

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

[REDACTED]

- nachfolgend „Erwerberin“ genannt-

und

dem Land Berlin,
vertreten durch das Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg von Berlin,
dieses vertreten durch den Bezirksstadtrat für Bauen, Planen und Facility Management Florian Schmidt,
Yorkstraße 4-11, 10965 Berlin,

- nachfolgend „Land Berlin“ genannt-

Vorbemerkung

mit Kaufvertrag des Notars [REDACTED] Berlin, [REDACTED] hat die [REDACTED] das Grundstück mit der postalischen Anschrift Straßmannstr. 25 mit einer Größe von 555 m², eingetragen im Grundbuch von Friedrichshain des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg, Blatt-Nr. 2201 N, an [REDACTED] verkauft. Es ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut und hat 21 Wohneinheiten sowie vier nicht Wohnzwecken dienende Einheiten.

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB „Petersburger Straße“ vom 12.11.2013 (GVBl. S. 892). Zudem findet die Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Umwandlungsverordnung) vom 03.03.2015 (GVBl. S. 43) Anwendung. Die Verordnungen dienen dem Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen.

Das Land Berlin hat mit Bescheid vom 08.12.2017 das Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB für das o.g. Grundstück ausgeübt. Mit Schreiben vom 19.12.2017 legte die Erwerberin Widerspruch gegen den Bescheid ein.

Die Erwerberin ist nunmehr bereit, das Grundstück im Sinne der Erhaltungsziele zu bewirtschaften und sich hierzu gegenüber dem Land Berlin zu verpflichten. Unter dieser Voraussetzung kann dem Widerspruch vom 19.12.2017 abgeholfen werden. Zu diesem Zweck schließen die Erwerberin und das Land Berlin nachfolgende Vereinbarung:

§ 1
Unterlassungsverpflichtung

(1)

Die Erwerberin verpflichtet sich,

1. auf die Begründung von Wohn- oder Teileigentum an dem Kaufgrundstück, sofern nicht die Voraussetzungen des § 172 Abs. 4 Satz 2, Satz 3 Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauGB vorliegen,
2. a) auf den Rückbau der baulichen Anlage auf dem Kaufgrundstück,
b) auf Änderungen der baulichen Anlage auf dem Kaufgrundstück in Gestalt energetischer Sanierungsmaßnahmen, sofern keine Rechtspflicht zu ihrer Durchführung besteht,
c) auf den Anbau von Balkonen sowie
d) auf den An- bzw. Einbau eines Personenaufzuges

zu verzichten.

(2)

Die Verpflichtungen nach Abs. 1 gelten, solange die Erhaltungsverordnung „Petersburger Straße“ in Kraft ist, längstens jedoch

1. für die Verpflichtung nach Abs. 1 Nr. 1 30 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses,
2. für die Verpflichtung nach Abs. 1 Nr. 2 a) und b) 15 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses,
3. für die Verpflichtung nach Abs. 1 Nr. 2 c) und d) 10 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses.

Anschließend finden die gesetzlichen Regelungen in der dann geltenden Fassung (wieder) Anwendung.

(3)

Die Verpflichtungen nach den vorstehenden Absätzen bestehen auch in Bezug auf derzeit oder später nicht vermietete bzw. leerstehende Wohnungen.

(4)

Die Verpflichtungen nach Abs. 1 lassen die Verpflichtung zur Beantragung einer Genehmigung der Erwerberin für andere als die in Abs. 1 genannten Maßnahmen unberührt.

(5)

Die Erwerberin verpflichtet sich darüber hinaus, das Grundstück nur so zu nutzen, dass es mit dem Ziel der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Einklang steht und keinerlei Handlungen vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, die diesem Zweck zuwiderlaufen.

(6)

Stellen die Verpflichtungen nach Abs. 1 im Einzelfall eine unbillige Härte für die Erwerberin dar, kann das Land Berlin einen Antrag der Erwerberin auf Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung ausnahmsweise genehmigen.

§ 2
Vertragsstrafe, Unterwerfung

(1)

Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2a dieser Vereinbarung, hat sie dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 1.000.000 € (in Worten: eine Million Euro) zu zahlen.

(2)
Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 2 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes bis zu 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro).

(3)
Die Höhe der Vertragsstrafe kann im Einzelfall vom Vertragspartner nach billigem Ermessen bestimmt werden. § 343 BGB bleibt unberührt.

(4)
Die Vertragsstrafe ist jeweils sofort mit Eintritt eines Verstoßes zur Zahlung fällig.

(5)
Die Erwerberin unterwirft sich bezüglich der Zahlung der Vertragsstrafe nach den vorstehenden Absätzen der sofortigen Zwangsvollstreckung in Ihr gesamtes Vermögen.

§ 3 Ertellung des Negativzeugnisses

Das Land Berlin verpflichtet sich, unverzüglich nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung das Negativzeugnis nach § 28 Abs. 1 S. 3 BauGB zu erteilen.

§ 4 Schlussbestimmungen

(1)
Vertragsänderungen bzw. Vertragsergänzungen einschließlich der Änderungen dieser Bestimmung bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

(2)
Die Unwirksamkeit bzw. Nichtigkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Wirksamkeit der vertraglichen Regelungen im Übrigen.

(3)
Die Vertragspartei verpflichtet sich, unwirksame Bestimmungen oder Regelungslücken durch solche Regelungen zu ersetzen bzw. zu füllen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich am nächsten kommen.

Für das Land Berlin:

Berlin, 18. 4. 2018



Für das Land Berlin

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
Bezirksstadtrat Florian Schmidt

Für die Erwerberin:

