

Gesetz

zur Neuregelung der Immobilien- und Standortgemeinschaften

Vom 8. Januar 2025

Das Abgeordnetenhaus hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Berliner Gesetz zur Einführung von Immobilien- und Standortgemeinschaften (Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz – BIG)

§ 1

Grundsatz

(1) Mit diesem Gesetz wird angestrebt, zur Förderung der Wirtschaft und zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbestandorte zu stärken und zu entwickeln.

(2) Zu diesem Zweck wird die Möglichkeit geschaffen, auf Antrag Immobilien- und Standortgemeinschaften einzurichten, in denen in privater Organisation und Finanzverantwortung im Einklang mit den städtebaulichen Zielen des Landes Berlin Maßnahmen zur Verbesserung der Situation von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gemäß § 4 Absatz 2 ergriffen werden können.

§ 2

Ziele und Maßnahmen der Immobilien- und Standortgemeinschaften

(1) Ziel der Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft ist es, die Attraktivität eines Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentrums für Kundinnen und Kunden, Besucherinnen und Besucher sowie Bewohnerinnen und Bewohner zu erhöhen und die Rahmenbedingungen für die in diesem Bereich niedergelassenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu verbessern, um die jeweiligen Standorte zu stärken.

(2) Zur Erreichung dieses Ziels können insbesondere

1. Konzepte für die Entwicklung des Standorts ausgearbeitet,
2. Dienstleistungen erbracht,
3. in Abstimmung mit den jeweiligen Berechtigten Baumaßnahmen finanziert und durchgeführt,
4. Grundstücke bewirtschaftet,
5. gemeinschaftliche Werbemaßnahmen durchgeführt,
6. Veranstaltungen organisiert,
7. kulturelle und touristische Einrichtungen gestärkt,
8. mit öffentlichen Stellen, mit ansässigen Betrieben oder Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gemäß § 4 Absatz 2 Vereinbarungen über die Durchführung von Maßnahmen getroffen,
9. Stellungnahmen in förmlichen oder nicht förmlichen Anhörungsverfahren abgegeben,
10. Maßnahmen zur Barrierefreiheit vorgenommen und
11. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung vorgenommen werden.

(3) Die konkreten Ziele und Maßnahmen werden für jede Immobilien- und Standortgemeinschaft in einem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept festgelegt. Das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept enthält einen vorläufigen Wirtschaftsplan, der mindestens das erste Geschäftsjahr vollständig darstellt.

(4) Das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept soll grundsätzlich keine Leistungen beinhalten, die originär in den Aufgabenbereich der öffentlichen Hand fallen. Insbesondere die Finanzierung privater Sicherheitskräfte ist ausgeschlossen.

§ 3

Zuständigkeiten, Verordnungsermächtigung, Ausführungsvorschriften

(1) Zuständiges Bezirksamt sowie zuständige Erhebungsbehörde im Sinne dieses Gesetzes ist das Bezirksamt, in dessen Gebiet sich die beantragte oder eingerichtete Immobilien- und Standortgemeinschaft befindet. Sofern sich eine Immobilien- und Standortgemeinschaft über Bezirksgrenzen hinweg erstreckt, treffen die betroffenen Bezirksämter eine einvernehmliche Regelung über die Zuständigkeit. Kommt eine einvernehmliche Regelung nicht zustande, dann ist das Bezirksamt zuständig, in dessen Bezirk sich der flächenmäßig größte Teil der Immobilien- und Standortgemeinschaft befindet.

(2) Der Senat von Berlin wird ermächtigt, auf den nach § 9 Absatz 6 weitergeleiteten Antrag einer Aufgabenträgerin oder eines Aufgabenträgers durch Rechtsverordnung eine Immobilien- und Standortgemeinschaft nach § 1 Absatz 2 einzurichten. In der Rechtsverordnung nach Satz 1 sind neben der Gebietsabgrenzung die Ziele und Maßnahmen der Immobilien- und Standortgemeinschaft nach § 2, die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger nach § 5, der Gesamtaufwand nach § 13 Absatz 1, die Höhe des Pauschalbetrags für den Verwaltungsaufwand nach § 14 Absatz 1 sowie der Anpassungsfaktor nach § 13 Absatz 5 festzulegen, wenn hiervon Gebrauch gemacht wird. Ein Rechtsanspruch auf Erlass der Rechtsverordnung besteht nicht und kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

(3) Eine Rechtsverordnung nach Absatz 2 tritt mit dem Ende der in ihr vorgesehenen Laufzeit, spätestens jedoch fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten außer Kraft. § 10 Absatz 3 Satz 3 bleibt unberührt. Mit dem Außerkrafttreten der Rechtsverordnung endet das Recht zur Abgabefestsetzung nach § 12.

(4) Zur Ausführung dieses Gesetzes kann die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung Ausführungsvorschriften erlassen.

(5) Die Bezirksämter, die Erhebungsbehörden und die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung sind zur Verarbeitung personenbezogener Daten befugt, soweit dies zur Erfüllung der in ihrer Zuständigkeit liegenden Aufgaben oder in Ausübung öffentlicher Gewalt nach diesem Gesetz erforderlich ist.

§ 4

Grundstück, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, Abgabepflichtige

(1) Grundstück im Sinne dieses Gesetzes ist jede im Grundbuch verzeichnete Fläche mit allen unter einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis aufgeführten Flurstücken, die im Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft belegen oder in diesen einzu beziehen ist. Grundstücke können ausnahmsweise auch nur zu einem Teil in den Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft einbezogen werden (Grundstücksteil), wenn der außerhalb der Standortinitiative verbleibende Teil des Grundstücks von keiner der Maßnahmen nach § 2 Absatz 2 und 3 einen erheblichen Vorteil haben wird. Für Grundstücksteile gelten die für Grundstücke geltenden Vorschriften dieses Gesetzes entsprechend.

(2) Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Sinne dieses Gesetzes sind diejenigen, in deren Eigentum das Grundstück gemäß Absatz 1 steht. Soweit Grundstücke mit einem Erbbaurecht belastet sind, gelten die Erbbauberechtigten als Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

(3) Abgabepflichtige im Sinne dieses Gesetzes sind diejenigen, die im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Abgabenbescheides Grund-

eigentümerinnen und Grundeigentümer der Grundstücke sind, die gemäß § 12 Absatz 2 der Abgabepflicht unterliegen.

§ 5

Aufgabenträgerschaft

(1) Eine Immobilien- und Standortgemeinschaft hat keine eigene Rechtspersönlichkeit. Ihre Aufgaben werden von einer Aufgabenträgerin oder einem Aufgabenträger wahrgenommen. Aufgabenträgerin oder Aufgabenträger ist, wer durch die Rechtsverordnung gemäß § 3 Absatz 2 als solche oder solcher bestellt wird. Ist die Rechtsverordnung noch nicht erlassen, ist Aufgabenträgerin oder Aufgabenträger, wer im Auftrag der Abgabepflichtigen den Antrag auf Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft vorbereitet.

(2) Die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger muss finanziell ausreichend leistungsfähig sein, um unter Berücksichtigung der nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu erwartenden Einnahmen ihre oder seine Aufgaben ordnungsgemäß erfüllen zu können. Sie oder er muss seine steuerliche Zuverlässigkeit nachweisen und sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem zuständigen Bezirksamt verpflichten, die sich aus diesem Gesetz und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen.

(3) Die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger kann sich bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben Dritter bedienen.

§ 6

Koordinierungsausschuss

(1) Um die Mitwirkung der Abgabepflichtigen an den Entscheidungen der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers sicherzustellen, setzt die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger einen Koordinierungsausschuss ein, der während der Dauer der Einrichtung der Immobilien- und Standortgemeinschaft die Aufgabenträgerin oder den Aufgabenträger beratend und koordinierend unterstützt und in Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung beteiligt wird.

(2) Der Koordinierungsausschuss besteht aus Vertreterinnen und Vertretern der Abgabepflichtigen. Alle Abgabepflichtigen haben das Recht zur Teilnahme im Koordinierungsausschuss. Die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung, die für Wirtschaft zuständige Senatsverwaltung, das jeweils zuständige Bezirksamt sowie die Industrie- und Handelskammer zu Berlin können jeweils eine beratende Person in den Koordinierungsausschuss entsenden.

(3) Der Koordinierungsausschuss tritt mindestens einmal halbjährlich zusammen. Beschlüsse werden auf Grundlage einer im Ausschuss abzustimmenden Geschäftsordnung gefasst. Alle Entscheidungen werden unverzüglich schriftlich dokumentiert. Jedes Mitglied des Koordinierungsausschusses erhält eine Kopie der Niederschrift.

§ 7

Projektmanagement

(1) Das zuständige Bezirksamt kann auf Vorschlag oder mit Zustimmung der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers und auf deren oder dessen Kosten eine dritte Person als Verwaltungshelferin oder Verwaltungshelfer (Projektmanagerin oder Projektmanager) mit der Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten beauftragen wie

1. der Fristenkontrolle,
2. dem Qualitätsmanagement der Anträge und Unterlagen der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers insbesondere hinsichtlich der Plausibilität der Grundstücksdaten,
3. die organisatorische Vorbereitung und Leitung des Erörterungstermins,
4. dem Entwurf des öffentlich-rechtlichen Vertrages,
5. die organisatorische Vorbereitung der Veröffentlichung, Systematisierung und Aufbereitung der eingereichten Anregungen,

6. der Unterstützung beim Entwurf der Stellungnahme gemäß § 9 Absatz 6 und

7. der Unterstützung bei Entwürfen von Entscheidungen.

(2) Das zuständige Bezirksamt soll im Falle einer Beauftragung einer Projektmanagerin oder eines Projektmanagers mit dieser oder diesem vereinbaren, dass die Zahlungspflicht unmittelbar zwischen Aufgabenträgerin oder Aufgabenträger und der Projektmanagerin oder dem Projektmanager entsteht und eine Abrechnung zwischen diesen erfolgt; Voraussetzung ist, dass die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger einer solchen zugestimmt hat. Die Projektmanagerin oder der Projektmanager ist verpflichtet, die Abrechnungsunterlagen dem zuständigen Bezirksamt zu übermitteln. Das zuständige Bezirksamt prüft, ob die von der Projektmanagerin oder von dem Projektmanager abgerechneten Leistungen dem jeweiligen Auftrag entsprechen, und teilt der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger das Ergebnis dieser Prüfung unverzüglich mit.

(3) Alle abschließenden Bewertungen und Entscheidungen liegen allein bei dem zuständigen Bezirksamt. Dies gilt insbesondere für die Entscheidung über die Weiterleitung des Antrags auf Einrichtung der Immobilien- und Standortgemeinschaft gemäß § 9 Absatz 6.

§ 8

Antrag und Beteiligung

(1) Der Antrag auf Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft ist bei dem zuständigen Bezirksamt zu stellen. Bis zur Weiterleitung der Antragsunterlagen nach § 9 Absatz 6 kann die zuständige Bezirksverordnetenversammlung eine eigene Stellungnahme zu der Immobilien- und Standortgemeinschaft abgeben. Sofern sich eine Immobilien- und Standortgemeinschaft über Bezirksgrenzen hinweg erstreckt, steht die Möglichkeit der Stellungnahme allen betroffenen Bezirksverordnetenversammlungen offen.

(2) Zur Antragstellung ist eine Aufgabenträgerin oder ein Aufgabenträger berechtigt, wenn sie oder er

1. die Zustimmung der Abgabepflichtigen von mindestens 15 Prozent der Anzahl ihrer Grundstücke nachweisen kann, deren erfasste Fläche zugleich mindestens 15 Prozent der Gesamtgrundstücksfläche der Abgabepflichtigen beträgt, und
2. einen zuvor mit angemessener Frist ortsüblich bekannt gemachten Erörterungstermin vor Ort oder digital durchgeführt hat.

Bei Wohnungs- oder Teileigentum werden Zustimmungserklärungen der einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer entsprechend ihrem Wohnungs- oder Teileigentumsanteil in die Berechnung nach Satz 1 Nummer 1 einbezogen. Steht ein Grundstück in anderen Fällen, insbesondere bei Bruchteilseigentum oder Gesamthandseigentum, im Eigentum mehrerer Personen, muss für jedes Grundstück eine einheitliche Zustimmungserklärung abgegeben werden.

(3) Die betroffenen Trägerinnen und Träger öffentlicher Belange sowie die Abgabepflichtigen, deren Person und Anschrift der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger bekannt sind oder nach Absatz 4 bekannt gegeben werden, sind von der Aufgabenträgerin oder von dem Aufgabenträger über den beabsichtigten Antrag zu informieren und mindestens zwei Wochen vor Durchführung des Erörterungstermins zu diesem einzuladen. Die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger hat den Nachweis für den Versand der Einladungen zu führen.

(4) Bei Nachweis des Zustimmungsquorums nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 hat die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger zur Vorbereitung, Einrichtung, Durchführung und Abwicklung der Immobilien- und Standortgemeinschaft im öffentlichen Interesse einen Anspruch gegenüber dem zuständigen Bezirksamt auf Mitteilung der Namen und Anschriften der bekannten Abgabepflichtigen, wenn sie oder er sich zur Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorgaben, insbesondere des Bundesdatenschutzgesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2097), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149) geändert worden ist, und der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei

der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) (ABl. L 119 vom 4.5.2016, S. 1; L 314 vom 22.11.2016, S. 72; L 127 vom 23.5.2018, S. 2, L 74 vom 4.3.2021, S. 35), vertraglich gegenüber dem zuständigen Bezirksamt verpflichtet. Die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger darf die ihr oder ihm bekannt gemachten Daten nur für Zwecke dieses Gesetzes verwenden und stellt sicher, dass eine zweckwidrige Verwendung ausgeschlossen ist. Die Daten sind zu vernichten, sobald sie für die Zwecke dieses Gesetzes nicht mehr benötigt werden.

(5) Der Antrag ist in Textform bei dem zuständigen Bezirksamt einzureichen. Mit der Antragstellung sind

1. eine Darstellung der Gebietsabgrenzung,
2. das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die Laufzeit der Rechtsverordnung im Sinne des § 3 Absatz 2,
3. eine Aufstellung der Grundstücke einschließlich ihrer Flurstücksbezeichnungen, der einzubeziehenden Grundstücksflächen, der Bodenrichtwerte sowie der Zahl der Vollgeschosse nach § 13 Absatz 3 und 4,
4. ein von der Aufgabenträgerin oder von dem Aufgabenträger unterschriebener Entwurf des öffentlich-rechtlichen Vertrages nach § 5 Absatz 2 sowie
5. ein Bericht über den Erörterungstermin nach Absatz 3

von der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger vorzulegen und zugleich ohne personenbezogene Daten mit Ausnahme der Aufstellung der Grundstücke nach Satz 2 Nummer 3 im Internet zu veröffentlichen. Sollen Grundstücke nach § 4 Absatz 1 Satz 2 nur zu einem Teil in den Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft einbezogen oder soll für ein Grundstück ein Anpassungsfaktor nach § 13 Absatz 5 angewandt werden, ist dies besonders zu begründen.

§ 9

Entscheidung über Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft

(1) Der Antrag auf Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft ist von dem zuständigen Bezirksamt abzulehnen, wenn

1. die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger die an ihn gestellten Anforderungen nach § 5 Absatz 2 nicht erfüllt,
2. begründete Zweifel daran bestehen, dass die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger sowie in ihrem oder seinem Auftrag handelnde Personen die sich aus diesem Gesetz, dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept oder dem öffentlich-rechtlichen Vertrag ergebenden wesentlichen Verpflichtungen erfüllen werden,
3. das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept zur Verwirklichung der Grundsätze nach § 1 und der Zielsetzung nach § 2 nicht geeignet ist oder öffentliche Belange oder Rechte Dritter beeinträchtigen würde oder
4. der Gesamtaufwand die Abgabepflichtigen unverhältnismäßig belasten würde.

(2) Ist der Antrag nicht nach Absatz 1 abzulehnen, sind die vollständigen Antragsunterlagen ohne personenbezogene Daten mit Ausnahme der Aufstellung der Grundstücke nach § 8 Absatz 5 Satz 2 Nummer 3 für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach Satz 1 sind eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung der in Satz 1 genannten Unterlagen, zur Verfügung zu stellen. Die Internetseite oder Internetadresse, unter der die Antragsunterlagen eingesehen werden können, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist sind mindestens eine Woche vorher öffentlich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass

1. während der Veröffentlichungsfrist Anregungen vorgebracht werden können,

2. Anregungen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
3. die Abgabepflichtigen das Recht zur Erklärung haben, der Einrichtung der Immobilien- und Standortgemeinschaft nicht zuzustimmen,
4. die Abgabepflichtigen die in Absatz 5 Satz 2 genannten Einwendungen während der Veröffentlichung nach Satz 1 vorbringen müssen und
5. welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten nach Satz 2 bestehen.

Die Abgabepflichtigen, deren Person und Anschrift der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger durch Mitteilung nach § 8 Absatz 4 oder anderweitig bekannt sind, und die betroffenen Trägerinnen und Träger öffentlicher Belange sollen von der Aufgabenträgerin oder von dem Aufgabenträger von der Veröffentlichung nach den Sätzen 1 und 2 benachrichtigt werden. Die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger hat den Nachweis für den Versand der Benachrichtigungen zu führen.

(3) Wird der Antrag nach der Veröffentlichung erheblich geändert, wird das Verfahren gemäß Absatz 2 wiederholt. Von einer erheblichen Änderung ist in der Regel auszugehen, wenn sich durch die Änderungen die Abgabenhöhe der Abgabepflichtigen im Durchschnitt um mehr als 5 Prozent erhöht.

(4) Erklären die Abgabepflichtigen von mehr als 33 Prozent der Anzahl ihrer Grundstücke oder von Grundstücken, die sich auf mehr als 33 Prozent der Gesamtgrundstücksfläche der Abgabepflichtigen erstrecken, bis zum Ende der Veröffentlichungsfrist, dass sie der Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft in der gemäß Absatz 2 veröffentlichten Form nicht zustimmen, so ist der Antrag vom zuständigen Bezirksamt abzulehnen; § 8 Absatz 2 Satz 2 und 3 gilt entsprechend. Wurde für ein Grundstück ein Anpassungsfaktor nach § 13 Absatz 5 angesetzt, wird dessen Fläche bei der Berechnung nach Satz 1 nach Maßgabe des angesetzten Faktors herabgesetzt. Die Erklärung der Nichtzustimmung nach Satz 1 kann innerhalb von zwei Monaten nach Ende der Veröffentlichungsfrist zurückgenommen werden. Die Entscheidung über die Ablehnung soll vom zuständigen Bezirksamt innerhalb von drei Monaten nach Ende der Veröffentlichungsfrist getroffen werden.

(5) Die Abgabepflichtigen können neben einer Nichtzustimmung nach Absatz 4 auch sonstige Anregungen zur Standortinitiative vorbringen, die von dem zuständigen Bezirksamt geprüft werden müssen. Die Unrichtigkeit von Angaben zu Fläche und Geschossanzahl der Grundstücke sind während der Veröffentlichungsfrist gegenüber dem zuständigen Bezirksamt zu berichtigen; geschieht dies nicht, ist dies insbesondere in einem gerichtlichen Verfahren unbeachtlich, wenn die Abgabepflichtigen auf diese Folge gemäß Absatz 2 Satz 4 Nummer 3 hingewiesen wurden.

(6) Wird der Antrag nicht nach Absatz 1 oder Absatz 4 abgelehnt, so leitet das zuständige Bezirksamt die vollständigen Antragsunterlagen mit dem Ergebnis der Veröffentlichung nach Absatz 2, einer eigenen Stellungnahme sowie den seitens der Bezirksverordnetenversammlungen vorliegenden Stellungnahmen an die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung weiter. Diese unterbreitet dem Senat von Berlin sodann einen Vorschlag auf Einrichtung der Immobilien- und Standortgemeinschaft durch eine Rechtsverordnung nach § 3 Absatz 2.

§ 10

Umsetzung

(1) Die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger setzt das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept in Abstimmung mit dem Koordinierungsausschuss um. Hierzu erstellt sie oder er im dritten Quartal oder nach Absprache mit dem zuständigen Bezirksamt zu einem anderen Zeitpunkt jedes Geschäftsjahres einen Wirtschaftsplan für das Folgejahr, den sie oder er dem zuständigen Bezirksamt zur Prüfung vorlegt und unter einer mindestens den Abgabepflichtigen zugänglichen Internetadresse ohne personenbezogene Daten bekannt macht.

(2) Stellt das zuständige Bezirksamt bei der Prüfung des Wirtschaftsplans nach Absatz 1 Satz 2 fest, dass dieser nicht nur unerheblich von den Vorgaben des mit der Antragstellung bekannt gemachten Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes abweicht und beeinträchtigt die Abweichung keine öffentlichen Belange oder Rechte Dritter, soll es eine Beteiligung der Abgabepflichtigen zum abweichenden Wirtschaftsplan durchführen, ansonsten weist es den abweichenden Wirtschaftsplan zurück. Zur Beteiligung der Abgabepflichtigen veröffentlicht das zuständige Bezirksamt den Wirtschaftsplan sowie erläuternde Unterlagen der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers zur Notwendigkeit und zum Inhalt der beabsichtigten Abweichungen vom Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ohne personenbezogene Daten; § 9 Absatz 2 findet entsprechende Anwendung. Stimmen die Abgabepflichtigen der Abweichung vom Maßnahmen- und Finanzierungskonzept in der ausgelegten Form in entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 4 Satz 1 und 2 nicht zu, ist der Wirtschaftsplan an das ursprüngliche Maßnahmen- und Finanzierungskonzept anzupassen.

(3) Stimmen die Abgabepflichtigen dem geänderten Wirtschaftsplan nach Absatz 2 Satz 3 nicht zu und ist eine Anpassung des Wirtschaftsplans an das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept tatsächlich unmöglich, rechtlich unzulässig oder wirtschaftlich unverhältnismäßig, wird der für die nicht durchführbare Maßnahme vorgesehene Betrag nach Ende der Laufzeit der Rechtsverordnung nach § 3 Absatz 2 an die Abgabepflichtigen zurückgezahlt. § 14 Absatz 4 Satz 3 gilt entsprechend. Ist die Fortführung der Immobilien- und Standortgemeinschaft ohne die nicht durchführbare Maßnahme zwecklos geworden, kann der Senat von Berlin die Rechtsverordnung nach § 3 Absatz 2 vor Ende der Laufzeit aufheben.

§ 11 Überwachung

(1) Das zuständige Bezirksamt überwacht die ordnungsgemäße Geschäftsführung der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers. Es übt insbesondere die Aufsicht darüber aus, dass die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben in Übereinstimmung mit

1. dem öffentlich-rechtlichen Vertrag,
2. dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept und
3. den Regelungen und Zielen dieses Gesetzes

handelt und ob die der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger anvertrauten Mittel nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit verwendet werden. Das zuständige Bezirksamt kann sich bei der Wahrnehmung dieser Aufgabe auf Vorschlag oder mit Zustimmung der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers und auf deren oder dessen Kosten durch sachverständige Stellen unterstützen lassen. Als sachverständige Stellen kommen insbesondere Wirtschaftsprüfungsunternehmen in Betracht. Die Zustimmung der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers nach Satz 3 soll Bestandteil des öffentlich-rechtlichen Vertrages nach § 5 Absatz 2 sein.

(2) Die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger ist gegenüber dem zuständigen Bezirksamt sowie den sachverständigen Stellen nach Absatz 1 Satz 4 zur Auskunft verpflichtet. Sie oder er legt auf Anforderung alle im Zusammenhang mit der Immobilien- und Standortgemeinschaft und der Aufgabenträgerschaft stehenden Akten und sonstigen Unterlagen vor und erstattet mündlich und in Textform Bericht.

(3) Nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres legt die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger einen Rechenschaftsbericht über ihre oder seine Tätigkeit vor. Dieser ist vom zuständigen Bezirksamt gegebenenfalls unter Hinzuziehung einer sachverständigen Stelle zu prüfen. Über die Prüfung wird innerhalb von vier Monaten ein Bericht angefertigt; die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger erhält eine Ausfertigung des Berichts. Die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger veröffentlicht den Rechenschaftsbericht zusammen mit dem Ergebnis der Prüfung ohne personenbezogene Daten allgemein zugänglich im Internet.

(4) Beschlüsse und Handlungen der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers, die sich nicht im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung halten, können beanstandet werden. Hilft die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger begründeten, im Bericht nach Absatz 3 dokumentierten Beanstandungen innerhalb der von dem zuständigen Bezirksamt vorgegebenen Frist nicht ab oder erfüllt sie oder er die Anforderungen gemäß § 5 nicht mehr, kann das zuständige Bezirksamt die Aufgabenträgerin oder den Aufgabenträger abberufen und den öffentlich-rechtlichen Vertrag kündigen.

(5) Im Falle der Abberufung der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers nach Absatz 4 nimmt das zuständige Bezirksamt die Aufgaben der Immobilien- und Standortgemeinschaft bis zum Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit einer neuen Aufgabenträgerin oder einem neuen Aufgabenträger oder bis zur Aufhebung der Rechtsverordnung nach § 3 Absatz 2 wahr (vorübergehende Geschäftsführung). Dabei kann es sich durch eine Projektmanagerin oder einen Projektmanager gemäß § 7 oder eine sachverständige Stelle gemäß Absatz 1 unterstützen lassen oder die vorübergehende Geschäftsführung auf diese übertragen. Für die Tätigkeit der vorübergehenden Geschäftsführung ist eine angemessene Entschädigung aus dem Abgabenaufkommen zu entrichten. Sollte eine angemessene Entschädigung den Betrag übersteigen, den die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger für diesen Zeitraum erhalten hätte, ist die abberufene Aufgabenträgerin oder der abberufene Aufgabenträger Kostenschuldner des darüberhinausgehenden, durch das Bezirksamt festzusetzenden Betrages.

(6) Für die Bestellung einer neuen Aufgabenträgerin oder eines neuen Aufgabenträgers gelten die Vorschriften der §§ 5, 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 sowie Absatz 2 und 4 entsprechend mit der Maßgabe, dass die Veröffentlichungsfrist auf zwei Wochen begrenzt wird. Die abberufene Aufgabenträgerin oder der abberufene Aufgabenträger überträgt die bei ihr oder ihm vorhandenen Mittel und Daten der Immobilien- und Standortgemeinschaft dem zuständigen Bezirksamt. Auf Verlangen des zuständigen Bezirksamts erfolgt die Übertragung nach Satz 2 auf die nach Absatz 5 Satz 1 eingesetzten vorübergehende Geschäftsführung oder die neue Aufgabenträgerin oder den neuen Aufgabenträger. Die abberufene Aufgabenträgerin oder der abberufene Aufgabenträger vernichtet sodann die bei ihr oder ihm vorhandenen personenbezogenen Daten, soweit sie oder er nicht zur Aufbewahrung verpflichtet ist.

(7) Erklärt sich innerhalb von drei Monaten nach Kündigung des öffentlich-rechtlichen Vertrages keine Aufgabenträgerin oder kein Aufgabenträger zur Fortführung der Immobilien- und Standortgemeinschaft gegenüber dem zuständigen Bezirksamt bereit oder wird von der neuen Aufgabenträgerin oder dem neuen Aufgabenträger gestellte und vom zuständigen Bezirksamt nach § 9 Absatz 1 und 2 geprüfte und veröffentlichte Antrag in entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 und 4 Satz 1 und 2 von den Abgabepflichtigen abgelehnt, kann der Senat von Berlin die Rechtsverordnung nach § 3 Absatz 2 aufheben; hebt der Senat von Berlin die Rechtsverordnung auf, gilt § 14 Absatz 4 entsprechend. Andernfalls wird die Standortinitiative mit der neuen Aufgabenträgerin oder dem neuen Aufgabenträger fortgesetzt und die Rechtsverordnung nach § 3 Absatz 2 an die hiermit verbundenen Änderungen angepasst.

§ 12 Abgabenerhebung

(1) Zum Ausgleich des Vorteils, der durch die Einrichtung und die Maßnahmen der Immobilien- und Standortgemeinschaft entsteht, werden bei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Abgaben erhoben.

(2) Der Abgabepflicht unterliegen alle Grundstücke mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs-, Gewässer- und Grünflächen sowie der Liegenschaften, die sich im Eigentum eines Landes oder der Bundesrepublik Deutschland befinden und in ihrer Nutzung dauerhaft der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Der Abgabepflicht unterliegen auch solche Flächen nicht, deren wirtschaftliche Nutzung nicht zulässig ist oder die offensichtlich von keiner der Maßnahmen nach § 2 Absatz 2 einen Vorteil haben. Das Bezirksamt, in

dessen Gebiet die Grundstücke im Sinne des § 4 Absatz 1 belegen sind, übermitteln der zuständigen Erhebungsbehörde die für die Abgabenerhebung erforderlichen Grundstücksdaten.

(3) Die Abgabe wird für die Dauer der Einrichtung der Immobilien- und Standortgemeinschaft durch die zuständige Erhebungsbehörde festgesetzt und in auf jeweils ein Jahr bezogenen Teilbeträgen zu Beginn jedes Abrechnungsjahres fällig. Auf die Abgabe sind die folgenden Bestimmungen der Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3866; 2003 I S. 61), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, entsprechend anzuwenden, soweit nicht Bundesgesetze oder Gesetze des Landes Berlin besondere oder inhaltsgleiche Vorschriften enthalten:

1. aus dem Zweiten Teil (Steuerschuldrecht) die Bestimmungen
 - a) über das Steuerschuldverhältnis in den §§ 38, 44, 45, 47,
 - b) über die Haftung in § 77 Absatz 2,
2. aus dem Vierten Teil (Durchführung der Besteuerung) die Bestimmungen über das Festsetzungs- und Feststellungsverfahren in § 165 Absatz 1 und 2, § 169 mit der Maßgabe, dass die Festsetzungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 einheitlich vier Jahre beträgt, § 170 Absatz 1, § 171 Absatz 1 bis 3 sowie Absatz 3a mit der Maßgabe, dass Satz 3 die Fälle des § 113 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 4 der Verwaltungsgerichtsordnung betrifft, und § 191,
3. aus dem Fünften Teil (Erhebungsverfahren) die Bestimmungen
 - a) über die Verwirklichung, die Fälligkeit und das Erlöschen von Ansprüchen aus dem Steuerschuldverhältnis in § 218 Absatz 1, § 219 Satz 1, §§ 220, 222, § 224 Absatz 1 und 2, §§ 225, 226 und §§ 228 bis 232,
 - b) über die Verzinsung und die Säumniszuschläge in § 233, § 234 Absatz 1 und 2, § 236 mit der Maßgabe, dass Absatz 3 den Fall einer Kostenauflegung nach § 155 Absatz 4 der Verwaltungsgerichtsordnung betrifft, § 237 Absatz 1, 2, 4 und 5, wobei jeweils an die Stelle des förmlichen außergerichtlichen oder gerichtlichen Rechtsbehelfs und des außergerichtlichen Rechtsbehelfs der Widerspruch und an die Stelle der Einspruchsentscheidung der Widerspruchsbescheid treten sowie §§ 238 bis 240,
4. aus dem Sechsten Teil (Vollstreckung) die Bestimmungen über die Allgemeinen Vorschriften in § 254 Absatz 2.

(4) Die Abgaben und die sich darauf beziehenden Zinsen und Auslagen ruhen als öffentliche Last auf den Grundstücken. Solange ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, ruht die Abgabe als öffentliche Last auf diesem.

(5) Widerspruch und Anfechtungsklage gegen den Abgabenbescheid haben keine aufschiebende Wirkung.

(6) Eine Umlage der Abgabe auf Mieterinnen und Mieter von Wohnraum gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist, ist ausgeschlossen.

§ 13 Abgabenhöhe

(1) Die Summe der Abgaben muss den im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ausgewiesenen Gesamtaufwand decken. Der Gesamtaufwand beinhaltet neben den Kosten für die von der Immobilien- und Standortgemeinschaft durchzuführenden Maßnahmen eine Reserve und kann ein angemessenes Honorar für die Aufgabenträgerin oder den Aufgabenträger umfassen. Die in die Reserve einzustellenden Mittel sollen 10 Prozent des im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ausgewiesenen Gesamtaufwandes umfassen; Abweichungen sind durch die Aufgabenträgerin oder den Aufgabenträger in dem Antrag auf Einrichtung der Immobilien- und Standortgemeinschaft besonders zu begründen. Die in die Reserve einzustellenden Mittel dienen insbesondere dem Ausgleich nicht vorhersehbarer Kostensteigerungen für Maßnahmen, die im Maßnahmen-

und Finanzierungskonzept enthalten sind, sowie der Deckung von Einnahmearausfällen, die aus nicht vollständiger oder nicht rechtzeitiger Zahlung der Abgabe durch die Abgabepflichtigen entstehen.

(2) Die Höhe der Abgabe errechnet sich als Produkt aus der modifizierten Fläche des Grundstücks und dem Abgabensatz. Die modifizierte Fläche errechnet sich aus der Fläche des Grundstücks in Quadratmetern multipliziert mit dem Geschossfaktor (Absatz 3 und 4) und gegebenenfalls erneut multipliziert mit dem Anpassungsfaktor (Absatz 5). Der Abgabensatz ergibt sich aus dem Gesamtaufwand, geteilt durch die Summe der modifizierten Flächen aller abgabenbelasteten Grundstücke.

(3) Der Geschossfaktor beträgt	
bei unbebauten Grundstücken	1,0
bei bebauten Grundstücken	
mit einem Vollgeschoss	2,0
mit zwei Vollgeschossen	2,8
mit drei Vollgeschossen	3,4
mit vier Vollgeschossen	3,8
mit fünf Vollgeschossen	4,0.

Ab dem sechsten Vollgeschoss erhöht sich der Geschossfaktor jeweils um 0,1. Vollgeschosse im Sinne dieses Gesetzes sind solche im Sinne der Bauordnung für Berlin in der zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Fassung.

(4) Vollgeschosse, die flächenmäßig überwiegend der Wohnnutzung dienen, bleiben bei der Bestimmung des Geschossfaktors außer Betracht. Haben Gebäude oder Gebäudeteile auf einem Grundstück eine unterschiedliche Zahl von Vollgeschossen, ist für die Bestimmung des Geschossfaktors jeweils das Gebäude mit der größten Zahl maßgebend, wenn es sich hierbei nicht nur um einen unerheblichen Überbau handelt. Wird ein bebautes Grundstück vollständig wirtschaftlich nicht genutzt, obwohl eine wirtschaftliche Nutzung möglich wäre, beträgt der Geschossfaktor 1,0, es sei denn, eine wirtschaftliche Nutzung wird vorbereitet und ist während eines erheblichen Teils der Laufzeit der Immobilien- und Standortgemeinschaft zu erwarten.

(5) Wenn ein Grundstück noch einen oder mehrere Zugänge von einem Bereich außerhalb des Gebiets der Immobilien- und Standortgemeinschaft hat und die in voller Höhe zu erhebende Abgabe insbesondere auf Grund eines atypischen Grundstückszuschnitts eine im Vergleich mit anderen Abgabepflichtigen ungleichmäßige Belastung wäre, kann zur Berechnung der modifizierten Fläche das Produkt aus der Grundstücksfläche und dem Geschossfaktor mit einem zusätzlichen Faktor von kleiner als eins multipliziert werden (Anpassungsfaktor).

(6) Bei Mit- oder Teileigentum an einem Grundstück im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes sind die einzelnen Mit- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil abgabepflichtig. Bei sonstigen Grundstücken, die nicht im Alleineigentum stehen, haften die Eigentümer als Gesamtschuldner.

(7) Die Abgabepflicht entsteht mit Inkrafttreten der Rechtsverordnung nach § 3 Absatz 2 für die jeweilige Immobilien- und Standortgemeinschaft. Maßgeblich für die Berechnung der Abgabe sind grundsätzlich die Grundstücksdaten am Tag der Antragstellung.

(8) Die zuständige Erhebungsbehörde kann Abgabepflichtige ganz oder teilweise von der Abgabepflicht befreien, soweit die Heranziehung zu den Abgaben vor dem Hintergrund der tatsächlichen Grundstücksnutzung eine unverhältnismäßige Härte begründen würde.

§ 14 Mittelverwendung

(1) Mit Ausnahme eines Pauschalbetrags für den Verwaltungsaufwand, der dem zuständigen Bezirksamt zusteht, steht das auf der Grundlage bestandskräftiger Bescheide erhobene Abgabenaufkommen der jeweiligen Aufgabenträgerin oder dem jeweiligen Aufgabenträger zu. Tritt die Bestandskraft eines Bescheides nach Satz 1

erst nach Außerkrafttreten der Rechtsverordnung nach § 3 Absatz 2 ein, so steht das Abgabenaufkommen der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger nur insoweit zu, als sie oder er zur Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes rechtliche Verpflichtungen eingegangen ist, zu deren Erfüllung die auf der Grundlage dieser Bescheide erhobenen Abgaben benötigt werden.

(2) Über die Höhe des Zahlungsbetrages wird der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger ein Leistungsbescheid erteilt. Der Bescheid kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

(3) Die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger verwaltet die Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen sowie weitere zugunsten der Standortinitiative erwirtschaftete Einnahmen abgesondert von ihren oder seinen eigenen Mitteln und verwendet sie treuhänderisch ausschließlich für Zwecke der Immobilien- und Standortgemeinschaft. Sie oder er stellt sicher, dass die Aufrechnung mit eigenen Verbindlichkeiten, die nicht aus seiner Tätigkeit als Aufgabenträger resultieren, ausgeschlossen ist. Etwaige Einnahmeüberschüsse werden als Drittmittel im Sinne der Zielsetzung der Immobilien- und Standortgemeinschaft verwendet. Absatz 4 bleibt unberührt.

(4) Nicht verwendete Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen hat die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger nach Außerkrafttreten der Rechtsverordnung nach § 3 Absatz 2 an die zuständige Erhebungsbehörde zurückzuzahlen. Diese zahlt den eingegangenen Betrag an die Abgabepflichtigen zurück. Die Höhe des an die Abgabepflichtigen zurückzuzahlenden Betrages ergibt sich aus dem Verhältnis ihrer jeweils geleisteten Abgabe zur Summe aller geleisteten Abgaben.

§ 15

Übergangsregelungen

(1) Für Immobilien- und Standortgemeinschaften, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes eingerichtet wurden, gilt das Berliner Immobilien- und Standortgemeinschaftengesetz in der bis zum 19. Januar 2025 geltenden Fassung fort.

(2) Immobilien- und Standortgemeinschaften, für die die Veröffentlichungsfrist vor Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen hat,

dürfen nach den Vorschriften dieses Gesetzes eingerichtet werden, wenn bereits bei der Veröffentlichung auf dieses Gesetz hingewiesen und die Berechnung der Abgabenhöhe sowie die Summe der modifizierten Flächen aller Grundstücke dargestellt wurden. Wurde von dem Anpassungsfaktor nach § 13 Absatz 5 Gebrauch gemacht, ist auch dies darzustellen. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, ist die Veröffentlichung nach Inkrafttreten dieses Gesetzes zu wiederholen.

Artikel 2

Änderung der Verordnung über die Zuständigkeit für einzelne Bezirksaufgaben

§ 1 Nummer 3 der Verordnung über die Zuständigkeit für einzelne Bezirksaufgaben vom 5. Dezember 2000 (GVBl. S. 513), die zuletzt durch Verordnung vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 456) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

„3. der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf für die Abgabenerhebung nach dem Berliner Immobilien- und Standortgemeinschaftengesetz.“

Artikel 3

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft. Gleichzeitig tritt das Berliner Immobilien- und Standortgemeinschaftengesetz vom 24. Oktober 2014 (GVBl. S. 378), das zuletzt durch Artikel 52 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist, außer Kraft.

Berlin, den 8. Januar 2025

Die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
Cornelia Seibeld

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Der Regierende Bürgermeister
Kai Wegner