



Öffentlich-rechtliche Vereinbarung nach § 27 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

über die Abwendung
des gemeindlichen Vorkaufsrechts
gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB)
für das Grundstück [REDACTED] / [REDACTED]
in Berlin [REDACTED]

zwischen

[REDACTED] mit Sitz i. Berlin
(noch einzutragen im Handelsregister)
Postanschrift: [REDACTED]
vertreten durch [REDACTED]

- nachfolgend „Erwerber“ genannt -

und dem Land Berlin,

vertreten durch das

Bezirksamt [REDACTED] von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

- nachstehend **Land Berlin** genannt -

I. Vorbemerkungen

- (1) Im Grundbuch von [REDACTED] des Amtsgerichts [REDACTED] ist das Grundstück [REDACTED] mit einer grundbuchmäßigen Größe von [REDACTED] eingetragen
- nachfolgend „das Grundstück“ genannt
- (2) Mit Kaufvertrag des Notars [REDACTED] vom [REDACTED] Nr. [REDACTED] hat die [REDACTED] mit Sitz in [REDACTED] das Grundstück an den Erwerber verkauft. Es ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut und hat [REDACTED] Wohneinheiten sowie [REDACTED] nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten.
- (3) Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) [REDACTED] vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 402-403) - nachfolgend auch nur „die Erhaltungsverordnung“ genannt -. Zudem findet die Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum und/oder

Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Umwandlungsverordnung) vom 03. März 2015 (GVBl. 2015 Nr. 3/ S. 43) Anwendung. Die Verordnungen dienen dem Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen.

- (4) Dem Land Berlin steht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB ein Vorkaufsrecht an dem Grundstück zu. Nach § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann der Erwerber die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er in der Lage ist, das Grundstück entsprechend den Erhaltungszielen zu nutzen und zu unterhalten 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 die nachfolgende

II. Abwendungsvereinbarung

§ 1 (Unterlassungs-) Pflichten

- (1) Der Erwerber verpflichtet sich,
1. die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum an dem Grundstück zu unterlassen und auf die Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung zu verzichten, sofern nicht die Voraussetzungen des § 172 Abs. 4 Satz 2, Satz 3, Nr. 2, Nr. 4 oder Nr. 5 BauGB vorliegen;
 2. die Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung für das Grundstück zu unterlassen und auf deren Erteilung zu verzichten;
 3. den auch nur teilweisen Rückbau (=Abbruch) baulicher Anlagen auf dem Grundstück zu unterlassen;
 4. Änderungen der baulichen Anlagen auf dem Grundstück in Gestalt energetischer Sanierungsmaßnahmen zu unterlassen, sofern
 - a) keine Rechtspflicht zu ihrer Durchführung besteht - dabei sind auch solche Maßnahmen zu unterlassen, die hauptsächlich dem Zweck dienen, eine Rechtspflicht zu begründen - oder
 - b) der tatsächliche Wärmedurchgangskoeffizient des jeweiligen Bauteils den Referenzwert gemäß Anlage 1 Tabelle 1 Zeilen 1.1 bis 2 der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2007 (), in der Fassung des Art. 3 der Verordnung vom 24.10.2015 (), um weniger als ■ vom Hundert überschreitet; Zeile 1.0 der Anlage 1 Tabelle 1 EnEV findet keine Anwendung; der Erwerber hat dem Land Berlin die Überschreitung nachzuweisen;
 5. die Errichtung von Aufzügen zu unterlassen, soweit zu Ihrer Herstellung keine Rechtspflicht besteht;
 6. Im Rahmen der Erörterung nach § 173 Abs. 3 Satz 1 BauGB mitzuwirken und insbesondere die Auswirkungen der von ihr geplanten Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) auf die Mieter und die Zusammensetzung der Mieterstruktur zu erläutern; sie wirkt an einem vom Land Berlin anberaumten Anhörungstermin unter Einbeziehung der Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Sinne des § 173 Abs. 3 Sätze 1 und 2 BauGB aktiv mit.

Der Erwerber verpflichtet sich auf dem Grundstück,

1. jede dritte zur Wiedervermietung kommende Wohnung maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem jeweils geltenden Mietspiegel für Berlin an Haushalte mit Wohnberechtigungsscheinen zu vermieten, sofern die betreffende Wohnung zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Abwägungsvereinbarung bereits baulich besteht und vermietet ist. § 556 e Abs. 1 BGB findet für diese Wohnungen keine Anwendung;
2. bei der Neuvermietung einer bei Abschluss der Abwägungsvereinbarung leerstehenden Wohnung keine höhere Nettokaltmiete als die zum Zeitpunkt der Vermietung geltende maßgebliche ortsübliche Vergleichsmiete nach dem jeweils geltenden Mietspiegel für Berlin zu verlangen. § 556e Abs. 1 BGB findet für diese Wohnungen keine Anwendung;
3. maximal zwei Wohnungen selbst zu nutzen oder an Familienangehörige oder Verwandte analog § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu vermieten;
4. keine Staffelmietverträge (§ 557a BGB) bezogen auf das Grundstück abzuschließen.

Die entsprechenden Mietverträge gemäß vorstehend Nr. 1 bis 3 hat der Erwerber dem Bezirksamt [REDACTED] Abteilung Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit unmittelbar nach deren Abschluss unter Beifügung entsprechender Nachweise zur WBS-Berechtigung bzw. zum Verwandtschaftsverhältnis vorzulegen. Das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt [REDACTED] Abteilung Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit, ist darüber hinaus berechtigt, jederzeit vom Erwerber einen geeigneten Nachweis über die Einhaltung der vorstehenden Nummern 1 bis 4 zu verlangen.

- (3) Die Verpflichtungen nach Abs. 1 und 2 gelten, solange das Grundstück im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung liegt, längstens jedoch für 20 Jahre ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Anschließend finden allein die gesetzlichen Regelungen in der dann geltenden Fassung Anwendung.
- (4) Die Verpflichtungen nach Abs. 1 und 2 lassen die Verpflichtung zur Beantragung einer Genehmigung des Erwerbers für andere als die in Abs. 1 genannten Maßnahmen unberührt. Dies betrifft insbesondere die Genehmigungspflichten nach § 172 BauGB.
- (5) Stellen die Verpflichtungen nach Abs. 1 und / oder 2 im Einzelfall eine unbillige Härte für den Erwerber dar, kann das Land Berlin einen Antrag der Begünstigten auf Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung ausnahmsweise genehmigen bzw. nach billigem Ermessen auf Antrag Ausnahmen von den Verpflichtungen nach § 1 Abs. 2 zulassen, wenn der Erwerber hierfür berechtigte Interessen vorbringt.

§ 1a Inanspruchnahme von Fördermitteln zur sozialen Wohnraumförderung

- (1) Sollen unbeschadet der Regelungen in § 1 Abs. 1 ausnahmsweise bezogen auf das Grundstück Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, ist der Erwerber verpflichtet, für die geplanten Maßnahmen Zuwendungen bzw. Fördermittel gemäß § 6 Satz 2 Nr. 6 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) i. V. m. den Wohnungsmodernisierungsbestimmungen 2018 - WMB 2018 in der Bekanntmachung vom 27. September 2018 (ABI. in Anspruch zu nehmen. Dem Erwerber ist bekannt, dass im Rahmen einer solchen Förderung insbesondere auch Mietpreisbindungen und unmittelbare Belegungsrechte begründet werden.
- (6) Die Verpflichtung gemäß besteht nur, soweit bezogen auf das Grundstück förderfähige Wohnungen gemäß WMB 2018 vorliegen.
- (7) Der Erwerber ist verpflichtet, im Rahmen der Beantragung und Auszahlung der Fördermittel vollumfänglich mitzuwirken. Sollte die Förderung aus Gründen nicht zustande kommen, die der Erwerber nicht zu vertreten hat, so ist dies unschädlich. In diesem Fall entfällt die Pflicht gemäß Abs.
- (8) Ein Anspruch auf Genehmigung beantragter Modernisierungsmaßnahmen besteht auch bei Inanspruchnahme von Fördermitteln nicht.
- (9) Die Pflichten nach diesem bestehen für fünf Jahre ab Wirksamkeit dieser Vereinbarung.

§ 2 Dingliche Sicherung

- (1) Der Erwerber bewilligt und beantragt innerhalb von vier Wochen nach Eigentumsübergang die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Lasten des Grundstücks und zugunsten des Landes Berlin mit dem in festgelegten Inhalt in das Grundbuch des Grundstücks. Die Dienstbarkeit muss Eintragungen in Abteilung des Grundbuchs im Rang stets Vorgehen.
- (2) Die Eintragung ist dem Land Berlin unverzüglich durch Vorlage eines Grundbuchauszugs nachzuweisen.
- (3) Die Kosten der Eintragung trägt der Erwerber. Dies gilt auch für die Löschung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach Ablauf der Frist gemäß

§ 3 Vertragsstrafe, Unterwerfung

- (1) Verstößt der Erwerber gegen seine Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung, hat er dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu € (in Worten: je Wohnung zu zahlen.
- (2) Verstößt der Erwerber gegen seine Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung, hat er dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu € (in Worten: je Wohnung zu zahlen.

- 3.) Verstößt der Erwerber gegen seine Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung, hat er dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu (In Worten: je betroffener Wohnung zu zahlen.
- (4) Verstößt der Erwerber gegen seine Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung, hat er dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu (in Worten: je betroffener Wohnung zu zahlen.
- (5) Verstößt der Erwerber gegen seine Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung, hat er dem Land Berlin für jedes betroffene Mietverhältnis und jedes Jahr des Verstoßes eine Vertragsstrafe bis zur Höhe der jeweiligen Jahresnettokaltniete zu zahlen.
- (6) Kommt der Erwerber einem Auskunftsverlangen gemäß dieser Vereinbarung nicht nach, hat er dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu je betroffener Wohnung zu zahlen.
- (7) Verstößt der Erwerber gegen seine Verpflichtung aus dieser Vereinbarung, hat er dem Land Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu (in Worten: zu zahlen.
- (8) Die einzelnen Vertragsstrafen können aufgrund der konkreten Gegebenheiten im Einzelfall seitens des Landes Berlin nach billigem Ermessen bestimmt werden. Die Regelungen des § 343 BGB bleiben hiervon unberührt.
- (9) Die Vertragsstrafe ist jeweils sofort mit Eintritt eines Verstoßes zur Zahlung fällig. Eine Anrechnung der Vertragsstrafen gegeneinander erfolgt nicht. Die Zahlung der Vertragsstrafe befreit nicht von der Einhaltung der jeweiligen Verpflichtungen im Übrigen.
- (10) Der Erwerber unterwirft sich bezüglich der Zahlung der Vertragsstrafe nach den vorstehenden Absätzen der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.

§ 4 Erteilung des Negativzeugnisses

Das Land Berlin erteilt unverzüglich nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung durch beide Vertragsparteien das Negativzeugnis nach

§ 5 Rechtsnachfolge

- (1) Der Erwerber verpflichtet sich, einem Rechtsnachfolger die Verpflichtungen dieses Vertrages in notarieller Form als echten Vertrag zugunsten des Landes Berlin im Sinne des § 328 BGB vollumfänglich aufzuerlegen, dies mit der Maßgabe, dass der Rechtsnachfolger wiederum entsprechend zu verpflichten ist.
- (2) Der Erwerber hat dem Land Berlin die Rechtsnachfolge und die Pflichtenübertragung binnen drei Monaten nach Abschluss des Kaufvertrags oder sonstigen Übertragungsvertrags nachzuweisen.

- (3) Im Falle des Weiterverkaufs des Grundstücks ist das Land Berlin auch bei einer Übertragung der Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung gemäß vorstehend [REDACTED] berechtigt, erneut die Ausübung des Vorkaufsrechts zu prüfen und das Vorkaufsrecht ggf. auszuüben. Die Abwendungsbefugnis des neuen Erwerbers gemäß [REDACTED] bleibt unberührt.

§ 6 Information/Forderungsrechte der Mieter

- (1) Der Erwerber ist verpflichtet, gegenwärtigen und zukünftigen Mietern und sonstigen Nutzungsberechtigten diese Vereinbarung in geeigneter Form bekannt zu geben und dies dem Land Berlin in geeigneter Form nachzuweisen.
- (2) Bei den Verpflichtungen nach [REDACTED] handelt es sich um Regelungen, die im Sinne des § 328 BGB zu Gunsten der Mieterinnen und Mieter gelten und diesen deshalb insbesondere im Falle eines Verstoßes gegen die Verpflichtungen aus [REDACTED] eigene direkte Forderungsrechte gegen den Erwerber verschaffen, die neben den Rechten des Landes Berlin geltend gemacht werden können.
- (3) Der Erwerber und das Land Berlin behalten sich - insbesondere bei der Veränderung der Rahmenbedingungen für die Mietgestaltung - jedoch das Recht vor, die Verpflichtungen nach [REDACTED] gemeinsam jederzeit zu ändern oder aufzuheben, ohne dass es dazu einer Zustimmung der Mieterinnen und Mieter bedarf. Ein Anspruch der Mieterinnen und Mieter auf Änderung oder Aufhebung der Verpflichtungen nach [REDACTED] ergibt sich aus diesem Vorbehalt nicht.
- (4) Das Land Berlin ist unbeschadet der Regelungen in [REDACTED] berechtigt, zukünftigen Mietern und sonstigen Nutzungsberechtigten diese Vereinbarung bekannt zu geben.

§ 6 Schriftform

Vertragsänderungen bzw. Vertragsergänzungen einschließlich der Änderungen dieser Bestimmung bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Auf die Schriftform kann nicht verzichtet werden. Nebenabreden bestehen nicht.

§ 7 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem mit dieser Vereinbarung erstrebten rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.

§ 8 Schlussbestimmungen

- (1) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung ist Berlin
- (2) Für diesen Vertrag gilt deutsches Recht.
- (3) Beide Parteien erhalten je eine Ausfertigung dieses Vertrages.

Für die Erwerber

Berlin, den _____

Für das Land Berlin

Berlin, den _____
i.A.

Geschäftsführer

Bezirksamt _____ von Berlin