

**Vereinbarung
über die Abwendung
des gemeindlichen Vorkaufsrechts**

zwischen



- nachfolgend „Erwerber“ 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 [REDACTED] UR-Nr. [REDACTED] hat die [REDACTED] das Grundstück mit der postalischen Anschrift Gnelsenaustr. 6, eingetragen im Grundbuch von Tempelhofer Vorstadt des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg, Blatt-Nr. 6927, an [REDACTED] verkauft. Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut und hat neun Wohneinheiten sowie weitere nicht Wohnzwecken dienende Einheiten.

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB „Bergmannstraße-Nord“ vom 04.02.2003, GVBl. S. 119. 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.

Dem Land Berlin steht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ein Vorkaufsrecht an dem Grundstück zu. Nach § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er in der Lage ist, das Grundstück entsprechend den Erhaltungszielen zu nutzen, und er sich hierzu vor Ablauf der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet. Zu diesem Zweck schließen der Erwerber und das Land Berlin nachfolgende Vereinbarung:

§ 1

Unterlassungsverpflichtung

(1)

Der Erwerber 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 „Bergmannstraße-Nord“ in Kraft ist, längstens jedoch für 20 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 des Erwerbers für andere als die in Abs. 1 genannten Maßnahmen unberührt.

(5)

Der Erwerber 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 den Erwerber dar, kann das Land Berlin einen Antrag dem Erwerber auf Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung ausnahmsweise genehmigen.

§ 2

Dingliche Sicherung

(1)

Der Erwerber verpflichtet sich, innerhalb von vier Wochen nach Eigentumsübergang beim Grundbuchamt zur Sicherung der in § 1 Abs. 1 Nr. 1, 2a, 2c und 2d genannten Verpflichtungen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des Landes Berlin unwiderruflich zu beantragen und zu bewilligen.

Die Dienstbarkeiten müssen Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs mit Ausnahme

- [REDACTED]

Im Rang stets vorgehen.

(2)

Die Eintragung ist dem Land Berlin spätestens vier Wochen nach der Eintragung gem. Absatz 1 durch Vorlage eines Grundbuchauszugs nachzuweisen.

(3)

Die Kosten der Eintragung trägt das Land Berlin.

§ 3

Vertragsstrafe, Unterwerfung

(1)

Verstößt der Erwerber gegen seine Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2a dieser



Vereinbarung, hat er dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 1.000.000 € (in Worten: eine Million Euro) pro Kaufgrundstück zu zahlen.

(2)
Verstößt der Erwerber gegen seine Verpflichtungen aus § 1 Abs. 1 Nr. 2b, 2c und 2d dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes bis zu 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro).

(3)
Verstößt der Erwerber gegen seine Verpflichtung aus § 2 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe bis zu 100.000 € (in Worten: hunderttausend Euro) pro Kaufgrundstück.

(4)
Die Höhe der Vertragsstrafe kann im Einzelfall vom Vertragspartner nach billigem Ermessen bestimmt werden. § 343 BGB bleibt unberührt.

(5)
Die Vertragsstrafe ist jeweils sofort mit Eintritt eines Verstoßes zur Zahlung fällig.

(6)
Der Erwerber unterwirft sich bezüglich der Zahlung der Vertragsstrafe nach den vorstehenden Absätzen der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.

§ 4

Ertellung des Negativzeugnisses

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

§ 5

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 Vertragsparteien verpflichten 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, 24.8.17

für das Land Berlin

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
Bezirksstadtrat Florian Schmidt

Für den Erwerber:

25.7.2017