

**Vereinbarung
über die Abwendung
des gemeindlichen Vorkaufsrechts**

zwischen

[Name],
[Str. Hausnr., PLZ Ort]

vertreten durch [Name]

- 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,
Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin,

- nachfolgend „Land Berlin“ genannt-

Vorbemerkung

Mit Kaufvertrag des Notars ____, Berlin, vom ____, UR-Nr. ____, hat ____ das Grundstück mit der postalischen Anschrift ____ mit einer Größe von ____ m², eingetragen im Grundbuch von ____ des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg, Blatt-Nr. ____ (nachfolgend „Kaufgrundstück“ genannt), an ____ verkauft. Es ist mit einem Wohnhaus / Wohn- und Geschäftshaus bebaut und hat ____ Wohneinheiten sowie ____ nicht Wohnzwecken dienende Einheiten.

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB „____“ vom ____ (GVBl. S. ____). 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 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 oder 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 „____“ 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. Im Falle einer Neuvermietung verpflichtet sich die Erwerberin, die Mietpreisbremse in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden und dem Land Berlin auf Verlangen hierüber Auskunft zu geben. Die Erwerberin verpflichtet sich auch, die Wohnungen nicht für mehr als die zulässige Miete – gegebenenfalls unter Berücksichtigung der Vormiete – öffentlich anzubieten. Sofern sich die Erwerberin auf § 556 f BGB (Ausnahmen von der Mietpreisbremse) beziehen will, obliegt ihr die Darlegungs- und Beweislast. Die Käuferin hat die Verpflichtungen nach den Sätzen 2 bis 4 durch Aushang im Hausflur des Gebäudes _____ bekanntzumachen.

(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. Dies betrifft insbesondere die Genehmigungspflichten nach § 172 BauGB.

(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 Rechtsnachfolge

Die Erwerberin verpflichtet sich, während der Geltungsdauer der Erhaltungsverordnung bei einer Eigentumsübertragung die Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung auf den Rechtsnachfolger/Erwerber zu übertragen, mit der Maßgabe, dass dieser wiederum entsprechend zu verpflichten ist.

§ 3 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. 2b, 2c, 2d und Abs. 3 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe für jeden Fall des Verstoßes bis zu 50.000 € (in Worten: fünfzigtausend Euro).

(3)
Verstößt die Erwerberin gegen ihre Verpflichtung aus § 2 dieser Vereinbarung, beträgt die zu zahlende Vertragsstrafe 1.000.000 € (in Worten: eine Million Euro).

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

§ 3 Erteilung 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 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:

Für die Erwerberin:

Berlin,

____,

.....
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
Bezirksstadtrat Florian Schmidt

.....

