

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Gesetz zur Neuregelung der Immobilien- und Standortgemeinschaften

Der Senat von Berlin
Stadt I A 23
Tel.: 90139 - 5843

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über Gesetz zur Neuregelung der Immobilien- und Standortgemeinschaften

A. Problem

Mit dem Berliner Gesetz zur Einführung von Immobilien- und Standortgemeinschaften (Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz - BIG) vom 24. Oktober 2014 hat das Land Berlin die Grundlage zur Einrichtung von Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) geschaffen. Dieses Landesgesetz setzt die im Baugesetzbuch (BauGB) § 171 f geschaffene Option für private Initiativen zur Stadtentwicklung um. Auf Antrag können Immobilien- und Standortgemeinschaften festgelegt werden, in denen in privater Organisation und Finanzverantwortung Maßnahmen zur Verbesserung der Situation von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie der Grundeigentümer ergriffen werden können, um die jeweiligen Standorte zu stärken und zu entwickeln. Das BIG ermöglicht privaten Initiativen in Eigenverantwortung ein räumlich abgegrenztes Geschäftsumfeld durch geeignete Maßnahmen aufzuwerten und ggf. wiederzubeleben. Bislang gab es im Land Berlin zwei Anwendungsfälle (ISG Altstadt Spandau und ISG Ku'damm-Taentzien).

Das bisherige Abgabenmodell basierte auf dem Einheitswert der Grundsteuer. Aufgrund des Urteils des BVerfG vom 10. April 2018 bezüglich der Unzulässigkeit des Einheitswertes als Bemessungsgrundlage ist nunmehr ein verfassungskonformes Abgabenmodell erforderlich.

Die bisherige Abgabenerhebung stand zudem im Widerspruch zu den Anforderungen des Steuergeheimnisses und war Gegenstand von Verwaltungsklagen. Darüber hinaus gab es Forderungen von privaten Initiativen das Gesetz erstmalig zu novellieren, um Verbesserungen im Hinblick auf die praktische Anwendung zu erzielen.

Nach § 11 BIG ist das Gesetz erstmalig nach einer Laufzeit von fünf Jahren zu überprüfen. Die Evaluation wurde 2020 abgeschlossen. Auf deren Basis und der aus der Praxis gewonnenen Er-

fahrungen wurden Änderungen und Neuerung, die auf eine umsetzungsorientierte Prozessoptimierung zielen, in die Neufassung des Gesetzes aufgenommen. Die Änderungen und Neuerungen führen zu mehr Rechtssicherheit, verbesserte Anwendungsmöglichkeiten und mehr Verwaltungseffizienz.

B. Lösung

Im Rahmen eines verwaltungsübergreifenden Arbeitsprozesses wurden mit den beteiligten Dienststellen die Gesetzesänderungen und -neuerungen erarbeitet. Mit der in Artikel 1 geregelten Novellierung des BIG werden rechtssichere und anwendungsorientierte Regelungen getroffen, die die Einrichtung von ISG in Berlin ermöglichen und vereinfachen sollen. Zudem wird ein rechtssicherer Abgabenmaßstab eingeführt, der die bisherige Orientierung an dem für verfassungswidrig erklärten Einheitswert ablöst.

Durch die Vereinfachung von Verfahrensabläufen kann der Verwaltungsaufwand bei der Einrichtung und der Überwachung von ISG zukünftig reduziert werden. So können einzelne Schritte des Antragsverfahrens nunmehr digital erfolgen. Das zuständige Bezirksamt wird durch die Einführung des Projektmanagements (§ 7) bei der Wahrnehmung der Verwaltungsaufgaben entlastet. Neu eingeführt wird zudem eine Präklusionsvorschrift hinsichtlich der Geltendmachung von unrichtigen Angaben zu Fläche und Geschossanzahl der Grundstücke durch die Eigentümerinnen und Eigentümer. All diese Maßnahmen tragen zu einer Beschleunigung des Verfahrens zur Einrichtung einer ISG bei.

Durch die Einführung eines neuen Abgabenmaßstabs (§ 13) wird die Abgabenerhebung auf eine rechtssichere Grundlage gestellt. Vorgesehen ist nunmehr eine Berechnung der Abgabenhöhe anhand der modifizierten Grundfläche sowie dem Abgabensatz, wobei sich die modifizierte Fläche aus der Fläche des Grundstücks multipliziert mit dem Geschossfaktor und der Abgabensatz aus dem Gesamtaufwand geteilt durch die Summe der modifizierten Flächen aller abgabenbelasteten Grundstücke errechnet. Zur Wahrung der Abgabengerechtigkeit wird bei dem Geschossfaktor eine degressive Staffelung vorgesehen, zudem wird eine Entlastung von bebauten, aber wirtschaftlich nicht genutzten Grundstücken eingeführt. Im Gegenzug werden unbebaute aber wirtschaftlich nutzbare Grundstücke von der Abgabepflicht - jedoch mit einem reduzierten Geschossfaktor - umfasst. Zur Entlastung der Wohnnutzung wird diese bei der Geschoszzählung ausgenommen. Die Wahrnehmung der Aufgabe der Abgabenerhebung wird das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf für alle Berliner Bezirke wahrnehmen, hierfür wird in Artikel 2 die Verordnung über die Zuständigkeit für einzelne Bezirksaufgaben (ZustVO Bezirksaufgaben) entsprechend ergänzt.

C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung

Alternativ hätte das BIG in seiner ursprünglichen Fassung aufgrund des verfassungswidrigen Abgabenmaßstabes aufgehoben werden müssen. Infolgedessen wäre die rechtliche Voraussetzung zur Einrichtung von ISG entfallen.

D. Auswirkungen auf den Klimaschutz

Die Auswirkungen des Gesetzes lassen sich nicht in CO₂-Äquivalenten beschreiben, weil die Umsetzung vom Handeln von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der betroffenen Grundstücke einer ISG abhängig ist, das derzeit nicht absehbar ist.

E. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Es ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter.

F. Kostenauswirkungen auf Privathaushalt und/oder Wirtschaftsunternehmen

Im Falle der Einrichtung von ISG entstehen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der betroffenen Grundstücke Kosten. Diese resultieren vor allem aus der Abgabenerhebung, darüber hinaus können aber auch bei dem initiativen Entscheidungsprozess zur Einrichtung einer ISG Kosten anfallen. Diese Kosten wie auch die Abgaben sind jedoch abhängig vom räumlichen Umfang der beabsichtigten ISG, der Größe der betroffenen Grundstücke sowie ihrer Bebauung und lassen sich daher derzeit nicht beziffern.

G. Gesamtkosten

Für die Umsetzung des Gesetzes sind im Kapitel 1210, Titel 54010 für das Jahr 2024 Mittel in Höhe von bis zu 50.000 EUR vorgesehen.

H. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Auswirkungen für die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg ergeben sich nicht.

I. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Der Senat von Berlin
Stadt I A 23
Tel.: 90139 - 5843

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung -

über Gesetz zur Neuregelung der Immobilien- und Standortgemeinschaften

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Gesetz zur Neuregelung der Immobilien- und Standortgemeinschaften

Vom ...

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 Bezirksamter 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 Bezirksamter, 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 einzubeziehen 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 Grundeigentümerinnen 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 1 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 enthält 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 2 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 der 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 Bundeslandes 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 3 einen Vorteil haben. Das Bezirksamt, in dessen Gebiet die Grundstücke im Sinne des

§ 4 Absatz 1 belegen sind, übermittelt 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 14 des Gesetzes vom 27. März 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 108) 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 Einnahmeausfällen, 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 aufgrund 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 Standortgemeinschaftsgesetz in der bis zum [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3] 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 Artikel 4 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S.1114) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

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

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 Standortgemeinschafts-Gesetz 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.

A. Begründung

a) Allgemeines

Gemäß § 171f BauGB können Gebiete festgelegt werden, in denen in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen dienen.

Mit dem Berliner Gesetz zur Einführung von Immobilien- und Standortgemeinschaften (Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz - BIG) vom 24. Oktober 2014 hatte das Land Berlin die Grundlage zur Einrichtung von Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) geschaffen. Hiernach konnten auf Antrag Immobilien- und Standortgemeinschaften geschaffen werden, in denen in privater Organisation und Finanzverantwortung Maßnahmen zur Verbesserung der Situation von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ergriffen werden konnten, um die jeweiligen Standorte zu stärken und zu entwickeln. Das BIG ermöglichte privaten Initiativen in Eigenverantwortung ein räumlich abgegrenztes Geschäftsumfeld durch geeignete Maßnahmen aufzuwerten und ggf. wiederzubeleben.

Diese Möglichkeit der Einrichtung von ISG soll auch künftig fortbestehen und ausgebaut werden. Zur Ausweitung dieses Instruments sollen die im Rahmen des Antrags- und des Verwaltungsverfahrens gestellten Anforderungen jedoch durch die in Artikel 1 vorgesehene Novellierung des BIG vereinfacht und die sich aus der bisherigen Anwendungspraxis sowie der in 2020 erfolgten Evaluation des bisherigen Gesetzes ergebenden Änderungs- und Konkretisierungsbedarfe berücksichtigt werden. Zudem ist der bisher gewählte Abgabenmaßstab aufgrund des Urteils des Bundesverfassungsgerichts zur Unzulässigkeit des Einheitswertes als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer abzuändern und grundlegend neu zu fassen.

Im Zuge der Evaluation und des verwaltungsübergreifenden Arbeitsprozesses wurden verschiedene Abgabenmaßstäbe im Hinblick auf Anwendbarkeit und Rechtssicherheit geprüft. Im Ergebnis ist nunmehr eine Berechnung der Abgabenhöhe anhand der Grundfläche und der Geschossanzahl vorgesehen. Die Abgabe ergibt sich aus der Fläche des Grundstücks multipliziert mit dem Geschossfaktor und dem Abgabensatz aus dem Gesamtaufwand geteilt durch die Summe der Flächen aller abgabenbelasteten Grundstücke. Zur Wahrung der Abgabengerechtigkeit wird bei dem Geschossfaktor eine degressive Staffelung vorgesehen, zudem wird eine Entlastung von bebauten, aber wirtschaftlich nicht genutzten Grundstücken eingeführt. Im Gegenzug werden unbebaute aber wirtschaftlich nutzbare Grundstücke von der Abgabepflicht - jedoch mit einem reduzierten Geschossfaktor - umfasst. Zur Entlastung der Wohnnutzung wird diese bei der Geschosszählung ausgenommen. Durch die Einführung eines verfassungskonformen Abgabenmaßstabs (Artikel 1 § 13) wird die Abgabenerhebung auf eine rechtssichere Grundlage gestellt.

Aufgrund des fehlenden steuerrechtlichen Bezugs wird die Zuständigkeit in Bezug auf die Abgabenerhebung nunmehr grundsätzlich von dem nach § 3 des BIG vom 24. Oktober 2014 durch die Senatsverwaltung für Finanzen bestimmten Finanzamt Spandau auf den jeweiligen Bezirk verlagert. Aus Gründen der Effizienz und der Hebung von Synergieeffekten wird die Wahrnehmung der Abgabenerhebung künftig jedoch einheitlich für alle Berliner Bezirke durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf wahrgenommen, hierfür wird in Artikel 2 die Verordnung über die Zuständigkeit für einzelne Bezirksaufgaben (ZustVO Bezirksaufgaben) entsprechend ergänzt.

Durch die Vereinfachung von Verfahrensabläufen kann der Verwaltungsaufwand bei der Einrichtung und der Überwachung von ISG zukünftig reduziert werden. So können einzelne Schritte des Antragsverfahrens nunmehr digital erfolgen. Das zuständige Bezirksamt wird durch die Einführung des Projektmanagements (Artikel 1 § 7) bei der Wahrnehmung der Verwaltungsaufgaben entlastet indem einzelne Verfahrensschritte durch einen externen Dritten vorbereitet werden können. Neu eingeführt wird zudem eine Präklusionsvorschrift hinsichtlich der Geltendmachung von unrichtigen Angaben zu Fläche und Geschossanzahl der Grundstücke durch die Eigentümerinnen und Eigentümer. All diese Maßnahmen werden zu einer Beschleunigung des Verfahrens zur Einrichtung einer ISG beitragen.

Wegen der Vielzahl der im Vergleich zu dem bisherigen BIG vom 24. Oktober 2014 vorgenommenen inhaltlichen Änderungen wurde das Gesetz zur besseren Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit in Artikel 1 als Ablösungsgesetz insgesamt neu gefasst (konstitutive Neufassung). Bei der Erarbeitung der Neufassung des Gesetzes hat die Kanzlei GvW Graf von Westphalen Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaft mbB schriftliche Beratungsleistungen erbracht.

b) Einzelbegründung

I. Zu Artikel 1 - Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz - BIG

1. Zu § 1 Grundsatz

In § 1 werden die mit dem Gesetz verfolgten Grundsätze vorangestellt erläutert.

Zu Absatz 1

Absatz 1 stellt die mit dem Gesetz verfolgte Zielsetzung - die Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbestandorte und die damit einhergehende Förderung der Wirtschaft - dar.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt zur Umsetzung der Zielsetzung nach Absatz 1 die Möglichkeit der antragsabhängigen Einrichtung von Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG). In Übereinstimmung mit § 171f des Baugesetzbuches (BauGB) wird klargestellt, dass die ISG in privater Organisation und Finanzverantwortung stehen. Durch die erfolgte Festlegung der von der ISG durchzuführenden Maßnahmen auf solche der Verbesserung der Situation von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie

der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wird deutlich, dass die Tätigkeit der ISG zu diesem Zweck auch Maßnahmen zur funktionalen und gestalterischen Steigerung der städtebaulichen Qualitäten umfassen kann. Die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist jedoch eine ausschließlich staatliche Aufgabe, die städtebauliche Verantwortung des Landes Berlin bleibt also erhalten.

2. Zu § 2 Ziele und Maßnahmen der Immobilien- und Standortgemeinschaften

Zu Absatz 1

Diese Regelung legt die Ziele der Einrichtung einer ISG fest. Danach soll eine ISG die Attraktivität eines Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Gewerbezentrums für Kundinnen und Kunden, Besucherinnen und Besucher sowie Bewohnerinnen und Bewohner erhöhen und die Rahmenbedingungen für die in diesem Gebiet niedergelassenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe verbessern. Hiermit wird eine Stärkung der Versorgung der Bevölkerung bzw. der jeweiligen Standorte angestrebt.

Zu Absatz 2

In Absatz 2 werden nicht abschließend Maßnahmen benannt, welche zur Erreichung der angestrebten Ziele führen können. Die Nummern 1 bis 9 entsprechen den bereits im Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz (BIG) vom 24. Oktober 2014 aufgeführten Maßnahmen. Die Nummer 10 sieht vor, dass auch Maßnahmen zur Barrierefreiheit Gegenstand einer Immobilien- und Standortinitiative sein können. Nummer 11 soll es den ISG vor dem Hintergrund des Klimawandels ermöglichen, selbst Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung vorzunehmen. Als Maßnahmen kommen insbesondere in Betracht die Entsiegelung von Flächen, offene Oberflächenentwässerungssysteme zur Versickerung, Verdunstung, Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser, die Einrichtung verschatteter Plätze und Straßen, Dach- und bodengebundene Fassadenbegrünungen, die Anpflanzung von Gehölzen, das Errichten und der Betrieb von Photovoltaikanlagen, die Nutzung erneuerbarer Energien bei der Wärme- und Stromversorgung oder der Betrieb klimaneutraler Liefersysteme. Etwaige bestehende Anschluss- und Benutzungszwänge für Energie und Wasseranschlüsse werden hiervon nicht berührt, da die Immobilien- und Standortgemeinschaften nach Absatz 4 Satz 1 keine hoheitlichen Maßnahmen und Leistungen ausführen.

Zu Absatz 3

Satz 1 bestimmt, dass für jede ISG die jeweiligen Ziele und Maßnahmen in einem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept festgelegt werden. Dieses Konzept gibt allen Beteiligten einen Überblick über die während der Laufzeit der ISG vorgesehenen Gesamtmaßnahmen und die hierfür veranschlagten Kosten und ist somit wesentliche Grundlage für die Zustimmung der betroffenen Eigentümer der in der ISG belegenen Grundstücke nach § 9 Absatz 4 als auch für die behördliche Prüfung im Antragsverfahren nach § 9 Absatz 1.

Die Konkretisierung der Maßnahmen und Kosten erfolgt während der Laufzeit der ISG durch jährlich zu erstellende Wirtschaftspläne, vgl. § 10 Absatz 1. Für das erste Geschäftsjahr bestimmt Satz 2, dass eine solche Konkretisierung durch einen vorläufigen Wirtschaftsplan sicherzustellen ist, der Teil des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes sein muss.

Zu Absatz 4

Die Einrichtung einer ISG soll nicht zu einer Verlagerung von öffentlichen Aufgaben auf die privaten Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer führen. Satz 1 stellt daher klar, dass das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept keine Leistungen beinhalten soll, die originär in den Aufgabenbereich der öffentlichen Hand fallen, wie zum Beispiel die Instandhaltung von Straßen und Plätzen oder die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit. Vor diesem Hintergrund schließt Satz 2 aus, dass mit den erhobenen Abgaben private Sicherheitsdienste finanziert werden.

3. Zu § 3 Zuständigkeiten, Verordnungsermächtigung, Ausführungsvorschriften

Zu Absatz 1

Absatz 1 definiert die im Gesetz verwendeten Begriffe des zuständigen Bezirksamts sowie der zuständigen Erhebungsbehörde. Mit Blick auf die Sachnähe und Kenntnisse der örtlichen Gegebenheiten obliegt die Zuständigkeit für die Einrichtung und Überwachung einer ISG sowie für die Erhebung der Abgaben nach § 12 gemäß Satz 1 demjenigen Bezirksamt, in dessen Bezirksgrenzen sich die Standortgemeinschaft befindet. Die bisher im BIG vom 24. Oktober 2014 geregelte Zuständigkeit des Finanzamts für die Abgabenerhebung entfällt aufgrund des nunmehr in § 13 neu bestimmten grundstücksbezogenen Abgabenmaßstabes. Durch die in Artikel 2 vorgenommene Änderung der Verordnung über die Zuständigkeit für einzelne Bezirksaufgaben (ZustVO Bezirksaufgaben) wird die Wahrnehmung der Abgabenerhebung nach diesem Gesetz jedoch vom Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf für alle Bezirke wahrgenommen.

Die Sätze 2 und 3 treffen Regelungen für eine über die Bezirksgrenzen hinausgehenden ISG. In diesem Fall sollen die betroffenen Bezirksamter eine einvernehmliche Regelung über die Zuständigkeit treffen. Sollte eine solche Regelung nicht zustande kommen, obliegt die Zuständigkeit dem Bezirksamt, in dessen Bezirk sich der flächenmäßig größte Teil der ISG befindet.

Zu Absatz 2

Satz 1 enthält die notwendige Ermächtigungsgrundlage für den Senat von Berlin, die Einrichtung einer ISG durch Rechtsverordnung zu beschließen. Die abschließende Entscheidung über die Einrichtung obliegt somit dem Senat. Eine Einrichtungsentscheidung durch das zuständige Bezirksamt wäre zwar sachnäher, kommt aber wegen Artikel 64 Absatz 1 der Verfassung von Berlin (VvB) nicht in Betracht, da hiernach nur der Senat oder ein Mitglied des Senats zum Erlass von Rechtsverordnungen ermächtigt werden kann. Zwar ist in Artikel 64 Absatz 2 VvB vorgesehen, dass auch die

Bezirke in besonderen Fällen Rechtsverordnungen erlassen können. Diese Fallgestaltungen sind jedoch nach dem Wortlaut der Norm beschränkt auf Bebauungs- und Landschaftspläne sowie auf „baurechtliche Akte, die nach Bundesrecht durch Satzung zu regeln sind...“. Voraussetzung für eine Verordnungsermächtigung der Bezirke wäre also, dass das BauGB die Einrichtung von ISG durch Satzung vorsehen würde. Dies ist jedoch nicht der Fall, § 171f BauGB sieht gerade keine Einrichtung durch Satzung vor, sondern verweist hinsichtlich der Festlegung der Gebiete auf das Landesrecht. Nach Landesrecht kann die Einrichtung einer ISG durch Rechtsverordnung aber - wie zuvor dargestellt - gemäß Artikel 64 Absatz 1 VvB nur durch den Senat oder ein Mitglied des Senats erfolgen.

Satz 2 legt die Mindestvoraussetzungen einer Rechtsverordnung nach Satz 1 fest. Über die bisher mit dem BIG vom 24. Oktober 2014 festgelegten Mindestinhalt hinaus müssen nunmehr auch der Pauschalbetrag für den Verwaltungsaufwand (§ 14 Absatz 1) sowie der Anpassungsfaktor (§ 13 Absatz 5) aufgenommen werden. Die Aufnahme des Anpassungsfaktors hat nur zu erfolgen, wenn von dieser Möglichkeit bei der ISG Gebrauch gemacht werden soll.

Der klarstellende Satz 3, wonach auf Erlass der Rechtsverordnung kein Rechtsanspruch besteht und auch nicht durch Vertrag begründet werden kann, entspricht den Vorgaben zu Bauleitplänen in § 1 Absatz 3 Satz 2 BauGB. Die Entscheidung über die Einrichtung einer ISG steht allein im normativen Ermessen des Senats von Berlin.

Zu Absatz 3

Satz 1 regelt das Außerkrafttreten einer Verordnung nach Absatz 2. Danach tritt diese spätestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten außer Kraft. Die Beibehaltung der bereits im bisherigen BIG vom 24. Oktober 2014 geregelten fünfjährigen Laufzeit der Verordnung, erscheint mit Blick auf die Planbarkeit, die Erfolgsaussichten und die Umsetzbarkeit einer ISG geeigneter zu sein als eine bis zu achtjährige Laufzeit, wie sie etwa das Hamburger Gesetz zur Stärkung von Standorten durch private Initiativen (GSPI) vorsieht. Es dürfte auch schwierig sein, die erforderliche Akzeptanz und das Engagement möglichst vieler Beteiligter vor Ort für die Einrichtung über einen längeren Zeitraum als fünf Jahre zu erreichen, da eine solche langjährige Planung mit größeren wirtschaftlichen und finanziellen Unsicherheiten verbunden ist. Die Erfahrungen der bisherigen ISG zeigt jedoch deutlich, dass gerade die Akzeptanz der Beteiligten die grundlegende Voraussetzung für den Erfolg einer ISG ist. Sollte eine bestehende ISG vor Ablauf der Laufzeit der Verordnung einen weitergehenden Bestand anstreben, kann dies durch eine erneute Einrichtung der ISG erreicht werden. Die durch die Novellierung des BIG eingeführte Verschlinkung und Beschleunigung dieses Prozesses sowie die Erfahrungen des bereits durchgeführten Einrichtungsprozesses der ISG dürften eine solche fortgesetzte Einrichtung stark erleichtern, so dass der Aufwand überschaubar bleiben wird.

Satz 2 stellt deklaratorisch klar, dass die Möglichkeit einer vorzeitigen Aufhebung der Rechtsverordnung durch den Senat bei fehlenden Zustimmungen der Abgabepflichtigen zu einem geänderten Wirtschaftsplan nach § 10 Absatz 3 Satz 3 unberührt

bleibt. In Satz 3 wird ebenfalls klarstellend festgelegt, dass nach Außerkrafttreten der Rechtsverordnung keine Abgaben mehr erhoben werden können.

Zu Absatz 4

Diese Regelung ermächtigt die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung zum Erlass von Ausführungsvorschriften. Hierdurch soll bei Bedarf eine einheitliche Verwaltungspraxis bei der Durchführung der behördlichen Prüfungs-, Umsetzungs- und Überwachungsaufgaben unterstützt werden.

Zu Absatz 5

Absatz 5 schafft die Rechtsgrundlage für die Verarbeitung personenbezogener Daten durch öffentliche Stellen nach diesem Gesetz.

4. § 4 Grundstück, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, Abgabepflichtige

§ 4 enthält die Legaldefinitionen der im Gesetz verwendeten Begriffe des Grundstücks, der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie der Abgabepflichtigen.

Zu Absatz 1

Nach Satz 1 ist unter dem Grundstück im Sinne des BIG „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 einzubeziehen ist“ zu verstehen.

Satz 2 legt fest, dass ausnahmsweise auch nur Teile des Grundstücks in den Bereich einer ISG einbezogen werden können. Diese Regelung ist zur Herstellung der in § 171f Satz 2 BauGB angelegten Abgabengerechtigkeit notwendig, denn die Erhebung der Abgabe ist auf diejenigen Grundstücksteile zu beschränken, deren Lage die ISG voraussichtlich und typischerweise dauerhaft verbessert. Dabei ist im Einzelfall darzulegen, aus welchen besonderen Gründen die aus dem gesamten Grundstück herauszulösende Fläche aus der konkreten Konzeption der ISG, die sich aus dem zugrundeliegenden Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergibt, keinen Vorteil ziehen kann. Als solche Gründe kommen beispielsweise in Betracht die fehlende Erreichbarkeit der betreffenden Flächen infolge fehlender Zugänge aus dem Bereich der ISG, bauliche Gegebenheiten (z.B. Brandschutzmauern), verschiedene Gebäude auf einem Grundstück, von welchen nur eines einen Vorteil erlangt, sowie die Lage der Fläche zum Gebiet der ISG, beispielsweise wenn das Grundstück durch eine Straße getrennt ist und nur ein Grundstücksteil an der ISG belegen ist.

Satz 3 regelt klarstellend, dass für Grundstücksteile nach Satz 2 die für Grundstücke geltenden Vorschriften des Gesetzes gelten.

Zu Absatz 2

In Satz 1 wird der im Gesetz verwendete Begriff der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer legaldefiniert. Satz 2 erweitert diesen Begriff auch auf Erbbauberechtigte, sofern die Grundstücke mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Zu Absatz 3

Absatz 3 legt schließlich den Begriff der Abgabepflichten fest. Danach sind Abgabepflichtige diejenigen, die im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Abgabenbescheides Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Grundstücke sind, die gemäß § 12 Absatz 2 der Abgabepflicht unterliegen. So wird - in Anlehnung an das dogmatisch verwandte Erschließungsbeitragsrecht - klargestellt, dass das jeweilige Grundstück der Abgabepflicht unterliegt (vgl. § 133 Absatz 1 BauGB) und abgabepflichtig die entsprechenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind (vgl. § 134 Absatz 1 BauGB). Der Begriff der Abgabepflichtigkeit bezieht sich im BIG somit ausschließlich auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, Grundstücke sind demgegenüber abgabenbelastet (vgl. § 13 Absatz 2 Satz 3).

5. § 5 Aufgabenträgerschaft

§ 5 regelt die Aufgabenträgerschaft der ISG. Der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger kommt die zentrale Funktion sowohl in der Vorbereitungs- als auch in der Umsetzungsphase zu. Von ihrer oder seinen fachlichen und kommunikativen Fähigkeiten hängt der Erfolg der Maßnahmen ab.

Zu Absatz 1

Die Sätze 1 und 2 legen die grundlegende Konstruktion der Aufgabenträgerschaft der ISG fest. Die Aufgaben der ISG werden nicht von dieser selber wahrgenommen, Satz 1 stellt diesbezüglich klar, dass der ISG keine eigene Rechtspersönlichkeit zukommt. Vielmehr bestimmen und beauftragen die an der ISG teilnehmenden Abgabepflichtigen eine Aufgabenträgerin oder einen Aufgabenträger, die oder der für die ISG handelt und die Maßnahmen umsetzt. Die endgültige Festlegung der Aufgabenträgerschaft erfolgt nach Satz 3 durch die Rechtsverordnung des Senats von Berlin nach § 3 Absatz 2. Bis zum Erlass der Rechtsverordnung gilt nach Satz 4 der durch die Abgabepflichtigen beauftragte Person als Aufgabenträgerin oder Aufgabenträger.

Zu Absatz 2

Die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger erfüllt eine im öffentlichen Interesse liegende Aufgabe in privatrechtlicher Form, hoheitliche Befugnisse obliegen ihr oder ihm jedoch nicht. Aufgabenträgerin oder Aufgabenträger kann jede juristische oder natürliche Person sein, in Betracht kommen also insbesondere Vereine, Personen- oder Kapitalgesellschaften. Die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger muss in Anlehnung an die Voraussetzungen an eine Sanierungsträgerin oder einen Sanierungsträger nach § 158 Nr. 2 BauGB nach Satz 1 nachweisen, dass sie oder er finanziell ausreichend leistungsfähig ist, um unter Berücksichtigung der zu erwartenden Einnahmen ihre bzw. seine Aufgaben ordnungsgemäß erfüllen zu können. Auch die

steuerliche Zuverlässigkeit hat die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger nach Satz 2 durch Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung des für sie oder ihn zuständigen Finanzamtes nachzuweisen.

Satz 3 legt schließlich fest, dass die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem zuständigen Bezirksamt verpflichtet, die sich aus dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen. Der Vertrag schafft die Voraussetzung für eine flexible und einzelfallgerechte Regelung der Rechte und Pflichten der Aufgabenträgerin bzw. des Aufgabenträgers im Hinblick auf die Zielerreichung. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass mit den Maßnahmen alsbald nach Erlass der Verordnung begonnen wird. In einem solchen Vertrag sind insbesondere die Aufgaben und Pflichten der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers sowie des zuständigen Bezirksamtes zu regeln. Es können aber auch weitere Details wie Haftungsfragen, die Verantwortlichkeit für etwaige dauerhaft errichtete bauliche Anlagen nach Beendigung der ISG oder Einzelheiten zur Zusammenarbeit zwischen Aufgabenträgerin oder Aufgabenträger und dem zuständigen Bezirksamt festgehalten werden.

Zu Absatz 3

Für eine reibungslose und effiziente Umsetzung der Verpflichtungen der Aufgabenträgerschaft räumt Absatz 3 der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger die Möglichkeit ein, sich bei der Wahrnehmung der Aufgaben durch Dritte unterstützen zu lassen. Eine solche Beauftragung Dritter – die nicht verpflichtend ist und im Ermessen der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers steht – kann in bestimmten Phasen der ISG hilfreich sein und die Verwirklichung ihrer Ziele unterstützen. Insbesondere in der Phase der Konzeptentwicklung können eine professionelle Begleitung und die Einbringung von externen Erfahrungen sinnvoll sein. Dies kann auch dazu dienen, ansonsten langwierige Diskussionsprozesse fachlich zu unterstützen und zielorientiert einem im Rahmen der finanziellen und zeitlichen Möglichkeiten umsetzbaren Ergebnis zuzuführen. Für die Durchführung standortbezogener Maßnahmen, wie beispielsweise bauliche Gestaltungsmaßnahmen, wird i. d. R. die Beauftragung von Dritten erforderlich sein. Die Kosten der Beauftragung sind von der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger zu tragen und sind regelmäßig im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept vorzusehen.

6. § 6 Koordinierungsausschuss

Mit § 6 wird der bereits bisher im BIG vom 24. Oktober 2014 geregelte Koordinierungsausschuss als zusätzliches Gremium gesetzlich verankert, zudem werden seine Arbeitsweise und Kompetenzen konkretisiert. Der Koordinierungsausschuss soll es als Interessenvertretung den Abgabepflichtigen insbesondere ermöglichen, während der Laufzeit einer ISG Einfluss auf die Ausgestaltung der im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept vorgesehenen Maßnahmen zu nehmen.

Zu Absatz 1

Absatz 1 legt fest, dass die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger zur Sicherstellung der Mitwirkung der Abgabepflichtigen an den Entscheidungen der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers einen Koordinierungsausschuss einsetzt. Anders als im bisherigen BIG vom 24. Oktober 2014 ist nicht mehr die Beteiligung aller Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, der Gewerbetreibenden und freiberuflich Tätigen sowie der Anwohnerschaft, sondern nur noch der Abgabepflichtigen vorgesehen. Dies erfolgt aus Gründen der der Regelung in § 171f Satz 2 BauGB zugrundeliegenden Abgabengerechtigkeit, denn Kehrseite der Abgabepflicht ist das Stimmrecht der jeweiligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Eine Erweiterung der Teilnehmenden am Koordinierungsausschuss um nicht zur Abgabe verpflichtete Personenkreise erscheint vor diesem Hintergrund nicht sachgerecht. Es steht dem Koordinierungsausschuss aber frei, selbständig über die dauerhafte oder anlassbezogene Einbeziehung Dritter wie beispielsweise Expertinnen und Experten, Gewerbetreibende, freiberuflich Tätige oder Anwohnerinnen und Anwohner zu entscheiden.

Zu Absatz 2

In Konkretisierung des Absatzes 1 bestimmen die Regelungen der Sätze 1 und 2, dass alle Abgabepflichtigen an dem Koordinierungsausschuss teilnehmen können und nur ihre Vertreter stimmberechtigt sind.

Da das Gesetz neben den Abgabepflichtigen auch der für Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltung, der für Wirtschaft zuständigen Senatsverwaltung, dem jeweils zuständigen Bezirksamt und der Industrie- und Handelskammer zu Berlin (IHK) Aufgaben bzw. Verpflichtungen auferlegt, sieht Satz 3 zur Berücksichtigung deren Mitwirkungsrechte die Teilnahme jeweils eines Vertreters der genannten Institutionen vor. Diese nehmen aber nur beratend und ohne Stimmberechtigung teil.

Zu Absatz 3

Der Koordinierungsausschuss tritt nach Satz 1 mindestens einmal halbjährlich zusammen. Nach Satz 2 gibt sich der Koordinierungsausschuss eine Geschäftsordnung, auf deren Grundlage die Beschlüsse des Ausschusses gefasst werden. In der Geschäftsordnung können unter anderem Fragen des Vorsitzes und der Vertretung, Stimmrechte, Mehrheiten und die Beteiligung Dritter sowie sonstiger Maßnahmen, die für den ordnungsgemäßen Ablauf notwendig sind, geregelt werden.

Nach den Sätzen 3 und 4 sind alle Entscheidungen aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und der Transparenz unverzüglich schriftlich zu dokumentieren, zudem erhält jedes Mitglied des Ausschusses eine Kopie der Niederschrift.

7. § 7 Projektmanagement

Der im Vergleich mit dem bisherigen BIG vom 24. Oktober 2014 neu eingefügte § 7 sieht die Möglichkeit des Einsatzes einer dritten Person für die Durchführung bestimmter Verfahrensschritte der Einrichtung und der Überwachung einer ISG vor. Diese

kann von dem zuständigen Bezirksamt als Verwaltungshelferin bzw. Verwaltungshelfer (Projektmanagerin oder Projektmanager) eingesetzt werden.

Mit der Einführung des Projektmanagements wird zum einen eine Verfahrensbeschleunigung angestrebt, indem das zuständige Bezirksamt von einzelnen Aufgaben entlastet und unterstützt wird. Die Regelung des § 7 orientiert sich an der bereits seit 2011 bestehenden Regelung des Projektmanagements in § 43g Energiewirtschaftsgesetz. Das dort eingerichtete verfahrensbezogene Projektmanagement hat sich praktisch bewährt und kann als Beschleunigungsinstrument zur Straffung und Professionalisierung des Verfahrens beitragen kann (s. Empfehlung des Innovationsforums Planungsbeschleunigung, 2017, https://www.bvmb.de/images/Aktuelles/2017/Innovationsforum_Planungsbeschleunigung_-_Abschlussbericht.pdf). Eine entsprechende Möglichkeit ist daher auch im Verfahren zur Einrichtung und Überwachung einer ISG einzuführen.

Zum anderen soll die Einführung eines Projektmanagements aber auch zur Akzeptanzsteigerung innerhalb des Verfahrens beitragen. Die Projektmanagerin oder der Projektmanager wird in der öffentlichen Wahrnehmung als Verbindungsglied zwischen der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger der ISG und dem zuständigen Bezirksamt wahrgenommen werden. Hierdurch kann das Vertrauen der Öffentlichkeit in das Verfahren gewährleistet werden.

Zu Absatz 1

Zur Erreichung der angestrebten Verfahrensbeschleunigung sieht Absatz 1 vor, dass das für die ISG zuständige Bezirksamt für die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten eine dritte Person mit entsprechendem fachlichen Sachverstand, als Verwaltungshelferin bzw. Verwaltungshelfer (eine Projektmanagerin oder einen Projektmanager), beauftragen kann. Der Begriff des „Dritten“ ist dabei umfassend zu verstehen, es kann daher sowohl eine natürliche als auch eine juristische Person beauftragt werden, sofern diese nicht zum Kreis der Beteiligten im konkreten Verfahren zur Einrichtung der ISG zählt. Nicht als „Dritte“ in Betracht kommen daher Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des zuständigen Bezirksamtes sowie der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers oder die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, da ansonsten Interessen- und Loyalitätskonflikte drohen.

Angesichts des diversen Aufgabenspektrums der Projektmanagerin oder des Projektmanagers wurden im Gesetzestext keine an die Person zu stellenden Qualifikationsanforderungen formuliert. Je nach Ausgestaltung und inhaltlichen Schwerpunkten der ISG kann ein unterschiedliches Fachwissen gefragt sein. Insofern kommen als Dritte etwa Juristen, Wirtschaftswissenschaftler, Architekten oder Stadtplaner mit entsprechender Spezialisierung oder Erfahrungen in Betracht, ebenso ist aber – in nicht abschließender Auflistung – an den Einsatz von entsprechend fachlich geprägten Kommunikationswissenschaftlern oder erfahrenen Consulting-Firmen zu denken. Die ausgewählte Person sollte aufgrund ihrer Expertise und Erfahrung die Gewähr bieten, dass sie die übertragenen Aufgaben effizienter und zügiger durchführen kann, als es der Behörde möglich wäre.

Die Regelung des Absatzes 1 sieht eine Beauftragung der Projektmanagerin oder des Projektmanagers als Verwaltungshelfer vor. Als solcher übt das Projektmanagement keine eigene Hoheitsgewalt aus, sondern leistet lediglich Dienste für die beauftragende Behörde und wird nur auf deren Weisung tätig. Die Beauftragung kann durch privatrechtlichen Dienstvertrag oder öffentlich-rechtlichen Vertrag erfolgen. Beauftragende Vertragspartei ist das zuständige Bezirksamt, was aufgrund der Einordnung der Projektmanagerin oder des Projektmanagers als Verwaltungshelfer mit einhergehender Weisungsgebundenheit zwingend ist und auch nicht durch die Kostenübertragung auf die Aufgabenträgerin oder den Aufgabenträger tangiert wird. Vertrauens- und datenschutzrechtliche Pflichten der Projektmanagerin oder des Projektmanagers sind vertraglich auszugestalten. Da eine Behörde den Auftrag erteilt, müssen vergaberechtliche Vorschriften beachten werden.

Die Kostenlast der Beauftragung wird der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger auferlegt, was angesichts deren oder dessen Interesses an einer schnellen und reibungslosen Einrichtung und Umsetzung der ISG sachgerecht ist. Im Gegenzug steht die Beauftragung des Dritten grundsätzlich unter einem Vorschlags- bzw. Zustimmungsvorbehalt der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers, so dass eine Beauftragung durch das Bezirksamt nicht gegen den Willen der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers durchgeführt werden kann. Allerdings ist dem zuständigen Bezirksamt hinsichtlich der Entscheidung der Beauftragung ein Ermessen eingeräumt („kann“), welches sowohl das „Ob“ als auch das „Wie“ umfasst. Das Bezirksamt kann also einen Vorschlag der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers zur Beauftragung auch ablehnen oder die Beauftragung hinsichtlich des Umfangs und der konkreten Verfahrensschritte einschränken. Für die Ermessensentscheidung ist maßgeblich, ob die Beauftragung einer Projektmanagerin oder eines Projektmanagers zur Beschleunigung und Verfahrenseffektivität beiträgt.

Der Umfang der Beauftragung ergibt sich aus den Grenzen und den Umständen des Einzelfalles, wobei die Regelung des Absatzes 1 nicht abschließend zu verstehende Regelbeispiele (Nummern 1-8) enthält.

Zu Absatz 2

Hinsichtlich der bereits aus Absatz 1 folgenden Kostentragungspflicht der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers für die Beauftragung des Projektmanagements legt Satz 1 ergänzend und klarstellend fest, dass hierzu eine dreiseitige Vereinbarung zwischen Bezirksamt, Projektmanagerin oder Projektmanager und Aufgabenträgerin oder Aufgabenträger abzuschließen ist. In einer solchen Vereinbarung soll vereinbart werden, dass die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger alleiniger Schuldner des Zahlungsanspruchs ist, während das Primärleistungsverhältnis zwischen Bezirksamt und Projektmanagerin oder Projektmanager besteht. Dieses gesetzliche Vorsehen der alleinigen Kostenschuldnerschaft soll Dreieckszahlung vermeiden und den Verwaltungsaufwand minimieren. Die Zustimmung der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers zur Übernahme der vertraglichen Zahlungspflicht ist Voraussetzung,

damit die Vereinbarung mit der Projektmanagerin oder dem Projektmanager nicht als Vertrag zu Lasten Dritter unwirksam ist.

Da das Primärleistungsverhältnis zwischen Bezirksamt und der Projektmanagerin oder dem Projektmanager besteht, obliegt es nach Satz 3 dem Bezirksamt aufgrund dessen Sachnähe und seiner Funktion als Auftraggeber, die Berechtigung etwaiger Zahlungsansprüche zu überprüfen und das Ergebnis seiner Prüfung der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger unverzüglich mitzuteilen. Um das Bezirksamt in die Lage zu versetzen, die entsprechende Prüfung vorzunehmen, wird in Satz 2 eine Pflicht der Projektmanagerin oder des Projektmanagers zur Übermittlung der Abrechnungsunterlagen an das zuständige Bezirksamt statuiert.

Zu Absatz 3

In Satz 1 wird klargestellt, dass alle abschließenden Bewertungen und Entscheidungen allein bei dem zuständigen Bezirksamt liegen. Aus dieser Regelung wird neben der beispielhaften Aufzählung möglicher Tätigkeiten in Absatz 1 noch einmal deutlich, dass die Projektmanagerin oder der Projektmanager den Entscheidungsprozess unterstützt, aber nicht an den eigentlichen Entscheidungen mitwirken darf. Die Öffnung für mögliche Tätigkeiten der Projektmanagerin oder des Projektmanagers, die in Absatz 1 durch den Einschub von „von Verfahrensschritten ... wie“ erreicht wird, wird in Satz 1 insofern eingegrenzt, als dass die Projektmanagerin oder der Projektmanager keine hoheitlichen Tätigkeiten wahrnehmen darf. Satz 2 konkretisiert die Aussage des Satzes 1 aus Klarstellungsgründen insbesondere auf die Weiterleitung des Antrages auf Einrichtung der ISG nach § 9 Absatz 6 als Abschluss der bei dem zuständigen Bezirksamt geführten Einrichtungsverfahren.

8. § 8 Antrag und Beteiligung

§ 8 regelt das Antrags- und Beteiligungsverfahren für die Einrichtung einer ISG.

Zu Absatz 1

Satz 1 bestimmt, dass der Antrag auf Einrichtung einer ISG bei dem zuständigen Bezirksamt nach § 3 Absatz 1 zu stellen ist. Die Bezirksverordnetenversammlung des jeweiligen Bezirks kann nach Satz 2 eine eigene Stellungnahme zu der beabsichtigten ISG bei dem Bezirksamt abgeben. Erstreckt sich die ISG über die Bezirksgrenzen hinweg, so steht das Recht auf Abgabe einer Stellungnahme nach Satz 3 allen betroffenen Bezirksverordnetenversammlungen zu.

Zu Absatz 2

Absatz 2 legt die Anforderungen für eine zulässige Antragstellung fest. Nach Satz 1 Nummer 1 ist hierzu zunächst ein Zustimmungsquorum von mindestens 15 Prozent der Abgabepflichtigen erforderlich, deren Grundstücksfläche zugleich 15 Prozent der Gesamtgrundstücksfläche aller Abgabepflichtigen in der ISG betragen muss. Die unterschiedlichen Quoren bei der Antragsbefugnis (15 Prozent) und bei der Ablehnung der Einrichtung einer ISG nach § 9 Absatz 4 (33 Prozent) dienen einem erleichterten Antragsverfahren. Die betroffenen Abgabepflichtigen sollen die Möglichkeit

erhalten, die umfangreichen Antragsunterlagen und das Konzept der ISG eingehend prüfen und anschließend eine abgewogene Entscheidung treffen zu können.

Weitere Voraussetzung für die Antragstellung ist nach Satz 1 Nummer 2 ein von der Aufgabenträgerin oder von dem Aufgabenträger zuvor ortsüblich bekannt gemachter Erörterungstermin, der sowohl vor Ort als auch digital durchgeführt werden kann. Die Durchführung des Termins, an dem neben den Abgabepflichtigen z.B. auch ansässige Gewerbetreibende sowie Bewohnerinnen und Bewohner teilnehmen können, ist verpflichtend, um eine bessere Information der Öffentlichkeit über die Planungen der ISG zu gewährleisten und so dem gesteigerten Bedürfnis nach Transparenz nachzukommen sowie die unterschiedlichen Interessen aller Betroffenen sichtbar zu machen. Die Erfahrungen aus der Pandemiezeit haben gezeigt, dass auch digitale Beteiligungsformate möglich sind und eine angemessene Beteiligung bieten können, weshalb die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger die Wahlmöglichkeit erhält, die Veranstaltung vor Ort, d.h. nach Möglichkeit im Gebiet der ISG, oder aber digital durchzuführen. Auf den Termin und die Möglichkeit der Beteiligung ist mit ausreichendem Vorlauf ortsüblich, etwa durch Aushänge oder Anzeigen in der Presse oder in sonstigen Medien, hinzuweisen.

Satz 2 erweitert die Zustimmungserklärung nach Satz 1 Nummer 1 auf Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnungs- oder Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Deren Zustimmungserklärungen werden entsprechend ihres Wohnungs- oder Teileigentumsanteils in die Berechnung des Quorums nach Satz 1 Nummer 1 einbezogen.

Satz 3 dient der Klarstellung, dass bei Grundstückseigentümergeinschaften außerhalb des WEG, etwa bei Erbengemeinschaften oder Gesellschaften bürgerlichen Rechts, diese Gemeinschaft ihre Stimme nur einheitlich ausüben kann. Es obliegt dem internen Rechtsregime der jeweiligen Gemeinschaft, wie sie die Entscheidung über die Stimmausübung trifft.

Zu Absatz 3

In Ergänzung der Bekanntmachungspflicht für den Erörterungstermin aus Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 regelt Satz 1 die Verpflichtung der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers zur Information und Einladung der Trägerinnen und Träger öffentlicher Belange und der Abgabepflichtigen, deren Person und Anschrift der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger bekannt sind oder nach Absatz 4 bekannt gegeben wurden, zu diesem Erörterungstermin. Da die von den ISG vorgesehenen Maßnahmen auch den öffentlichen Raum betreffen, soll durch die Beteiligung der Trägerinnen und Träger öffentlicher Belange gewährleistet werden, dass die Interessen der Bürgerinnen und Bürger sowie die öffentlichen Belange berücksichtigt werden und der Charakter des öffentlichen Raums gewahrt bleibt. Auch die gesonderte Pflicht zur Information und Einladung der der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger bekannten Abgabepflichtigen ist erforderlich, da mit der öffentlichen Bekanntmachung nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 nicht alle – oftmals gar nicht vor Ort ansässigen –

Eigentümerinnen und Eigentümer der in der ISG gelegenen Grundstücke erreicht werden können. Durch die Pflicht zur förmlichen Einladung der der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger nach Person und Adresse bekannten oder nach Absatz 4 vom zuständigen Bezirksamt bekanntgegebenen Abgabepflichtigen soll insofern eine verbesserte Information und eine höhere Beteiligung der Abgabepflichtigen an dem Erörterungstermin sichergestellt werden. Der Zugang der Einladungen bei den jeweiligen Abgabepflichtigen hat mindestens zwei Wochen vor dem Erörterungstermin zu erfolgen. Zu Dokumentations- und Nachweiszwecken hat die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger nach Satz 2 einen Nachweis für den rechtzeitigen Versand der Einladungen zu führen.

Zu Absatz 4

In Ergänzung zu Absatz 3 schafft diese Regelung die datenschutzrechtliche Grundlage dafür, dass die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger unter Beachtung datenschutzrechtlicher Vorgaben noch vor der Durchführung des Erörterungstermins die dem zuständigen Bezirksamt bekannten Namen und Adressen der Abgabepflichtigen zu erhalten, um diese über die Planungen der ISG zu informieren und rechtzeitig zu dem Erörterungstermin einladen zu können. Das in Satz 1 vorgeschriebene Quorum von 15 Prozent der nachzuweisenden Zustimmung nach Kopf und Fläche stellt eine ausreichende Legitimation der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers für den Anspruch auf Zugang zu den Daten der Abgabepflichtigen dar. Die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger hat sich vor Herausgabe der Daten gegenüber dem zuständigen Bezirksamt vertraglich zur Wahrung der datenschutzrechtlichen Vorgaben, insbesondere nach dem Bundesdatenschutzgesetz und der Datenschutz-Grundverordnung, zu verpflichten. Die Sätze 2 und 3 stellen diesbezüglich klar, dass die erhaltenen Daten von der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger nur für die Zwecke dieses Gesetzes zu verwenden sind und zu vernichten sind, sobald sie nicht mehr benötigt werden. Die datenschutzrechtliche Ermächtigung des zuständigen Bezirksamts zur Verarbeitung der personenbezogenen Daten ergibt sich aus § 3 Absatz 5.

Zu Absatz 5

Diese Regelung trifft Vorgaben für die Einreichung des Antrages nach Absatz 1. Zur Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens legt Satz 1 fest, dass der Antrag und dessen Anlagen nunmehr auch in Textform nach § 126b BGB und somit digital übersandt werden können. Satz 2 bestimmt den notwendigen Inhalt des Antrages und die mit diesen zusammen einzureichenden Unterlagen, welche durch eine Nummerierung übersichtlich und für die Normanwender nachvollziehbar dargestellt werden. Die einzureichenden Unterlagen sollen es dem zuständigen Bezirksamt ermöglichen, sachgerecht über den Antrag auf Einrichtung der ISG entscheiden zu können. Die vorgesehene und von der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger vorzunehmende zeitgleiche Veröffentlichung des Antrages und seiner Anlagen im Internet dient der Transparenz und der ergänzenden Information von Abgabepflichtigen und der Öffentlichkeit, wobei mit Ausnahme der für diese Zwecke erforderliche Aufstellung der Grundstücke nach Satz 2 Nummer 3 aus Gründen des Datenschutzes die Veröffentli-

chung von personenbezogenen Daten ausgeschlossen ist. Ebenfalls aus Transparenzgründen statuiert Satz 3 eine gesonderte Begründungspflicht des Antrages bei Anwendung der Ausnahmenvorschriften für die Teileinbeziehung von Grundstücken nach § 4 Absatz 1 Satz 2 oder für die Anwendung eines Anpassungsfaktors nach § 13 Absatz 5.

9. § 9 Entscheidung über Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft

Zu Absatz 1

Die Regelung führt die Ablehnungsgründe für einen Antrag auf Einrichtung einer ISG enumerativ auf. Abweichend von der Regelung des bisher geltenden § 6 Absatz 7 des BIG vom 24. Oktober 2014 wird der Katalog der Ablehnungsgründe durch die Nummer 2 erweitert. Demnach soll das zuständige Bezirksamt einen Antrag im Einzelfall unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit auch dann ablehnen können, wenn die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger zwar die formalen Anforderungen aus § 5 erfüllt, das zuständige Bezirksamt aber Gründe dafür hat, an der Erfüllung der Pflichten aus dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept oder dem öffentlich-rechtlichen Vertrag durch die Aufgabenträgerin oder den Aufgabenträger zu zweifeln. Die Zweifel können insbesondere dann begründet sein, wenn dem Bezirksamt bekannt ist, dass sich die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger in der Vergangenheit beispielsweise im Rahmen der Aufgabenträgerschaft im Bereich einer anderen ISG oder eines sonstigen Vertragsverhältnisses mit dem Land Berlin vorsätzlich oder wiederholt fahrlässig nicht an die gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen gehalten hat. Die Zweifel sind weiterhin insbesondere dann begründet, wenn die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger bereits im Bereich einer anderen ISG abberufen worden ist oder durch Zeitablauf keine Abberufung mehr vorgenommen werden konnte, die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger jedoch schuldhaft begründet Beanstandungen nicht abgeholfen hat. Die Entscheidungsfreiheit des Senats von Berlin, ob er eine ISG durch Rechtsverordnung nach § Absatz 2 einrichten will oder nicht, bleibt von dieser Prüfung unberührt.

Zu Absatz 2

Wird der Antrag auf Einrichtung einer ISG nicht nach Absatz 1 abgelehnt, veröffentlicht das zuständige Bezirksamt nach Satz 1 die vollständigen Antragsunterlagen für den Zeitraum eines Monats öffentlich im Internet. Mit dieser Regelung wird dem auch in § 3 Absatz 2 BauGB eingeführten Regelfall der Veröffentlichung im Internet gefolgt, was vor dem Hintergrund der zunehmenden Digitalisierung von Gesellschaft und Verwaltung zeitgemäß erscheint. Auch hier hat die Veröffentlichung mit Ausnahme der für die sachgerechte Information der Öffentlichkeit notwendige Aufstellung der Grundstücke nach § 8 Absatz 5 Satz 2 Nummer 3 aus Datenschutzgründen ohne personenbezogene Daten zu erfolgen. Da allerdings nicht die gesamte Öffentlichkeit über einen Internetanschluss verfügt oder es aus technischen oder in der Person liegenden Gründen nicht nutzen kann, würde eine ausschließliche Internetveröffentlichung keine Beteiligung der gesamten Öffentlichkeit sicherstellen. Aus diesem Grund sieht Satz 2 vor, dass zusätzliche leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen sind, etwa öffentlich zugängliche Lesegeräte oder aber eine

öffentliche Auslegung. Die Veröffentlichung dient im Wesentlichen zwei Zwecken. Zum einen sollen alle Betroffenen (Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, Gewerbetreibende, freiberuflich Tätige, Anwohnerschaft, Trägerinnen und Träger öffentlicher Belange etc.) sowie die interessierte Öffentlichkeit über die ISG informiert und auf die Möglichkeit der Übermittlung von Anregungen hingewiesen werden. Zum anderen können die Abgabepflichtigen bis zum Ende der Veröffentlichungsfrist Einwendungen einbringen und zudem erklären, dass sie der Einrichtung der ISG nicht zustimmen.

Satz 3 bestimmt für die Veröffentlichung, dass die Internetseite oder Internetadresse, unter der die Antragsunterlagen eingesehen werden können, und die Dauer der der Veröffentlichungsfrist mindestens eine Woche vorher öffentlich bekannt zu machen sind. Die Bekanntmachung kann etwa durch Veröffentlichung in Tageszeitungen, dem Amtsblatt für Berlin oder sonstigen Medien erfolgen. Satz 4 bestimmt durch nicht abschließende Aufzählung, welche Hinweise bei der Bekanntmachung insbesondere aufgenommen werden müssen.

Nach Satz 4 hat die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger die Trägerinnen und Träger öffentlicher Belange und die Abgabepflichtigen, deren Person und Anschrift ihr oder ihm nach § 8 Absatz 4 von dem Bezirksamt übermittelt wurden oder anderweitig bekannt sind und die auch schon zu dem Erörterungstermin eingeladen wurden, von der bevorstehenden Veröffentlichung zu benachrichtigen. Die Benachrichtigung kann auch auf elektronischem Wege erfolgen. Über den Versand der Benachrichtigungen muss die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger nach Satz 5 einen Nachweis führen.

Zu Absatz 3

Die im Verfahren der Veröffentlichung gewonnen Erkenntnisse können dazu führen, dass Änderungen des Antrags bzw. der Antragsunterlagen notwendig werden. Bei erheblichen Anpassungen beispielsweise der Geschossanzahl einzelner Grundstücke, der vorgesehenen Reserve, Randkorrekturen der Gebietsabgrenzung oder des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts bestimmt Satz 1, dass das Veröffentlichungsverfahren nach Absatz 2 zur Wahrung der Betroffeneninteressen wiederholt wird. Die Erheblichkeitsschwelle wird jedoch nach Satz 2 regelmäßig erst dann überschritten, wenn sich die Abgabe durch die Änderungen im Durchschnitt um mehr als 5 Prozent erhöhen würde, was aus immobilienwirtschaftlicher Sicht oft eine erneute Kalkulation notwendig macht. Ebenfalls kann eine erneute Auslegung notwendig sein, wenn ein einzelner Abgabepflichtiger unverhältnismäßig beeinträchtigt wird, es sei denn die Person erklärt sich hiermit einverstanden. Das zuständige Bezirksamt muss trotzdem in jedem Einzelfall prüfen, ob auch ohne eine Erhöhung der Abgabe eine erhebliche Änderung vorliegen kann, z.B. wenn sich durch eine Änderung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts oder Teilen hiervon die Grundzüge der ISG auch bei gleichbleibendem Gesamtaufwand verändern. Weitere Fälle einer erheblichen Änderung können zum Beispiel ein Wechsel der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers sowie die Änderung der Laufzeit einer Standortinitiative sein.

Zu Absatz 4

Absatz 4 regelt die Folgen der Nichtzustimmung der Abgabepflichtigen zur Einrichtung der ISG.

Die Ziele und Maßnahmen ISG können nur erfolgreich umgesetzt werden, wenn sie durch eine möglichst hohe Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft vor Ort unterstützt werden. Deshalb wird den betroffenen Abgabepflichtigen in Satz 1 die Möglichkeit eingeräumt, innerhalb der Veröffentlichungsfrist des Absatzes 2 der Einrichtung der ISG nicht zuzustimmen. Erklären die Abgabepflichtigen von mehr als 33 Prozent der Anzahl der Grundstücke oder der Gesamtgrundstücksfläche der ISG, dass sie der Einrichtung der ISG in der nach Absatz 2 veröffentlichten Form nicht zustimmen, ist der Antrag auf Einrichtung vom zuständigen Bezirksamt abzulehnen. Durch dieses Quorum und den Bezug der Ablehnungsquote zur Anzahl der abgabepflichtigen Grundstücke oder der Gesamtgrundstücksfläche ist unabhängig von der Eigentümerstruktur bzw. der Anzahl und der Größe der Grundstücke vor Ort eine hohe Akzeptanz der Abgabepflichtigen sichergestellt. Die Einräumung des Ablehnungsrechtes gewährleistet zudem die notwendige, aber auch hinreichende Legitimation der geplanten Maßnahmen der ISG und der damit verbundenen Abgabepflicht. Die Abgabe einer Zustimmungserklärung der Abgabepflichtigen zur Einrichtung der ISG ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich, zudem würde ein hierfür notwendiges Abstimmungsverfahren einen deutlich erhöhten Verwaltungsaufwand für das zuständige Bezirksamt und damit auch eine Verzögerung bedeuten. Durch die Bezugnahme auf § 8 Absatz 2 Satz 2 und 3 werden auch die Erklärungen über die Nichtzustimmung von Eigentümerinnen und Eigentümern nach dem WEG sowie von Bruchteils- oder Gesamthandseigentümerinnen und -eigentümern berücksichtigt. Soweit von einem Anpassungsfaktor nach § 13 Absatz 5 Gebrauch gemacht werden soll, verringert sich nach Satz 2 die Verhinderungsmacht des jeweiligen Grundstücks um diesen Faktor.

Satz 3 sieht vor, dass die Erklärung der Nichtzustimmung innerhalb von zwei Monaten nach Ende der Veröffentlichungsfrist zurückgenommen werden kann. Hierdurch soll im Sinne der Förderung der Schaffung von ISG sichergestellt werden, dass Nichtzustimmungserklärungen im Nachhinein noch revidiert werden können, z.B. weil diese wegen des Ablaufs der Frist vorschnell abgegeben wurden oder weil sich die Haltung der jeweils abgabepflichtigen Person zu der Einrichtung der ISG nachträglich geändert hat. Satz 4 schreibt zur Verfahrensbeschleunigung und zur Schaffung von Rechtsklarheit vor, dass das zuständige Bezirksamt innerhalb von drei Monaten nach Ende der Veröffentlichungsfrist des Absatzes 2 über die Ablehnung des Antrages zu entscheiden hat.

Zu Absatz 5

In der Einrichtungspraxis der ISG erklären sich Abgabepflichtige im Rahmen der öffentlichen Auslegung oft mit dem Vorhaben grundsätzlich einverstanden, bringen aber Anregungen vor, z.B. den Wunsch einer Änderung von Maßnahmen, was nicht als Nichtzustimmung nach Absatz 4 zu werten ist. Mit der Regelung in Satz 1 wird die schon ausgeübte Verwaltungspraxis verpflichtend, dass das zuständige Bezirksamt

diese Anregungen prüft und der einwendenden Person das Ergebnis der Prüfung mitteilt.

In Satz 2 wird eine beschränkte Präklusionsvorschrift eingeführt, um die Rechtssicherheit und Planbarkeit der Abgabenerhebung zu verbessern. Mit der Regelung sollen Abgabepflichtige angehalten werden, die ihnen regelmäßig bekannten oder zumindest leicht ermittelbaren Grundstücksdaten ihrer Grundstücke (Geschossanzahl und Grundstücksfläche) gegenüber dem zuständigen Bezirksamt zu korrigieren, wenn sie im Rahmen der Veröffentlichung nach Absatz 2 feststellen, dass für ihr Grundstück von einer unzutreffenden Geschossanzahl oder Grundstücksfläche ausgegangen wurde. In der bisherigen Praxis haben Abgabepflichtige wiederholt nicht bereits während der öffentlichen Auslegung, sondern erst im Rahmen der Abgabenerhebung auf von den amtlichen Unterlagen abweichende Daten hingewiesen, was zu einem hohen Verwaltungsaufwand bei der Korrektur des jeweiligen Bescheides geführt hat. Um dies künftig zu vermeiden, werden die Abgabepflichtigen im Rahmen der Veröffentlichung nach Absatz 2 dazu angehalten, die ihre Grundstücke betreffenden Daten zu prüfen. Wenn eine abgabepflichtige Person bei Anwendung der Präklusionsvorschrift die unzutreffenden Daten nicht korrigiert, muss sie die in der öffentlichen Auslegung mitgeteilten Grundstücksdaten für ihr Grundstück gegen sich gelten lassen. Die betroffene Person kann sich weiterhin mit sämtlichen anderen Argumenten gegen die ISG und den Abgabenbescheid wehren, welche auch geprüft werden müssen. Da im Anwendungsbereich des BIG keine mit dem Erschließungsbeitragsrecht vergleichbare zwingende Pflicht zur Nacherhebung besteht, muss auch keine Korrektur der anderen Abgabenbescheide wegen der fehlerhaften Grundstücksdaten erfolgen. Sollte eine schlechthin untragbare Abgabensituation entstehen, kann die Erhebungsbehörde wie bisher im Rahmen der Ermessensausübung den jeweiligen Bescheid korrigieren. Auf die Präklusion und ihre Rechtsfolgen sind die Abgabepflichtigen in der Bekanntmachung der Veröffentlichung vom dem zuständigen Bezirksamt hinzuweisen.

Zu Absatz 6

Wird der Antrag nicht nach Absatz 1 oder Absatz 4 abgelehnt, so regelt Satz 1 die Verpflichtung des zuständigen Bezirksamts zur Weiterleitung der vollständigen Antragsunterlagen mit dem Ergebnis der Veröffentlichung nach Absatz 2, einer eigenen Stellungnahme sowie den von der Bezirksverordnetenversammlung vorliegenden Stellungnahmen an die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung. Letztere ist nach Satz 2 für die Erarbeitung der zur Einrichtung der ISG erforderlichen Rechtsverordnung nach § 3 Absatz 2 zuständig, über die der Senat aufgrund Artikel 64 Absatz 1 VvB sodann entscheidet.

10. § 10 Umsetzung

Zu Absatz 1

In Satz 1 wird die Verpflichtung der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers zur ordnungsgemäßen Geschäftsführung bei der Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts gesetzlich verankert. In Satz 2 wird das Verfahren zur Vorlage

und Prüfung der vorzulegenden Wirtschaftspläne konkretisiert. Der Koordinierungsausschuss muss vor der Vorlage des Wirtschaftsplans bei dem zuständigen Bezirksamt informiert und angehört werden. Dem Koordinierungsausschuss kommt insoweit eine beratende Funktion zu. Der vorgelegte Wirtschaftsplan wird von dem zuständigen Bezirksamt geprüft und kann erst nach dessen Zustimmung umgesetzt und ohne personenbezogene Daten veröffentlicht werden.

Zu Absatz 2

Die Feststellung, dass der Wirtschaftsplan nicht nur unerheblich von dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept abweicht, obliegt nach Satz 1 ausdrücklich dem zuständigen Bezirksamt. Wenn eine solche Abweichung festgestellt wird und diese nach der Prüfung keine öffentlichen Belange oder Rechte Dritter beeinträchtigt, kann das zuständige Bezirksamt ein Beteiligungsverfahren zu der Frage durchführen, ob der angepasste Wirtschaftsplan umgesetzt werden soll. Öffentliche Belange können beispielsweise dann betroffen sein, wenn die geplante Abweichung vom Maßnahmen- und Finanzierungskonzept der städtebaulichen Planung des Lands Berlin widerspricht oder beispielsweise die Baukultur, den Denkmalschutz, die Belange der Wirtschaft oder des Verkehrs erheblich beeinträchtigt. Rechte Dritter sind unter anderem betroffen, wenn die Abgabepflichtigen durch die vorgeschlagene Änderung der Maßnahmen unverhältnismäßig belastet werden oder der zu erwartende Vorteil der Maßnahmen sich signifikant verringert, ohne dass die Kosten der Maßnahmen in gleicher Weise sinken. Genauso könnten aber auch Rechte von Dritten von außerhalb der Standortinitiative betroffen sein. So darf das geänderte Maßnahmen- und Finanzierungskonzept beispielsweise ohne Zustimmung nicht zivilrechtliche Rechte Dritter - etwa Grunddienstbarkeiten an fremden Grundstücken - in Anspruch nehmen.

Dem zuständigen Bezirksamt wird aus Gründen der Verfahrensökonomie ein gebundenes Entschließungsermessen in Bezug auf die Frage eingeräumt, ob eine öffentliche Beteiligung der Abgabepflichtigen durchgeführt wird. Grundsätzlich ist die Aufgabenträgerin bzw. der Aufgabenträger den Bindungen des mit der Verwaltung geschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrags unterlegen und muss die sich aus diesem Gesetz und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben im Rahmen des tatsächlich, rechtlich und wirtschaftlich Möglichen umsetzen. Mit der Regelung des Satzes 1 wird das Bezirksamt aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Verwaltungsressourcen das Recht eingeräumt, eine Anpassung bereits vor Durchführung eines Beteiligungsverfahrens abzulehnen, wenn hierfür ein nachvollziehbarer Grund vorliegt.

Hält das zuständige Bezirksamt eine Beteiligung der Abgabepflichtigen für nötig, so veröffentlicht es nach Satz 2 den Wirtschaftsplan sowie die erläuternden Unterlagen der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers zur Notwendigkeit und zum Inhalt der beabsichtigten Abweichungen vom Maßnahmen und Finanzierungskonzept ohne personenbezogene Daten. Hinsichtlich des Verfahrens der Veröffentlichung verweist die Regelung auf § 9 Absatz 2, der entsprechend anzuwenden ist.

Erklären die Abgabepflichtigen von mehr als 33 Prozent der Anzahl der Grundstücke oder der Gesamtgrundstücksfläche der ISG in entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 4 Satz 1 und 2, dass sie einer Abweichung vom Maßnahmen- und Finanzierungskonzept in der ausgelegten Form nicht zustimmen, ist der Wirtschaftsplan nach Satz 3 durch die Aufgabenträgerin oder den Aufgabenträger an das ursprüngliche Maßnahmen- und Finanzierungskonzept anzupassen.

Zu Absatz 3

Widersprechen weniger als 33 Prozent der Abgabepflichtigen nach Kopf oder Grundstücksfläche den beabsichtigten Abweichungen, ist der abweichende Wirtschaftsplan umzusetzen. Wird das Nichtzustimmungsquorum demgegenüber erreicht, kommt die Abweichung nicht zustande und der Wirtschaftsplan ist an das bei Antragstellung vorgelegte Maßnahmen- und Finanzierungskonzept anzupassen. Für letzteren Fall wird ein neues Prüfungsverfahren eingeführt. Nach Satz 1 muss das zuständige Bezirksamt auf Grundlage der Angaben der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers prüfen, ob insbesondere auf Grund tatsächlicher Gegebenheiten, rechtlicher Unzulässigkeit oder aber wirtschaftlicher Unverhältnismäßigkeit das ursprüngliche Maßnahmen- und Finanzierungskonzept in Teilen oder in Gänze nicht mehr umsetzbar ist. Wenn dies festgestellt wird, müssen die Maßnahmen nicht umgesetzt werden; der Betrag für die nicht umgesetzte Maßnahme wird nach Ende der Laufzeit einer ISG an die Abgabepflichtigen zurückgezahlt, wobei § 14 Absatz 4 Satz 3 gemäß Satz 2 entsprechend gilt. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nicht möglich.

Beispiele für eine tatsächliche Unmöglichkeit sind unter anderem die Nichtumsetzbarkeit von geplanten Maßnahmen aus technischen Gründen oder das Fehlen der dafür notwendigen finanziellen Mittel. Letzteres kann etwa durch ausstehende Abgaben z.B. im Falle von Insolvenzen eintreten. Beispielhaft für eine rechtliche Unzulässigkeit sind unter anderem das Fehlen der für die geplante Maßnahme erforderlichen Genehmigung oder entgegenstehende Sicherheitsvorschriften. Wirtschaftlich unverhältnismäßig wäre eine Maßnahme beispielsweise dann, wenn eine bauliche Maßnahme schon nach kürzester Zeit wegen entgegenstehender Planungen der Stadt oder Dritter rückgängig gemacht werden müsste. Damit wird die nach der derzeitigen Regelung mögliche Situation ausgeschlossen, dass die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger durch die Ablehnung einer Abweichung vom Maßnahmen- und Finanzierungskonzept durch die Abgabepflichtigen gezwungen ist, eine unmögliche oder unverhältnismäßige Maßnahme trotzdem umsetzen zu müssen.

Satz 3 gibt eröffnet dem Senat schließlich die Möglichkeit der vorzeitigen Aufhebung der Rechtsverordnung nach § 3 Absatz 2, falls die Fortführung der ISG ohne die nicht mehr durchzuführende Maßnahme zwecklos geworden ist. Hierdurch soll eine nicht mehr den Zielen des Gesetzes und der ISG entsprechende Fortführung der ISG und somit ein zweckwidriger Mitteleinsatz sowie ein nicht mehr zu rechtfertigender Verwaltungsaufwand verhindert werden.

11. § 11 Überwachung

Zu Absatz 1

Satz 1 statuiert die Überwachung der ordnungsgemäßen Geschäftsführung der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers durch das zuständige Bezirksamt. Der Begriff der ordnungsgemäßen Geschäftsführung findet im Gesellschaftsrecht vielfach Anwendung und ist sinngemäß auf die Aufgabenträgerschaft zu übertragen. In Satz 2 wird die Überwachung durch die nicht abschließend aufgeführten Prüfungsinhalte zur Herstellung von Transparenz und einer besseren Normanwendung konkretisiert. Die dabei vorausgesetzte Mittelverwendung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ist im steuerlichen bzw. haushalterischen Sinn dahingehend zu verstehen, dass stets die günstigste Relation zwischen dem verfolgten Zweck und den einzusetzenden Mitteln (Ressourcen) anzustreben ist. Die günstigste Zweck-Mittel-Relation besteht folglich darin, dass ein bestimmtes Ergebnis mit möglichst geringem Einsatz von Mitteln oder mit einem bestimmten Einsatz von Mitteln das bestmögliche Ergebnis erzielt wird.

Zur Erleichterung der Überprüfungspflichten des Bezirksamts und somit auch zur Reduzierung des Verwaltungsaufwandes und Beschleunigung des Verfahrens sieht Satz 3 die Möglichkeit der Unterstützung des zuständigen Bezirksamtes durch eine sachverständige Stelle vor. Als solche kommen nach Satz 4 insbesondere Wirtschaftsprüfungsunternehmen in Betracht. Wie bereits bei dem Projektmanagement nach § 7 gilt auch bei der Unterstützung nach Satz 3 dass - insbesondere mit Blick auf den hoheitlichen Charakter der Abgabenerhebung - lediglich unterstützende Tätigkeiten delegiert werden können und die abschließenden Bewertungen und Entscheidungen, etwa über die Abberufung einer Aufgabenträgerin oder eines Aufgabenträgers, der hoheitlichen Aufsicht des zuständigen Bezirksamtes vorbehalten sind. Wird eine solche sachverständige Stelle eingeschaltet, könnten die Kosten - wie beim Projektmanagement nach § 7 - der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger auferlegt werden. Die Beauftragung der sachverständigen Stelle ist dann allerdings nur mit Zustimmung der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers möglich, weil ansonsten ein unzulässiger Vertrag zu Lasten Dritter vorliegen würde. Die Zustimmung der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers soll nach Satz 5 aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit bereits vor Einrichtung der ISG feststehen und in dem öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 5 Absatz 2 geregelt sein.

Zu Absatz 2

Die Regelung sieht eine umfassende Auskunftspflicht und Vorlagepflicht der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers vor. Diese soll es dem zuständigen Bezirksamt und den sachverständigen Stellen nach Absatz 1 ermöglichen, die ordnungsgemäße Geschäftsführung durch die Aufgabenträgerin oder den Aufgabenträger eingehend zu überprüfen. In Satz 1 wird eine uneingeschränkte Auskunftspflicht der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers gegenüber dem zuständigen Bezirksamt sowie den sachverständigen Stellen nach Absatz 1 gesetzlich verankert. Nach Satz 2 ist die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger zudem verpflichtet, auf Anforderung des Bezirksamtes oder der sachverständigen Stelle alle im Zusammenhang mit der ISG und

der Aufgabenträgerschaft stehenden Akten und Unterlagen vorzulegen sowie mündlich und in Textform Bericht zu erstatten. Die Vorlagepflicht umfasst auch Verträge und Unterlagen von beauftragten Dritten bzw. von weiteren Subunternehmen, wobei hier der Wahrung der Rechte der beauftragten Dritten Rechnung zu tragen ist.

Zu Absatz 3

Nach Satz 1 hat die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres einen Rechenschaftsbericht über ihre oder seine Tätigkeit vorzulegen. Der Bericht ist nach Satz 2 von dem zuständigen Bezirksamt zu prüfen, das hierzu bei Bedarf die sachverständige Stelle nach Absatz 1 hinzuziehen kann. Satz 3 verpflichtet sodann das Bezirksamt, innerhalb von vier Monaten einen Prüfbericht über die nach Absatz 1 durchgeführte Prüfung zu erstellen und der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger eine Ausfertigung zu übergeben. Dieser Prüfbericht soll dazu dienen, den Prüfprozess für alle Beteiligten transparent zu gestalten und die Prüfungstätigkeit des zuständigen Bezirksamts und der sachverständigen Stelle im Nachhinein besser nachvollziehen zu können. Zur Herstellung einer umfassenden Transparenz sieht Satz 4 eine abschließende Veröffentlichung des Rechenschaftsberichts und dem Ergebnis der Prüfung ohne personenbezogene Daten im Internet durch die Aufgabenträgerin oder den Aufgabenträger vor. Hierdurch soll die Nachvollziehbarkeit Tätigkeit und der Maßnahmenumsetzung durch die ISG für die breite Öffentlichkeit hergestellt und somit auch die Akzeptanz für die ISG gesteigert werden.

Zu Absatz 4

Mit dieser Regelung wird das Verfahren zur Abberufung der Aufgabenträgerin oder Aufgabenträgers durch das zuständige Bezirksamt klargestellt. Satz 1 eröffnet dem Bezirksamt zunächst die Möglichkeit, Beschlüsse und Handlungen der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers zu beanstanden, wenn diese sich nicht im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung im Sinne des Absatzes 1 halten. Nach Satz 2 sind diese Beanstandungen zur Förderung der Transparenz auch in dem jährlichen Prüfbericht des zuständigen Bezirksamtes zu dokumentieren. Das Bezirksamt kann der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger eine angemessene Frist zur Behebung der festgestellten Beanstandungen setzen. Hilft die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger den Beanstandungen innerhalb dieser Frist nicht ab, so kann das Bezirksamt die Aufgabenträgerin oder den Aufgabenträger abberufen und den öffentlich-rechtlichen Vertrag kündigen. Gleiches gilt nach Satz 2 für den Fall, dass die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger die in § 5 festgelegten Anforderungen nicht mehr erfüllt. Dieser zusätzliche Abberufungsgrund erweitert die Handlungsmöglichkeiten der Verwaltung im Falle eines erst nachträglichem Entfallens der Voraussetzungen nach § 5 und soll eine ordnungsgemäße Umsetzung der Maßnahmen und Ziele der ISG sicherstellen.

Zu Absatz 5

Absatz 5 regelt die Folgen der Abberufung der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers nach Absatz 4. Satz 1 bestimmt für den Fall der Abberufung der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers, dass das zuständige Bezirksamt die Aufga-

ben der ISG als vorübergehende Geschäftsführung bis zum Abschluss eines Vertrages mit einer neuen Aufgabenträgerin oder einem neuen Aufgabenträger oder aber bis zur Aufhebung der Verordnung nach § 3 Absatz 2 wahrnimmt. Eine solche vorübergehende Geschäftsführung ist für die Sicherstellung einer übergangslosen und durchgehenden Wahrnehmung der Aufgaben der ISG erforderlich und dient damit dem Erhalt der ISG. Sie kann jedoch wegen der begrenzten fachlichen und personellen Kapazitäten des zuständigen Bezirksamtes keine dauerhafte Lösung darstellen, sondern soll lediglich die Zeit bis zur Beauftragung einer neuen Aufgabenträgerin oder eines neuen Aufgabenträgers überbrücken. Sofern sich das zuständige Bezirksamt zu einer alleinigen Wahrnehmung der vorübergehenden Geschäftsführung nicht in der Lage sieht, kann es sich nach Satz 2 hierbei durch eine Projektmanagerin oder einen Projektmanager oder eine sachverständige Stelle nach Absatz 1 unterstützen lassen. Auch eine vollständige Übertragung der vorübergehenden Geschäftsführung auf den vorgenannten Personenkreis ist möglich. Anders als in § 7 oder nach Absatz 1 kann die Hinzuziehung einer dritten Person hier jedoch nicht auf Kosten der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers erfolgen. Die Kosten der Beauftragung Dritter sind daher von dem Bezirksamt selber zu tragen. Allerdings erhält das Bezirksamt nach Satz 3 für die vorübergehende Geschäftsführung eine angemessene Entschädigung aus dem Abgabeaufkommen der ISG, aus der die Finanzierung der Beauftragung Dritter bestritten werden kann. Die Höhe der angemessenen Entschädigung wird sich regelmäßig an dem Betrag orientieren, den die abberufene Aufgabenträgerin oder der abberufene Aufgabenträger für diesen Zeitraum erhalten hätte. Sollte eine höhere Entschädigung erforderlich werden, etwa wegen unvorhergesehenem Zusatzaufwand bei der Wahrnehmung der vorübergehenden Geschäftsführung, sieht Satz 4 eine Entschädigungspflicht der abberufenen Aufgabenträgerin oder des abberufenen Aufgabenträgers für den überschießenden Betrag vor. Die Festsetzung des Entschädigungsbetrages erfolgt durch das zuständige Bezirksamt.

Zu Absatz 6

Eine neue Aufgabenträgerin oder ein neuer Aufgabenträger, welche oder welcher die ISG fortführen möchte, muss ebenfalls die Anforderungen des Gesetzes an sie oder ihn erfüllen. Satz 1 verweist diesbezüglich daher auf die sämtliche die Bestellung einer Aufgabenträgerin oder eines Aufgabenträgers geltenden Bestimmungen, so dass für die Neubestellung nicht nur die Anforderungen des § 5, sondern auch die Ablehnungsgründe des § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 Anwendung finden. Hinsichtlich des Verfahrens gelten die Regelungen des § 9 Absatz 2 und 4 zur Beteiligung der Abgabepflichtigen entsprechend, jedoch mit der Maßgabe, dass die Veröffentlichungsfrist zur Beschleunigung der Neubestellung auf zwei Wochen verkürzt wird. Eine erneute Prüfung der ISG insgesamt und - soweit die neue Aufgabenträgerin oder der neue Aufgabenträger keine Änderung dessen beabsichtigt - des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts ist nicht notwendig.

Zur Wahrung der kontinuierlichen Aufgabenerfüllung der ISG bestimmt Satz 2, dass die abberufene Aufgabenträgerin oder der abberufene Aufgabenträger die vorhandenen Mittel und Daten der ISG vollständig auf das zuständige Bezirksamt als die vorübergehende Geschäftsführung überträgt. Das Bezirksamt wird die Mittel und Daten

nach der Neubestellung einer Aufgabenträgerin oder eines Aufgabenträgers dann wiederum auf diese Person übertragen. Wurde eine dritte Person nach Absatz 5 Satz 2 mit der vorübergehenden Geschäftsführung beauftragt, so kann das zuständige Bezirksamt nach Satz 3 auch eine Übertragung der Mittel und Daten auf diese Person verlangen. Sofern eine Neubestellung zeitlich eng mit der Abberufung der bisherigen Aufgabenträgerin oder des bisherigen Aufgabenträgers zusammenhängt, kann das zuständige Bezirksamt nach Satz 3 auch verlangen, dass die Übertragung der Mittel und Daten direkt auf die neue Aufgabenträgerin oder den neuen Aufgabenträger erfolgt.

Satz 4 stellt zur Wahrung des Datenschutzes klar, dass die abberufene Aufgabenträgerin oder der abberufene Aufgabenträger nach der Übertragung alle bei ihr oder ihm noch vorhandenen personenbezogenen Daten vernichten muss, sofern keine vertragliche oder gesetzliche Aufbewahrungspflicht besteht.

Zu Absatz 7

Nach Satz 1 wird im Falle der Abberufung die Fortführung der Geschäfte der ISG zeitlich dadurch begrenzt, dass der Senat die Verordnung aufheben kann, wenn sich innerhalb von drei Monaten nach Kündigung des öffentlich-rechtlichen Vertrags keine andere Aufgabenträgerin oder kein anderer Aufgabenträger gegenüber dem zuständigen Bezirksamt zur Fortführung der ISG bereit erklärt oder wenn die Abgabepflichtigen im Beteiligungsverfahren dem Wechsel der Aufgabenträgerschaft die Zustimmung verweigern. In diesen Fällen erscheint eine Fortsetzung der ISG nicht mehr sinnvoll. Satz 2 stellt demgegenüber klar, dass im Falle der Neubestellung die ISG mit der neuen Aufgabenträgerin und dem neuen Aufgabenträger fortgesetzt wird und die Rechtsverordnung nach § 3 Absatz 2 entsprechend anzupassen ist.

12. § 12 Abgabenerhebung

Nach der Neufassung des Gesetzes wird zur besseren Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit eine deutlichere Unterscheidung zwischen der Abgabepflicht und der Abgabenbemessung vorgenommen. § 12 enthält Regelungen zu den Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Abgabepflicht sowie zur dem Verfahren der Abgabenerhebung. Die Regelungen zur Berechnung der Abgabenhöhe werden nunmehr in § 13 geregelt.

Zu Absatz 1

Die Norm enthält die aus § 171f Satz 2 BauGB abgeleitete Grundlage für eine Abgabenerhebung bei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im Sinne des § 4 Absatz 2. Hiernach werden bei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zum Ausgleich des Vorteils, der durch die Einrichtung und die Maßnahmen der ISG entsteht, Abgaben erhoben.

Zu Absatz 2

Die Regelung legt fest, welche Grundstücke der Abgabepflicht unterliegen. Nach Satz 1 sind dies zunächst alle Grundstücke im Sinne § 4 Absatz 1 mit Ausnahme der

öffentlichen Verkehrs-, Gewässer und Grünflächen. Die Herausnahme dieser Flächen ist dem Umstand geschuldet, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer dieser Flächen durch die beabsichtigten Aufwertungsstrategien keinen wirtschaftlichen Vorteil erzielen. Ebenfalls von der Abgabepflicht ausgenommen sind die im Eigentum des Bundes oder der Bundesländer befindlichen Liegenschaften, deren Nutzung dauerhaft der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dient. In Abgrenzung zu Satz 2 handelt es sich hierbei um Grundstücke, die zwar wirtschaftlich genutzt werden, deren Nutzung aber überwiegend der öffentlichen Aufgabenerfüllung dient. Betroffen sind also insbesondere staatlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die gewinnorientiert arbeiten, wie z.B. Einrichtungen der Wasserversorgung, oder des Personennahverkehrs, Krankenhäuser und Kindertagesstätten. Auch diese Liegenschaften erlangen durch die in der ISG durchgeführten Maßnahmen regelmäßig keinen wirtschaftlichen Vorteil, da sie nach in ihrem Wirtschaftszweck nicht auf ein städtebaulich verbessertes Umfeld oder eine gesteigerte Attraktivität ihres Standortes angewiesen sind. Auch hinsichtlich dieser Flächen ist die Erhebung einer Abgabe somit nicht gerechtfertigt.

Nach Satz 2 unterliegen der Abgabepflicht auch solche Flächen nicht, deren wirtschaftliche Nutzung nicht zulässig ist oder die offensichtlich von keiner der Maßnahmen der ISG einen Vorteil haben. Darunter fallen einerseits Grundstücke, deren wirtschaftliche Nutzung durch öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. Bauplanungsrecht, Natur- und Landschaftsschutzrecht oder Verkehrsrecht) ausgeschlossen ist. Andererseits sind von der Ausnahmegvorschrift auch private Grundstücke betroffen, die zwar wirtschaftlich genutzt werden, aber in einer Form, die von den Maßnahmen der ISG nicht profitiert. Zu letzteren zählen etwa Grundstücke, auf denen sich Pumpwerke, Umspannstationen, Mobilfunkmasten oder ähnliche bauliche Nutzungen befinden. Die Herausnahme dieser Grundstücke insofern ist zur Herstellung der nach § 171f Satz 2 BauGB gebotenen Abgabengerechtigkeit notwendig.

Die Erhebungsbehörde benötigt für die Festsetzung der Abgaben die jeweiligen Grundstücksdaten. Satz 3 regelt insofern die Berechtigung der Bezirksämter, diese Grundstücksdaten an die zuständige Erhebungsbehörde zu übermitteln.

Zu Absatz 3

Satz 1 legt klarstellend fest, dass die Abgabe für die Dauer der Einrichtung der ISG durch die zuständige Erhebungsbehörde festgesetzt wird und in auf jeweils ein Jahr bezogenen Teilbeträgen zu Beginn jedes Abrechnungsjahres fällig wird.

Die bisherige Verwaltungspraxis der Festsetzung und Erhebung der Abgabe war wegen des gesetzlich nicht eindeutig bestimmten Verfahrensrechts erschwert. Zur Schaffung von Rechtsklarheit und zur Verfahrensbeschleunigung verweist Satz 2 daher nunmehr hinsichtlich Abgaben auf die sinngemäße Anwendung einschlägiger Regelungen der Abgabenordnung.

Zu Absatz 4

Mit der Regelung des Satzes 1 wird klargestellt, dass die Abgaben, Zinsen und Auslagen - wie bei öffentlichen Abgaben üblich - als öffentliche Last auf den jeweiligen

Grundstücken lasten. Sie genießen insofern in der Zwangsversteigerung die Vorrangklasse 3 des § 10 Absatz 1 Nummer 3 des Zwangsversteigerungsgesetzes und sind somit vorrangig mit dem Wert des Grundstücks abgesichert. Satz 2 erweitert diese Regelung auf Erbbaurechte.

Zu Absatz 5

Die Regelung erfolgt in Anlehnung an die für das Abgaberecht ohnehin geltende Vorschrift des § 80 Absatz 2 Nummer 1 der Verwaltungsgerichtsordnung. Hierdurch wird ausdrücklich klargestellt, dass Widerspruch und Anfechtungsklage gegen den Abgabenbescheid der Erhebungsbehörde keine aufschiebende Wirkung haben. Die Regelung dient der Verfahrensbeschleunigung. Der Ausschluss der aufschiebenden Wirkung steht mit der Gewährleistung des Artikels 19 Absatz 4 GG im Einklang, da die Betroffenen effektiven Rechtsschutz gegen die Vollziehung durch die Anordnung der aufschiebenden Wirkung erlangen können (BVerfG, Beschluss vom 15. Februar 1982 - 2 BvR 1492/81).

Zu Absatz 6

Die Einrichtung einer ISG dient der Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbestandorte und damit der Förderung der Wirtschaft, siehe § 1 Absatz 1. Als Ausgleich für diese Vorteile ist die Abgabenerhebung bei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern nach Absatz 1 möglich. Die Abgabe steht folglich in einem direkten Bezug zu der gewerblichen oder freiberuflichen Tätigkeit. Aus Gründen der Abgabengerechtigkeit geht damit aber auch einher, dass die Maßnahmen der ISG keine finanziellen Auswirkungen auf von der ISG nicht unmittelbar profitierende Dritte wie die Mieterinnen und Mieter haben darf. Die Regelung des Absatzes 6 stellt aus diesem Grunde klar, dass eine Umlage der Abgabe auf Mieterinnen und Mieter von Wohnraum auf Grundlage der Betriebskostenverordnung ausgeschlossen ist.

13. § 13 Abgabenhöhe

Ein wesentliches Ziel der Novellierung des BIG ist die Anpassung des Abgabenmaßstabs. Gegenüber der Regelung des bisherigen BIG vom 24. Oktober 2014 wurden die Regelungen zum Abgabenmaßstab und zur Abgabenhöhe konzeptionell überarbeitet und in § 13 neu gefasst.

Bislang erfolgte die Abgabenerhebung nach § 10 Absätze 3 und 4 des BIG vom 24. Oktober 2014 unter Heranziehung des jeweiligen Einheitswerts eines Grundstücks. Der Einheitswert wurde als Grundlage für die Grundsteuererhebung durch das Bundesverfassungsgericht jedoch mit Urteil vom 10. April 2018 (1 BvL 11/14 -, BVerfGE 148, 147-217) für verfassungswidrig erklärt.

Der Grundsteuererhebung wird statt des Einheitswerts nunmehr der neu berechnete Grundsteuerwert zugrunde gelegt werden. Vor diesem Hintergrund stellte sich die Frage, ob im Rahmen der Abgabenerhebung für eine ISG weiterhin der Einheitswert bzw. künftig der Grundsteuerwert maßgeblich sein könne oder andere Kennzahlen (etwa Grundfläche, Gebäudefrontlänge etc.) zur Abgabeberechnung geeigneter

sind. Die Untersuchung verschiedener Abgabenmaßstäbe unter rechtlichen und praktischen Gesichtspunkten hat ergeben, dass die Abgabenerhebung gestützt auf den Grundsteuerwert oder auf die im Hamburger GSPI gewählte modifizierte Grundfläche am rechtssichersten und praktikabelsten sind. Ein Vergleich dieser beiden Maßstäbe ergibt jedoch, dass der grundflächenbezogene Maßstab gegenüber dem steuerlichen Maßstab (Grundsteuerwert) vorzugswürdig ist. Aufgrund der Gesetzesnovellierung und Neufestsetzung des Grundsteuerwerts ist dessen Heranziehung bei der Abgabenerhebung derzeit noch mit einer gewissen Rechtsunsicherheit behaftet. Hinzu kommt, dass eine erhebliche Rechtsunsicherheit auch darin liegt, dass die Festsetzung der Abgabe aufgrund des Steuergeheimnisses nicht gerichtlich überprüft werden kann. Die Offenlegung des Grundsteuerwerts ist grundsätzlich unzulässig, sodass auch dem den Abgabenbescheid überprüfenden Gericht der Grundsteuerwert nicht bekannt ist. Ohne Mitteilung der jeweiligen Einheitswerte aller in der ISG gelegenen Grundstücke lässt sich die Richtigkeit der Berechnung der Abgabe daher gerichtlich nicht feststellen mit der Folge, dass die entsprechenden Abgabenbescheide aufzuheben sind (vgl. Verwaltungsgericht Berlin, Urteil vom 27. März 2023, 19 K 376.19).

Der grundflächenbezogene Abgabenmaßstab (modifizierte Grundfläche) erscheint demgegenüber rechtlich und in der praktischen Handhabbarkeit belastbarer. Hier stellen sich mit Blick auf die erforderlichen Grundstücksdaten (Grundstücksfläche, Zahl der Vollgeschosse) vor allem Fragen der Erhebung und Überprüfung der Daten. Diese Daten sind im Liegenschaftskataster (ALKIS) erfasst, insbesondere die Zahl der Vollgeschosse ist aber möglicherweise nur einschränkt belastbar, weil die Daten bei zwischenzeitlichen tatsächlichen oder rechtlichen Änderungen nicht angepasst werden.

Um die nachträgliche Aufhebung von Abgabenbescheiden aufgrund von unrichtigen Grundstücksdaten zu vermeiden, wird zudem in § 9 Absatz 5 Satz 2 eine Präklusionsregelung eingeführt. Danach ist der Einwand unrichtiger Grundstücksdaten grundsätzlich nur bis Abschluss der Auslegung bzw. Veröffentlichung des Antrags auf Einrichtung einer ISG möglich. Durch die Vermeidung von Einnahmeausfällen und Verwaltungsaufwand wird so Planbarkeit und Rechtssicherheit geschaffen.

Zu Absatz 1

Diese Regelung stellt in Satz 1 zunächst klar, dass die Summe der Abgaben den im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ausgewiesenen Gesamtaufwand abdecken muss. In Satz 2 ist geregelt, dass der Gesamtaufwand neben den Kosten für die von der ISG durchzuführenden Maßnahmen auch eine finanzielle Reserve umfassen muss und zudem ein angemessenes Honorar für die Aufgabenträgerin oder den Aufgabenträger enthalten kann. Die in die Reserve nach Satz 3 einzustellenden Mittel von in der Regel 10 Prozent des Gesamtaufwandes sollen nur der Regelfall sein. Sind die Planungen beispielsweise schon sehr weit fortgeschritten und stehen die Kosten bereits fest, kann im Einzelfall auch eine niedrigere Reserve angemessen sein. Sind die Aufwendungen zur Durchführung einer Maßnahme hingegen nicht genau kalkulierbar,

kann in Einzelfällen auch eine deutlich höhere Reserve sinnvoll sein. Solche Abweichungen sind von der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger in dem Antrag auf Einrichtung der ISG nach § 8 Absatz 1 besonders zu begründen.

Die Reserve dient der Absicherung der Durchführung der ISG, wie sie im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept festgelegt ist. Sie ist damit nicht zur Flexibilisierung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts, sondern vielmehr als eine finanzielle Absicherung der dort festgelegten Maßnahmen zu verstehen. Satz 4 verdeutlicht diesen Ansatz. Er stellt klar, dass die Reserve dem Ausgleich nicht vorhersehbarer Kostensteigerungen sowie zur Deckung von Einnahmeausfällen dienen soll, die aus nicht vollständiger oder nicht rechtzeitiger Zahlung der Abgabe durch die Abgabepflichtigen entstehen können. Besteht trotz Inanspruchnahme der Reserve eine Deckungslücke, ist die Aufgabenträgerin bzw. der Aufgabenträger verpflichtet zu prüfen, ob die im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept angekündigten Ziele z.B. durch Einsparungen oder auf andere Weise erreicht werden können.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt die eingangs beschriebene auf eine modifizierte Grundstücksfläche gestützte Abgabenerhebung. Nach Satz 1 berechnet sich die Höhe der Abgabe als Produkt aus der modifizierten Fläche des Grundstücks und dem Abgabensatz.

Die modifizierte Fläche errechnet sich nach Satz 2 aus der Fläche des Grundstücks multipliziert mit dem Geschossfaktor nach den Absätzen 3 und 4 und – sofern erforderlich – mit dem Anpassungsfaktor nach Absatz 5.

Der Abgabensatz ergibt sich nach Satz 3 aus dem Gesamtaufwand, geteilt durch die Summe der modifizierten Flächen aller abgabenbelasteter Grundstücke.

Um den Verwaltungsaufwand für die Einrichtung einer privaten Initiative überschaubar zu halten, wird nunmehr in § 8 Absatz 5 Satz 1 Nummer 3 festgehalten, dass die Datenerhebung durch die Aufgabenträgerin oder den Aufgabenträger erfolgt und tatsächliche oder rechtliche Unsicherheiten im Einzelfall zunächst durch die Aufgabenträgerin oder den Aufgabenträger zu prüfen sind.

Zu Absatz 3

Diese Regelung enthält den für die Berechnung der Abgabe nach Absatz 1 erforderlichen Geschossfaktor. Ausschlaggebend ist hierbei die Anzahl der realisierten Vollgeschosse im Sinne der Bauordnung für Berlin (BauO Bln), die als Indikatoren für die Werthaltigkeit des Grundstücks gelten. Da der Vorteil, den ein Grundeigentümer durch die ISG-Einrichtung erhält, nicht proportional zur Zahl der Geschosse ansteigt, wird in den Sätzen 1 und 2 die Anzahl der Geschosse durch degressiv gestaltete Geschossfaktoren abgebildet. Dabei wird für ein unbebautes Grundstück ein Geschossfaktor von 1,0 gewählt, da auch ein unbebautes Grundstück wirtschaftlich (etwa als Parkplatz, Veranstaltungsfläche oder für Außengastronomie) genutzt oder veräußert werden und daher von den Maßnahmen der ISG profitieren kann. Für das Erdgeschoss erhöht sich der Geschossfaktor auf 2,0, da dieses regelmäßig der wesentliche

Träger des Wertes und des Ertrags des Grundstücks ist. Weitere Vollgeschosse tragen deutlich weniger zum Wert bei, zumal dort regelmäßig auch andere, weniger Ertrag bringende Nutzungen wie Praxen, Büros und Wohnungen angesiedelt sind. Für weitere Vollgeschosse erhöht sich daher der Geschossfaktor absteigend nur noch um 0,8 für das zweite, 0,6 für das dritte, 0,4 für das vierte, 0,2 für das fünfte und 0,1 für alle weiteren Vollgeschosse.

Kellergeschosse mit öffentlich zugänglichen Verkaufsflächen, Gasträumen oder vergleichbaren Nutzungen werden bei der Errechnung des Geschossfaktors nicht berücksichtigt. In der Verwaltungspraxis zu dem Hamburger Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren vom 18. Juli 2017, welches eine entsprechende Regelung zu Kellergeschossen noch enthielt, hat gezeigt, dass insbesondere die Feststellung der Zugänglichkeit des Kellergeschosses zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht ausreichend rechtssicher möglich und mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden ist. Nicht nur hat sich die Beurteilung, wann eine Zugänglichkeit gegeben ist, auf Grund der Vielgestalt der Gebäudesituationen nicht in rechtssichere Fallgruppen einsortieren lassen. Vielmehr war die Abgabepflicht der öffentlich zugänglichen Kellergeschosse zum Stichtag auch von der sich oft kurzfristig ändernden Nutzung durch die Besitzerin oder den Besitzer abhängig, was einem objektiven Bemessungsmaßstab widerspricht.

Satz 3 stellt schließlich klar, dass Vollgeschosse sich stets nach der hierfür geltenden Definition der BauO Bln in der zum Zeitpunkt der Antragstellung für die Einrichtung der ISG geltenden Fassung richten. Nach § 2 Absatz 12 der aktuell geltenden BauO Bln sind Vollgeschosse „Geschosse, deren Oberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und Geschosse im Dachraum sind nur dann Vollgeschosse, wenn sie die lichte Höhe gemäß Satz 1 über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben.“ Die dynamische Verweisung auf den Vollgeschossbegriff der BauO Bln ist sinnvoll, um die Belastbarkeit der Daten zu erhöhen und Rechtssicherheit zu schaffen. In zeitlicher Hinsicht ist eine Stichtagsregelung sinnvoll, wonach die Daten am Tag der Antragstellung maßgeblich sind. Die behördliche Prüfung der Daten beschränkt sich nach ihrer Vorlage durch die Aufgabenträgerin oder den Aufgabenträger dann auf eine Plausibilitätskontrolle. Eine behördliche Nachprüfung ist nur dann erforderlich, wenn im Anhörungsverfahren widersprechende Angaben durch die Abgabepflichtigen gemacht werden.

Zu Absatz 4

Satz 1 stellt klar, dass Vollgeschosse, die flächenmäßig überwiegend der Wohnnutzung dienen, bei der Bestimmung des Geschossfaktors außer Betracht bleiben. Die Einrichtung einer ISG dient der Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren und damit der Förderung der Wirtschaft, siehe § 1 Absatz 1. Als Ausgleich für diese Vorteile ist die Abgabenerhebung bei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern nach Absatz 1 möglich. Die Abgabe steht folglich in einem

direkten Bezug zu der gewerblichen oder freiberuflichen Tätigkeit. Aus Gründen der Abgabengerechtigkeit geht damit aber auch einher, dass Gebäude oder Gebäudeteile, die aufgrund ihrer Nutzung von den Maßnahmen der ISG nicht profitieren, bei der Abgabebemessung entsprechend zu berücksichtigen sind. Zu Wohnzwecken genutzte Gebäude oder Gebäudeteile werden regelmäßig nicht oder nur in einem sehr geringen Ausmaß an den gewerblich ausgerichteten Maßnahmen der ISG profitieren können. Eine Entlastung für die Wohnnutzung bei der Abgabebemessung kann über eine Verringerung des Geschossfaktors erfolgen, der Grundlage für die Berechnung der konkreten Abgabenhöhe ist. Indem die Geschosse, die überwiegend Wohnnutzungen enthalten, bei der Bestimmung des Geschossfaktors außer Betracht bleiben, wird eine bei Mischnutzungen erforderliche geschossweise Verringerung der Abgabenhöhe ermöglicht. Zugleich wird ein Geschoss – abhängig vom Umfang der Wohnnutzung („überwiegend“) – ganz oder gar nicht in die Abgabeberechnung einbezogen. Sollte ein Gebäude ausschließlich (also in jedem Geschoss überwiegend) zu Wohnzwecken genutzt werden, liegt rechtlich kein Geschoss und damit ein Geschossfaktor von 0 vor, sodass die Abgabepflicht zwar besteht, die Abgabe aber auf 0 Euro reduziert ist.

Satz 2 legt zur Klarstellung fest, dass wenn eine unterschiedliche Anzahl an Vollgeschossen auf einem Grundstück oder Grundstücksteil vorhanden ist, jeweils das Gebäude oder der Gebäudeteil mit der höchsten Anzahl an Vollgeschossen für die Bemessung des Geschossfaktors heranzuziehen ist. Zur Vermeidung von Problemen in der Praxis wird zudem festgelegt, dass eine geringfügige Überbauung auf Nachbargrundstücke für das überbaute Grundstück nicht zu einer Abgabenerhöhung führen soll. Wenn also ein mehrgeschossiges Gebäude auf ein (z.B. unbebautes) Nachbargrundstück hinüberraagt bzw. dieses überbaut, wäre es ungerecht, das geringfügig überbaute Nachbargrundstück mit dem Geschossfaktor des Überbaus zu bewerten. Das überbaute Grundstück ist anhand des hierauf errichteten Gebäude oder Gebäudeteile zu bewerten.

Zu Absatz 5

In der Anwendungspraxis hat sich gezeigt, dass insbesondere bei den sogenannten „Passagensituationen“, bei welchen Gebäude sowohl einen Zugang innerhalb des abgegrenzten Gebiets der ISG wie auch von außerhalb haben, diese Grundstücke häufig nicht so stark von den jeweiligen Maßnahmen profitieren wie Grundstücke, die vollständig aus dem Gebiet der ISG erschlossen werden. In solchen Situationen kann es angemessen sein, den verringerten Vorteil durch Anwendung eines Anpassungsfaktors zu berücksichtigen und somit im Ergebnis die Abgabe herabzusetzen. Hierbei genügt allein das Vorhandensein mehrerer (Kunden-)Zugänge nicht, da es sein kann, dass die Besucherinnen und Besucher erst durch die „Strahlkraft“ der Standortinitiative motiviert werden, überhaupt die Passage durch den nicht erschlossenen Zugang zu betreten. Deshalb muss im Einzelfall, neben der mehrfachen Zugänglichkeit, geprüft werden, ob ohne den Faktor tatsächlich eine ungleichmäßige Belastung vorliegen würde. Ein unregelmäßiger Grundstückszuschnitt oder eine unterschiedliche Nutzung kann hierfür ein Indiz sein. Mit der Möglichkeit, die Abgabe bereits auf der Fest-

setzungsebene zu reduzieren, orientiert sich das Gesetz an der Eckgrundstücksermäßigung des § 12 des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG). Die dort vorgesehene Reduktion der Abgabe ist jedoch nicht auf die ISG zu übertragen, da der jeweils vorteilsgerechte Maßstab nach dem BIG je nach Standort und vorgesehenen Maßnahmen unterschiedlich ist, um eine abstrakte Reduktionshöhe in das Gesetz aufzunehmen. Die Einführung des Faktors entspricht auch dem Grundsatz der Systemgerechtigkeit, da trotz der Einfügung eines neuen Faktors die Abgabenhöhe weiter an den jeweiligen Vorteil gekoppelt bleibt.

Mit dem Anpassungsfaktor soll keine Verringerung einer Abgabe erfolgen, die den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern einen ungleichen Vorteil gewährt. Vielmehr soll eine angemessene Verringerung der Abgabe erfolgen, um entsprechend dem Wortlaut der Vorschrift eine gleichmäßige und vorteilsgerechte Belastung der Abgabepflichtigen erst herbeizuführen, wenn eine solche Notwendigkeit im Einzelfall festgestellt wird. In welchem Umfang eine solche Anpassung erfolgen muss, um bei der Einrichtung einer ISG eine gleichmäßige Belastung der Abgabepflichtigen herzustellen, muss im Einzelfall z.B. durch eine Passantenfrequenzzählung oder ein immobilienwirtschaftliches Gutachten nachgewiesen werden. Da es sich bei dem Anpassungsfaktor um einen Inhalt der Rechtsverordnung nach § 3 Absatz 2 handelt, muss dieser für die betroffenen Grundstücke im Rahmen der Veröffentlichung nach § 9 Absatz 2 der Öffentlichkeit bekannt gemacht werden. Die Berücksichtigung des Faktors in der Praxis der Abgabeberechnung erfolgt durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Geschossfaktor und gegebenenfalls dem Anpassungsfaktor für das betroffene Grundstück, sodass die der ISG zur Verfügung stehende Abgabensumme sich insgesamt nicht verändert.

Zu Absatz 6

Diese Regelung bestimmt die Abgabenhöhe für Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnungs- oder Teileigentum nach dem WEG. Diese sind nach Satz 1 nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil abgabepflichtig. Satz 2 bestimmt klarstellend, dass bei sonstigen Grundstücken mit mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern diese als Gesamtschuldner haften.

Zu Absatz 7

Nach Satz 1 entsteht die Abgabepflicht mit Inkrafttreten der Verordnung nach § 3 Absatz 2. Aus Klarstellungsgründen hält Satz 2 fest, dass für die Berechnung der Abgabe grundsätzlich die Grundstücksdaten am Tag der Antragstellung maßgeblich sind.

Zu Absatz 8

Grundsätzlich sind alle in dem Gebiet der ISG gelegenen Grundstücke der Abgabepflicht unterworfen. Die Regelung des Absatzes 8 sieht jedoch eine Befreiungsmöglichkeit vor, soweit die Abgabenerhebung angesichts der tatsächlichen Nutzung eines Grundstücks eine unverhältnismäßige Härte wäre. Nach dieser Regelung ist sowohl eine vollständige als auch eine nur anteilige Befreiung möglich. Eine unverhältnismäßige Härte kann in den persönlichen Verhältnissen der Abgabepflichtigen oder auch

durch sachliche Umstände begründet sein. Bei der Prüfung, ob eine Härte vorliegt, ist neben dem finanziellen Aspekt auch die Frage zu prüfen, ob die Konzeption der konkreten ISG für das abgabepflichtige Grundstück Vorteile bringen kann. Die Tatsache, dass ein bebaubares Grundstück nicht bebaut ist oder überwiegend nichtgewerblichen Zwecken dient, stellt für sich genommen noch keinen Befreiungstatbestand dar.

14. § 14 Mittelverwendung

Zu Absatz 1

Für den Verwaltungsaufwand des zuständigen Bezirksamtes wird nach Satz 1 eine Pauschale einbehalten, das Abgabenaufkommen steht mit Ausnahme dieser Pauschale der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger zu. Die Kostentragungspflicht der Abgabepflichtigen für den mit der ISG zusammenhängenden Aufwand des Bezirksamtes erscheint sachgerecht, da die Abgabepflichtigen durch die Maßnahmen der eingerichteten ISG begünstigt werden und insofern eine individuelle Zurechenbarkeit besteht. Die Höhe der Verwaltungspauschale bemisst sich nach dem für die jeweilige ISG anfallenden Verwaltungsaufwand, dieser wiederum hängt maßgeblich von der Anzahl und Vollgeschosszahl der in der ISG belegenen Grundstücke und den im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept der ISG vorgesehenen Zielen und Maßnahmen ab. Aber auch der Einsatz von Verwaltungshelfern nach § 7 Absatz 1 oder sachverständigen Stellen nach § 11 Absatz 1 kann die Höhe der Pauschale beeinflussen, da deren Einsatz den Verwaltungsaufwand des Bezirksamts reduziert. In der Regel wird der Pauschalbetrag maximal 1% der beantragten Maßnahmensumme ausmachen 56. Die genaue Höhe der Pauschale wird je nach Einzelfall durch die Rechtsverordnung nach § 3 Absatz 2 festgelegt, hierbei sind das Äquivalenz- und Kostendeckungsprinzip sowie der Gleichheitsgrundsatz zu berücksichtigen.

Für den Fall, dass die Bestandskraft eines Abgabenbescheides aufgrund von Widerspruchs- und Klageverfahren erst nach Außerkrafttreten der Verordnung nach § 3 Absatz 2 eintritt, bestimmt Satz 2, dass das entsprechende Abgabenaufkommen nur dann der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger zusteht, wenn diese oder dieser zur Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes bereits rechtliche Verpflichtungen eingegangen ist, zu deren Erfüllung die betreffenden Abgaben benötigt werden.

Zu Absatz 2

Die Auszahlung des Aufkommens erfolgt nach Satz 1 auf der Basis eines Leistungsbescheides nach Maßgabe der tatsächlich erzielten Abgabeneinnahmen durch die Erhebungsbehörde. Satz 2 stellt deklaratorisch fest, dass dieser Leistungsbescheid mit Nebenbestimmungen gemäß § 1 Absatz 1 des Gesetzes über das Verfahren in der Berliner Verwaltung i. V. m. § 36 des Verwaltungsverfahrensgesetzes versehen werden kann, durch die eine zweckentsprechende Verwendung sichergestellt werden kann.

Zu Absatz 3

Die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger verwaltet nach Satz 1 neben den Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen auch die weiteren Einnahmen abgedeckt von ihren oder seinen eigenen Mitteln und verwendet sie treuhänderisch ausschließlich für Zwecke der ISG. Die Standortinitiativen dürfen selbstständig Einnahmen erwirtschaften, z.B. durch den Verkauf von Werbeartikeln oder die Vermietung von Flächen, wobei immer die jeweiligen rechtlichen Vorgaben, insbesondere zum Sondernutzungsrecht nach dem Berliner Straßengesetz zu beachten sind. Nach der klarstellenden Regelung des Satzes 2 hat die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger sicherzustellen, dass eine Aufrechnung mit eigenen Verbindlichkeiten, die nicht aus der Tätigkeit der Aufgabenträgerschaft resultieren, ausgeschlossen ist.

Die Sätze 3 und 4 regeln den Umgang mit etwaigen Einnahmeüberschüssen. Diese werden als Drittmittel im Sinne der Zielsetzung der ISG verwendet, wobei eine Rückzahlung nicht verwendeter Einnahmen an die Erhebungsbehörde nach Außerkrafttreten der Verordnung nach § 3 Absatz 2 unberührt bleibt.

Zu Absatz 4

Nach Satz 1 hat die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger nicht verwendete Einnahmen nach Außerkrafttreten der Verordnung nach § 3 Absatz 2 an die Erhebungsbehörde zurückzuzahlen. Diese zahlt den eingegangenen Betrag nach Satz 2 dann an die Abgabepflichtigen zurück, wobei sich die Höhe des an die Abgabepflichtigen zurückzuzahlenden Betrages nach Satz 3 aus dem Verhältnis ihrer jeweils geleisteten Abgabe zur Summe aller geleisteten Abgaben ergibt. Hierdurch wird sichergestellt, dass eine Rückzahlung nur an Abgabepflichtige erfolgt, die zuvor auch tatsächlich Abgaben geleistet haben.

15. § 15 Übergangsregelungen

Zu Absatz 1

Für bereits durch Rechtsverordnung eingerichtete ISG und die hierauf gestützten Abgabenbescheide sollen sich die Rechtsänderungen nicht auswirken, die Regelung bestimmt für diese daher die Fortgeltung der bisherigen Vorschriften.

Zu Absatz 2

Für ISG, für welche die öffentliche Auslegung nach den bisherigen Vorschriften des BIG vom 24. Oktober 2014 im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits begonnen hat, wird in Satz 1 eine Übergangsvorschrift geschaffen. Da für die ISG sowohl die Antragstellung als auch die öffentliche Auslegung noch nach dem alten Recht erfolgen, müssen sie auch die nach diesem Recht erforderlichen Angaben zur Berechnung der Abgaben enthalten. Da jedoch die Einrichtung der ISG nach dem neuen Recht und den geänderten Berechnungsmethoden erfolgt, würden bei der Auslegung den betroffenen Abgabepflichtigen nicht die notwendigen Informationen bekannt gemacht, um eine Entscheidung über die Zustimmung oder Ablehnung der Einrichtung zu treffen. Es wäre daher nach Inkrafttreten dieses Gesetzes eine erneute

Auslegung mit den Angaben nach dem neuen Recht erforderlich. Um diese Zeitverzögerung zu vermeiden, soll die Auslegung bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes unter Hinweis auf die beabsichtigte Regelung und ihre Folgen für die Berechnung, also mit den Angaben nach altem und nach neuem Recht, erfolgen. Die Abgabepflichtigen haben dadurch die Möglichkeit, eine informierte Entscheidung über ihre Zustimmung zur Einrichtung der ISG nach dem neuen Recht zu treffen.

Erfolgt die Auslegung nicht unter Hinweis auf die geplante Neuregelung, so ist sie nach Satz 2 mit diesen Angaben nach Inkrafttreten dieses Gesetzes zu wiederholen.

II. Zu Artikel 2 - Änderung der Verordnung über die Zuständigkeit für einzelne Bezirksaufgaben

Die bisher im BIG vom 24. Oktober 2014 geregelten Zuständigkeit des Finanzamts für die Abgabenerhebung entfällt aufgrund des nunmehr in Artikel 1 § 13 neu bestimmten grundstücksbezogenen Abgabenmaßstabes. Die Aufgabe obliegt nunmehr nach Artikel 1 § 3 Absatz 1 den Bezirken. Für eine effektive Aufgabenwahrnehmung ist es jedoch sinnvoll, die Abgabenerhebung zu konzentrieren und von einem Bezirk regionalisiert für alle Bezirke vornehmen zu lassen. Denn das Verfahren zur Erhebung der Abgabe erfordert spezielle Kenntnisse und besondere Verfahrensweisen. Eine regionalisierte Struktur gewährleistet die effektive Wahrnehmung der Aufgaben, da hierdurch ein spezifisches Fachkenntnis in der zuständigen Behörde aufgebaut werden kann und hierdurch eine zügige Bearbeitung des Abgabeverfahrens gewährleistet werden kann.

Eine solche Regionalisierung - also die örtliche Zuständigkeit - kann der Senat nach Artikel 67 Absatz 5 Satz 2 VvB und § 3 Absatz 3 Satz 2 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes durch Rechtsverordnung im Einvernehmen mit den Bezirken festlegen. Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat sein Einvernehmen mit der Wahrnehmung der Abgabenerhebung nach dem BIG für alle Bezirke entsprechend dem Rundschreiben SenInnSport I Nr. 16/2014 der Senatsverwaltung für Inneres und Sport vom 17. Oktober 2014 schriftlich erklärt. Alle übrigen Bezirksämter haben schriftlich ihr Einvernehmen erklärt.

III. Zu Artikel 3 - Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Übergangsregelungen

Satz 1 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes. Da es sich bei dem in Artikel 1 geregelten Gesetz um eine konstitutive Neufassung des BIG handelt, muss das abzulösende Stammgesetz ausdrücklich aufgehoben werden. Satz 2 bestimmt daher das zeitgleich zum Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgende Außerkrafttreten des bisherigen BIG vom 24. Oktober 2014.

c) Beteiligungen

1. Rat der Bürgermeister

Die Vorlage hat dem Rat der Bürgermeister zur Stellungnahme vorgelegen. Er hat sich in seiner Sitzung am 13. Juni 2024 mit dem Inhalt einverstanden erklärt. Zudem haben alle zwölf Bezirke schriftlich ihr Einvernehmen gemäß Artikel 67 Absatz 5 Satz 2 der Verfassung von Berlin und § 3 Absatz 3 Satz 2 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes zur Wahrnehmung der bezirklichen Aufgaben der Erhebungsbehörde gemäß § 3 des Berliner Immobilien- und Standortgemeinschaftsgesetzes durch den Bezirk Charlottenburg- Wilmersdorf erklärt.

2. Weitere Beteiligte

a) Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationssicherheit

Die Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit wurde gemäß § 11 Absatz 2 Satz 2 der Berliner Datenschutzgesetzes wegen der im BIG geregelten Verarbeitung von personenbezogenen Daten angehört. In ihrer schriftlichen Stellungnahme vom 7. März 2024 wies sie auf die notwendige Herausnahme der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers aus der in Artikel 1 § 3 Absatz 5 enthaltenen Rechtsgrundlage für die Verarbeitung von personenbezogenen Daten hin. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass sich die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger als nicht-öffentliche Stelle für die Verarbeitung personenbezogener Daten unmittelbar auf die Rechtsgrundlagen des Artikel 6 Absatz 1 Satz 1 lit. c und f der Datenschutz-Grundverordnung berufen könne, so dass für die Personengruppe die Schaffung einer eigenständigen Rechtsgrundlage nach Artikel 6 Absatz 1 Satz 1 lit. e Datenschutz-Grundverordnung nicht erforderlich sei. Weiterhin wies die Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit darauf hin, dass die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger als nicht-öffentliche dem Bundesdatenschutzgesetz unterfallen, was in Artikel 1 § 8 Absatz 3 des Gesetzes zu berücksichtigen sei. Zudem sollten die in Artikel 1 § 8 Absatz 5 Satz 2, § 9 Absatz 2 Satz 1 und 2, § 10 Absatz 1 Satz 2, § 10 Absatz 2 Satz 2 und § 11 Absatz 3 enthaltenen Regelungen zu Veröffentlichung von Daten dahingehend eingeschränkt werden, dass die Veröffentlichung ohne personenbezogene Daten oder aber – sofern erforderlich – ohne personenbezogene Daten mit Ausnahme Auflistung der in der Immobilien- und Standortgemeinschaft belegenen Grundstücke zu erfolgen habe.

Sämtliche Hinweise der Berliner Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit wurden durch eine entsprechende Anpassung von Gesetzeswortlaut und -begründung berücksichtigt.

b) Fachkreise und Verbände

Im Rahmen der Anhörung der beteiligten Fachkreise und Verbände gemäß § 39 der gemeinsamen Geschäftsordnung für die Berliner Verwaltung, Besonderer Teil (GGO

II) wurde der Industrie- und Handelskammer zu Berlin (IHK Berlin), dem Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB), dem Haus & Grund Berlin Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V. und dem Arbeitsgemeinschaft City e. V. (AG City) die Möglichkeit gegeben, zu dem Gesetzentwurf schriftlich binnen einer zweiwöchigen Frist schriftlich Stellung zu nehmen. Von dieser Möglichkeit haben die IHK Berlin, die AG City und der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. Gebrauch gemacht.

Nachfolgend werden die wesentlichen Stellungnahmen der Fachkreise und Verbände im Detail dargestellt und bewertet. Zudem wird deren Berücksichtigung im Gesetzestext oder der Gesetzesbegründung aufgezeigt.

IHK Berlin

Die IHK Berlin begrüßte in ihrer Stellungnahme vom 11. März 2024 grundsätzlich die Novellierung des Gesetzes und betonte die ihrerseits angestrebte Übernahme einer aktiveren Rolle bei der Beratung und der Entwicklung von Standortinitiativen. Auch die ihr angedachte Rolle als Mitglied im Koordinierungsausschuss nach Artikel 1 § 6 Absatz 2 sowie die in Artikel 1 § 8 Absatz 3 vorgesehene Beteiligung sieht die IHK Berlin positiv. Die Einführung eines externen Projektmanagements in Artikel 1 § 7 wurde aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung begrüßt, auch die Ermöglichung von digitalen Lösungen für einzelne Schritte im Antragsverfahren wurde unterstützt.

Eine in Artikel 1 § 11 Absatz 1 zur Überwachung der ordnungsgemäßen Geschäftsführung der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers vorgesehene Inanspruchnahme der IHK als sachverständige Stelle lehnte die IHK Berlin jedoch ab, da dies für sie zu einem nicht leistbaren personellen und finanziellen Aufwand führen würde. **Bewertung:** Diesem Ansinnen wurde durch Herausnahme der IHK aus dem Wortlaut des Artikel 1 § 11 Absatz 1 entsprochen.

Kritisch gesehen wurde die in Artikel 1 § 3 vorgesehene Zuständigkeit der Bezirksämter für die Umsetzung des Gesetzes, die IHK Berlin betonte die aus ihrer Sicht notwendige Einrichtung einer mit ausreichend Personal ausgestatteten zentralen BID-Direktion auf Senatsebene.

Bewertung: Dem ist entgegenzuhalten, dass die Bezirke aufgrund ihrer örtlichen und sachlichen Nähe zu den geplanten ISG für die Wahrnehmung der gesetzlichen Aufgaben am geeignetsten sind und eine Verlagerung dieser Zuständigkeiten auf die Hauptverwaltung notwendigerweise zu einem gesteigerten Informationsaustausch mit dem jeweiligen Bezirksamt und damit zu einer Verzögerung bzw. Verlängerung der behördlichen Prozesse führen würde. Die Forderung nach einer auf der Ebene der Hauptverwaltung anzusiedelnde gesamtstädtische Steuerungs- und Koordinierungsstelle wird hingegen grundsätzlich unterstützt. Die Einrichtung einer solchen Institution, an der nach Möglichkeit auch die IHK Berlin beteiligt werden sollte, ist senatsseitig vorgesehen.

Kritisiert wurde durch die IHK Berlin zudem, dass eine Laufzeitverlängerung der Immobilien- und Standortgemeinschaften nur im Wege eines erneuten Antragsverfahrens und nicht durch eine vereinfachte Auslegung des Verlängerungsantrages mit anschließender schriftlicher Abstimmung der Anlieger erreicht werden könne.

Bewertung: Dieser Forderung ist entgegenzusetzen, dass das zuständige Bezirksamt auch im Falle einer gewünschten Verlängerung der ISG eine erneute Bewertung treffen muss, ob weiterhin die Voraussetzungen für die Einrichtung einer ISG mit dem bisherigen Maßnahmen- und Finanzierungskonzept vorliegen. Da zudem mit der vorliegenden Novellierung die Anforderungen an das Antragsverfahren deutlich vereinfacht wurden, ist keine Notwendigkeit für eine gesonderte Verlängerungsregelung zu erkennen. Auch das dem BIG inhaltlich sehr ähnliche Hamburger GSPI enthält keine solche Verlängerungsbestimmung, das Gesetz sieht im Falle des Verlängerungswunsches der Eigentümer ebenfalls das Durchlaufen eines erneuten Antragsverfahrens vor, was in der Praxis offenbar keine größeren Schwierigkeiten bereitet.

Zudem forderte die IHK, dass die Möglichkeit einer Anschubfinanzierung entweder im Gesetz oder in Form eines Extraprogramms der Investitionsbank Berlin geregelt werden sollte.

Bewertung: Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass der Senat die Forderung nach einer geeigneten Finanzierung der ISG grundsätzlich unterstützt und dies auch im Koalitionsvertrag 2023-2026 dokumentiert hat. Eine Regelung der Finanzierung in diesem Gesetz ist jedoch nicht möglich. Nach Maßgabe des bundesrechtlichen Rahmens des § 171f BauGB sind ISG-Maßnahmen durch die Begünstigten, nach Maßgabe dieses Gesetzes also die Abgabepflichtigen, zu finanzieren. Das Gesetz kann daher keine Regelungen zum Einsatz öffentlicher Mittel für ISG-Maßnahmen treffen. Davon zu unterscheiden ist jedoch die Möglichkeit, in einer Initiativphase vor ISG-Antragstellung eine Unterstützung über entsprechende Förderprogramme und -richtlinien des Landes Berlin zu ermöglichen. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe beabsichtigt, solche Förderungsmöglichkeiten gemeinsam mit der Investitionsbank Berlin zeitnah zu erarbeiten.

AG City

Die AG City begrüßt in ihrer durch die Kanzlei SKS Schwarz abgegebenen Stellungnahme vom 11. März 2024 den Gesetzentwurf in Teilen, weist aber auch auf die aus ihrer Sicht ungelösten Probleme hin. Kritisiert wird insbesondere die fehlende gesetzliche Regelung von Förderinstrumenten zur Vorfinanzierung des Antrages auf Einrichtung einer ISG sowie des ersten Betriebsjahres der ISG, die geringe Flexibilität des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts sowie die fehlende Möglichkeit zur Laufzeitverlängerung der ISG.

Bewertung: Hinsichtlich der geforderten Aufnahme von Regelungen für Förderinstrumente sowie der kritisierten fehlenden Regelung zur Laufzeitverlängerung wird auf die zuvor zu den Einwänden der IHK Berlin abgegebenen Bewertung verwiesen. Dem Vorwurf der zu geringen Flexibilität des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts ist entgegenzuhalten, dass das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept die

rechtlich verbindliche Grundlage für einerseits die Zustimmung der Abgabepflichtigen und andererseits die aus § 171f BauGB folgende behördliche Prüfung der Vereinbarkeit der Einrichtung der ISG mit öffentlichen Belangen darstellt. Zur Erfüllung dieser Zwecke bedarf es einer ausreichenden Konkretisierung des jeweiligen Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts. Anders können sich die Abgabepflichtigen kein ausreichendes Bild von den zu erwartenden Vorteilen machen und auch das zuständige Bezirksamt kann die Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen des Landes Berlin nicht überprüfen. Diesen gesetzlichen Mindestanforderungen wird durch die gewählte Gesetzesformulierung Rechnung getragen. Der gewählte Wortlaut lässt zudem ausreichend Spielraum für den anerkanntermaßen erforderlichen Spielraum der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers bei der Umsetzung der Maßnahmen während der ISG-Laufzeit. Die Möglichkeit der Reserveposition im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept und ihre Ausgestaltung eröffnet ebenfalls Gestaltungsräume. Die Erfahrung anderer Bundesländer, hier konkret Hamburgs, zeigt, dass bereits die notwendige Budgetierung der ISG-Maßnahmen zwangsläufig zu einem (ausreichenden) Maß an Konkretisierung führt. Gleichzeitig kann durch eine funktionale und hinsichtlich der Zeitpunkte der Umsetzung alternativ aufgestellte Beschreibung konkreter Maßnahmen die für den Regelfall notwendige Flexibilität gewährleistet werden. Ein höheres Maß an Flexibilität im Sinne einer Änderung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes während der Laufzeit entspricht hingegen gerade nicht den gesetzlichen Anforderungen an eine zulässige Einrichtung von privaten Initiativen zur Stadtentwicklung gemäß § 171f BauGB.

Abgelehnt wird zudem die Inbezugnahme der städtebaulichen Ziele in den Wortlaut des Artikel 1 § 1 Absatz 2. Nach Auffassung der AG City können solche Ziele, sofern sie nicht als geltendes Recht beachtet werden müssen, die Aufgabenträgerin oder den Aufgabenträger nicht binden.

Bewertung: Dem Einwand kann nicht gefolgt werden. Die Inbezugnahme der städtebaulichen Ziele des Landes Berlin nimmt den gesetzlichen Rahmen des § 171f BauGB auf. Als Maßnahme des Besonderen Städtebaurechts ist die Einbettung der Maßnahme in die integrierte Stadtentwicklung insofern notwendiger (Prüfungs-)Maßstab für die Zulässigkeit einer ISG.

Weiterhin wird die Bestellung der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers durch Rechtsverordnung als unnötig, nicht praktikabel und im Falle der Auswechslung der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers als mit zu großem bürokratischen Aufwand verbunden kritisiert.

Bewertung: Diese Bedenken werden nicht geteilt. Die konkrete verfahrensrechtliche Ausgestaltung privater Initiativen wird für das Land Berlin durch das BIG konstitutiv festgelegt. Ein wesentlicher Bestandteil der für Berlin getroffenen Regelung ist die Aufgabenträgerschaft, sie wird in § 5 definiert. Der Aufgabenträger bzw. die Aufgabenträgerin muss hiernach finanziell ausreichend leistungsfähig sein, um die Aufgaben einer ISG ordnungsgemäß erfüllen zu können. Er bzw. sie muss die eigene steuerliche Zuverlässigkeit nachweisen und sich im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrags persönlich zur Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes

verpflichten. Die entsprechende Feststellung der persönlichen Eignung und Verpflichtung setzt die ausdrückliche Bestimmung des Aufgabenträgers oder der Aufgabenträgerin voraus. Um dies in transparenter Weise insbesondere für die Abgabepflichtigen umzusetzen, ist die Einrichtungsverordnung der geeignete Reglungsort. Aufgrund der vorherbeschriebenen besonderen Stellung der Aufgabenträgerschaft erfordert ein Auswechseln der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers dieselben Prüfungs- und Verpflichtungsschritte. Das Ergebnis kann mit einer entsprechenden Änderung der Einrichtungsverordnung zur Bestimmung der neuen Aufgabenträgerschaft adäquat transparent dokumentiert werden.

Nach Auffassung der AG City fehlt es im aktuellen Gesetz an einem dem bisherigen § 6 Absatz 6 entsprechenden Auskunftsanspruch der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers gegenüber dem Bezirksamt auf Berechnung der ISG-Abgabenhöhe. Ohne eine solche Auskunft könne die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger die Summe der Abgaben nicht überblicken und das Ausgabenbudget nicht bestimmen.

Bewertung: Ein Auskunftsanspruch ist nach der Neufassung des Gesetzes nicht mehr erforderlich. Im bisherigen BIG vom 24. Oktober 2014 war ein solcher Anspruch nur deshalb enthalten, da die Abgabeberechnung anhand eines steuerlichen Maßstabes (Einheitswert) erfolgte, dessen konkreten Werte aber nicht allgemein zugänglich waren. Zentrale Neuregelung des Gesetzes ist der geänderte Abgabenmaßstab in Artikel 1 § 13, dieser greift anders als unter dem bisherigen BIG vom 24. Oktober 2014 gerade nicht mehr auf steuerliche Erkenntnisse und Daten zurück. Die nunmehr für die Berechnung der Abgabenhöhe maßgeblichen Faktoren der Grundstücksfläche, des Geschossfaktors und des Abgabensatzes sind allgemein bekannt bzw. ermittelbar. Im Übrigen ist die Ermittlung der für die Abgabeberechnung maßgeblichen Daten gemäß Artikel 1 § 8 Absatz 5 Satz 1 Nummer 3 des Gesetzes auch ausdrücklich der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger übertragen worden. Die Berechnung der Abgabenhöhe kann daher auf Seiten der ISG selbständig vorgenommen werden, eines gesonderten Auskunftsanspruchs bedarf es nicht.

Zum Antragsverfahren spricht sich die Stellungnahme der AG City für ein durchgängig digitales Verfahren aus.

Bewertung: Dieses Ansinnen wird geteilt. Die Forderungen nach mehr Digitalisierung scheinen jedoch keinen gesetzgeberischen Anknüpfungspunkt zu haben. Artikel 1 § 8 Absatz 5 sieht für die Einreichung des Antrages die Textform als ausreichend an. Die Textform ist in § 126b BGB gesetzlich definiert. Damit wird gerade die Möglichkeit der digitalen Einreichung von Unterlagen sichergestellt.

Hinsichtlich des in Artikel 1 § 14 Absatz 1 geregelten Pauschalbetrags für den Verwaltungsaufwand regt die AG City die Aufnahme von Kriterien zur Ermittlung der Höhe sowie die Einführung einer Obergrenze an, zudem wird ein Nebeneinander von Pauschalbetrag und Projektmanagement als Doppelbelastung der Eigentümerinnen und Eigentümer kritisiert.

Bewertung: Eine gesetzliche Festlegung von Kriterien zur Höhe des Pauschalbetrages sowie einer Obergrenze ist weder zweckmäßig noch erforderlich. Gegen die

Festlegung einer starren Obergrenze spricht, dass die ISG insbesondere hinsichtlich ihrer Größe und damit auch der Anzahl der Abgabepflichtigen (und damit Abgabenbescheide), aber auch hinsichtlich der Maßnahmen (und damit eines möglichen Prüfungs- und Überwachungsaufwandes) stark differenzieren können. Aus selben Gründen ist auch die Normierung fester Kriterien zur Bestimmung der Höhe des Pauschalbetrages abzulehnen. Hiergegen spricht zudem, dass die Verwaltung bei der Festlegung des Pauschalbetrags an das Äquivalenzprinzip, das Übermaßverbot, das Kostendeckungsprinzip und den Gleichheitsgrundsatz gebunden ist, so dass die Abgabepflichtigen bereits keine willkürliche Festlegung der Höhe eines Pauschalbetrages in der Einrichtungsverordnung zu befürchten haben. Zudem wird hierdurch auch sichergestellt, dass ein etwaig geringerer Aufwand durch den Einsatz eines Projektmanagements in der konkreten ISG bei der Festlegung des Pauschalbetrags Berücksichtigung findet. Da der Pauschalbetrag mit der Einrichtungsverordnung festzulegen ist, steht die Höhe auch vor der Festsetzung des Abgabenbescheides fest. Gleichwohl wurden in der Gesetzesbegründung ergänzende Ausführungen zur möglichen Bestimmung der Höhe des Pauschalbetrages sowie der hierbei zu berücksichtigenden Prinzipien eingefügt. Die seitens der AG City befürchtete Doppelbelastung der Abgabepflichtigen ist nicht zu erkennen. Im Gesetz wird klargestellt, dass der Pauschalbetrag für den Verwaltungsaufwand den Aufwand des Bezirksamts für die hoheitliche Aufgabenwahrnehmung abgelten soll. Dies sind insbesondere die Abgabenerhebung sowie die Aufsicht und Prüfung der ISG. Diese Aufgaben können und werden durch das Gesetz nicht auf das Projektmanagement verlagert. Es ist daher unzutreffend, dass die Abgabepflichtigen doppelt belastet werden.

Die Idee des Projektmanagements wird von der AG City als insgesamt überflüssig, mit erwarteten Kosten von 60.000 bis 80.000 Euro als zu teuer und für die Eigentümerinnen und Eigentümer abschreckend abgelehnt. Zudem bleibt aus Sicht der AG City unklar, welche Qualifikationen die Projektmanagerin oder der Projektmanager aufweisen muss und welche Personen für eine solche Stelle in Betracht kommen.

Bewertung: Die pauschale Ablehnung des Projektmanagements als überflüssig kann nicht nachvollzogen werden. Die Evaluation der Situation unter dem bisherigen BIG vom 24. Oktober 2014 sowie die Beteiligung der entsprechenden Behörden im Gesetzgebungsverfahren haben aufgezeigt, dass gerade der besondere Verwaltungsaufwand bei der Einrichtung und Überwachung von ISG zu Verzögerungen im Verfahren geführt hat. Eine Unterstützung der handelnden Behörde bei der Bewältigung des Aufwandes und der zügigen Bearbeitung der Vorgänge liegt daher auch und gerade im Interesse der Abgabepflichtigen. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass die Einrichtung eines Projektmanagements nicht als Regelfall vorgeschrieben, sondern als Möglichkeit eröffnet wird. Die Entscheidung darüber steht im pflichtgemäßen Ermessen des zuständigen Bezirksamtes. Sollten Einrichtung und Überwachung einer konkreten ISG lediglich einen geringen (Kosten-)Aufwand erfordern, könnte die Bestellung eines Projektmanagements nicht erforderlich sein. Die damit verbundene zeitliche Förderung des Projektes bei geringem Aufwand kann jedoch gleichzeitig für die Abgabepflichtigen einen zu finanzierenden Vorteil darstellen. Sollte sich der Verfahrensaufwand in einem Umfang darstellen, der die von der AG

City befürchteten Kosten rechtfertigte, zeigt dies im anderen Extremfall auf, dass ein entsprechender zeitlicher Aufwand der Verwaltung zulasten anderer, ausschließlich der Allgemeinheit dienender Aufgaben (insbesondere der Daseinsvorsorge) gehen würde. In diesem Zusammenhang ist auch klarzustellen, dass es nach § 171f BauGB gerade konzeptionelle Idee und Rechtfertigung der privaten Finanzierungen von ISG-Maßnahmen ist, dass diese (auch) im privaten wirtschaftlichen Interesse der sie finanzierenden Abgabepflichtigen liegen. In Umsetzung der kritisierten Unklarheiten im Hinblick auf die für das Projektmanagement in Frage kommenden Personen wurden in der Gesetzesbegründung zu Artikel 1 § 7 Absatz 1 beispielhaft einige der in Frage kommenden Qualifikationen aufgenommen.

Das im Gesetz gewählte Modell zur Abgabeberechnung wird begrüßt, allerdings fehlt aus Sicht der AG City die Festlegung einer Obergrenze für die Abgabenhöhe, zudem sollten konkrete Faktoren zur Ermittlung des Anpassungsfaktors nach Artikel 1 § 13 Absatz 5 in das Gesetz aufgenommen werden.

Bewertung: Die gesetzliche Festlegung einer konkreten und somit für alle ISG und deren Grundstücke geltenden Obergrenze für die Abgabehöhe ist nicht notwendig. Die Abgabepflichtigen werden bereits durch die in Artikel 1 § 9 Absatz 1 Nr. 4 enthaltene Regelung vor einem unverhältnismäßigen Gesamtaufwand geschützt. Auch die Festlegung konkreter Faktoren zur Ermittlung des Anpassungsfaktors ist nicht erforderlich. Ziel des Anpassungsfaktors ist es gerade, dass auf individuelle Faktoren einer ISG mit Blick auf die konkrete Gestaltung der Grundstücke, ihrer Zuschnitte und Nutzungen abgestellt werden kann. Es ist gesetzgeberisch nicht gestaltbar, alle denkbaren Besonderheiten von ISG zu beschreiben und dafür individuelle Lösungsansätze allgemein verbindlich zu regeln. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die Anwendung eines Anpassungsfaktors nicht verpflichtend ist, sondern eine Möglichkeit für den Aufgabenträger oder die Aufgabenträgerin darstellt. Es ist gerade Aufgabe der Aufgabenträgerschaft, zu bewerten und dann gegebenenfalls vorzuschlagen, dass hier eine von der Regelbewertung abweichende Bewertung aufgrund der besonderen Grundstückssituation im Verhältnis zu den konkret durch die Aufgabenträgerin oder den Aufgabenträger vorgesehenen Maßnahmen vorliegt.

Bei der in Artikel 1 § 13 Absatz 8 geregelten Befreiungsmöglichkeit ist nach Auffassung der AG City unklar, zu welchem Zeitpunkt diese Befreiung erfolgen könne. Denkbar sei eine Befreiung erst nach Erlass der Abgabenbescheide oder aber auch bereits während des Einrichtungsverfahrens der ISG. Für die Budgetkalkulation der ISG sei eine klare Regelung des Zeitpunktes erforderlich.

Bewertung: Die Regelung wird als hinreichend rechtsklar angesehen. Es handelt sich, wie auch schon im bisherigen BIG vom 24. Oktober 2014, um eine einzelfallbezogene Härtefallregelung, die eine flexible teilweise oder ganze Reduzierung der Abgabe ermöglicht. Sie ist erforderlich, um im Einzelfall Abgabengerechtigkeit zu gewährleisten. Die Befreiung setzt, wie allgemein im Abgabenrecht, die Abgabensfestsetzung voraus. Es kann denkbar sein, dass die Befreiungsmöglichkeit im Antragsverfahren und damit bei der Kalkulation des Budgets vorhersehbar ist. Dies

wird aber nicht regelmäßig der Fall sein. Auch für diese etwaigen, nicht vorhersehbaren Abweichungen im tatsächlichen Abgabenaufkommen ist die Reserveposition im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept vorgesehen.

HBB

Der HBB begrüßt in seiner Stellungnahme vom 22. März 2024 die Novellierung des BIG, um Partnerschaften im öffentlichen Raum zu unterstützen, zu fördern und zeitgemäß weiterzuentwickeln. Positiv bewertet werden die Maßnahmen, die zu einer Beschleunigung und Vereinfachung von Verfahrensabläufen zur Einrichtung einer ISG führen, um Kosten einzusparen und die finanzielle Belastung der Grundstückseigentümer, Freiberufler und Gewerbetreibende zu reduzieren. Kritisiert wird jedoch die fehlende Regelung einer Vorfinanzierung der Initiatoren einer ISG.

Bewertung: Diesbezüglich wird auf die obige zur Stellungnahme der IHK Berlin abgegebene Bewertung Bezug genommen.

Abgelehnt wird zudem die Befreiung der Liegenschaften im Eigentum des Landes Berlin und der Bundesrepublik Deutschland von der Abgabepflicht, da nach Auffassung des HBB auch die Erfüllung öffentlicher Aufgaben einen wesentlichen Beitrag für die Attraktivität der Standorte leistet.

Bewertung: Diese Forderung ist abzulehnen. Die aus § 171f Satz 2 BauGB abgeleitete Grundlage für eine Abgabenerhebung bei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erfolgt zum Ausgleich des Vorteils, der durch die Einrichtung und die Maßnahmen der ISG entsteht. Die in Artikel 1 § 12 Absatz 2 ausgenommenen Liegenschaften der öffentlichen Hand erzielen jedoch durch die beabsichtigten Aufwertungsstrategien keinen wirtschaftlichen Vorteil. Die Herausnahme dieser Grundstücke ist insofern zur Herstellung der nach § 171f Satz 2 BauGB gebotenen Abgabengerechtigkeit notwendig.

Die Verwaltungspauschale wird vom HBB als nicht hinreichend nachvollziehbar geregelt kritisiert. Zudem wird gefordert, zur Information der Entscheidungsträger im Gesetz die Bestandteile des Abgabenaufkommens detailliert zu benennen.

Bewertung: In der Gesetzesbegründung wurden ergänzende Ausführungen zur möglichen Bestimmung der Höhe des Pauschalbetrages sowie der hierbei zu berücksichtigenden Prinzipien eingefügt. Im Übrigen wird wegen des Pauschalbetrages sowie der geforderten gesetzlichen Auskunftregelung zur Höhe des Abgabenaufkommens auf die obigen zur Stellungnahme der AG City abgegebenen Bewertungen Bezug genommen.

Die Beteiligten im Sinne des Lobbyregistergesetzes und ihre jeweilige Zusammenfassung der wesentlichen Ansichten zu dem Gesetzesvorhaben können dem Abschnitt III der Anlage entnommen werden.

B. Rechtsgrundlage

Artikel 59 Absatz 2 Verfassung von Berlin

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Im Falle der Einrichtung von ISG entstehen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der betroffenen Grundstücke Kosten. Diese resultieren vor allem aus der Abgabenerhebung, darüber hinaus können aber auch bei dem initiativen Entscheidungsprozess zur Einrichtung einer ISG Kosten anfallen. Diese Kosten wie auch die Abgaben sind jedoch abhängig vom räumlichen Umfang der beabsichtigten ISG, der Größe der betroffenen Grundstücke sowie ihrer Bebauung und lassen sich daher derzeit nicht beziffern.

D. Gesamtkosten

Für die Umsetzung des Gesetzes sind im Kapitel 1210, Titel 54010 für das Jahr 2024 Mittel in Höhe von bis zu 50.000 EUR vorgesehen.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Auswirkungen für die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg ergeben sich nicht.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Zur Umsetzung des Gesetzes sind personelle Ressourcen erforderlich. Die Abgabenerhebung auf Bezirksebene stellt eine neue und zusätzliche Aufgabe dar. Es werden dazu auf Bezirksebene zwei VzÄ (E 13 und E 11) bereitgestellt. Die Anmeldung wird in der Dienstkräfteeinmeldung 2025/26 berücksichtigt. In Abhängigkeit der Anzahl der ISG wird dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf als bezirksübergreifende Erhebungsstelle für die Bewältigung dieser Aufgabe zusätzliches Personal bzw. Personalmittel erhalten. Sollten mehr als drei ISG eingerichtet werden, ist eine weitere VzÄ bzw. entsprechende Personalmittel bereitzustellen.

Zur Begleitung und Unterstützung neuer ISG sowie der gesamtstädtischen Koordination ist auf Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die Novellierung ebenfalls mit neuen Aufgaben verbunden. Es werden auf Ebene der Senatsverwaltung zwei BePos (jeweils E 13) benötigt. Die Verfügbarkeit der erforderlichen Personalmittel für die Ausfinanzierung von zwei Beschäftigungspositionen der Wertigkeit E 13 TV-L wird für den laufenden DHH zu prüfen sein. Eine Finanzierungszusage durch den Einzelplan 12 über den 31.12.2025 hinaus kann nicht erfolgen. Bei der künftigen Fortschreibung des DHH 2026/27 wären daher die entsprechenden Beschäftigungspositionen zusätzlich

als Mehrbedarf im Kapitel 1210 in Abstimmung mit der SenFin anzumelden.

Berlin, den 2. Juli 2024

Der Senat von Berlin

Kai W e g n e r

.....

Regierender Bürgermeister

Christian G a e b l e r

.....

Senator für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Anlage zur Vorlage
an das Abgeordnetenhaus

I. Gegenüberstellung der Gesetzestexte

alte Fassung BIG vom 24. Oktober 2014	neue Fassung
§ 1 Grundsatz	§ 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 <i>Gewerbezentren</i> zu stärken und zu entwickeln.	(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 <i>festzulegen</i> , in denen in privater Organisation und Finanzverantwortung Maßnahmen zur Verbesserung der Situation von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie der Grundstückseigentümer ergriffen werden können.	(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 Grundstückseigentümerinnen und Grundeigentümer gemäß § 4 Absatz 2 ergriffen werden können.
§ 2 Ziele und <i>Aufgaben</i>	§ 2 Ziele und Maßnahmen der Immobilien- und Standortgemeinschaften
(1) Ziel der <i>Schaffung</i> einer Immobilien- und Standortgemeinschaft ist es, die Attraktivität eines Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentrum für Kunden, Besucher <i>und</i> Bewohner zu erhöhen und die Rahmenbedingungen für die in diesem Bereich niedergelassenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu verbessern, um die jeweiligen Standorte zu stärken.	(1) Ziel der Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft ist es, die Attraktivität eines Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentrum 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	(2) Zur Erreichung dieses Ziels können insbesondere

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
<p>1. Konzepte für die Entwicklung <i>eines</i> Standorts ausgearbeitet,</p> <p>2. Dienstleistungen erbracht,</p> <p>3. in Abstimmung mit den jeweiligen Berechtigten Baumaßnahmen finanziert und durchgeführt,</p> <p>4. Grundstücke bewirtschaftet,</p> <p>5. gemeinschaftliche Werbemaßnahmen durchgeführt,</p> <p>6. Veranstaltungen organisiert,</p> <p>7. kulturelle und touristische Einrichtungen gestärkt,</p> <p>8. mit öffentlichen Stellen <i>oder</i> mit ansässigen Betrieben Vereinbarungen über die Durchführung von Maßnahmen getroffen <i>und</i></p> <p>9. Stellungnahmen in förmlichen oder nicht förmlichen Anhörungsverfahren abgegeben <i>werden</i>.</p>	<p>1. Konzepte für die Entwicklung des Standorts ausgearbeitet,</p> <p>2. Dienstleistungen erbracht,</p> <p>3. in Abstimmung mit den jeweiligen Berechtigten Baumaßnahmen finanziert und durchgeführt,</p> <p>4. Grundstücke bewirtschaftet,</p> <p>5. gemeinschaftliche Werbemaßnahmen durchgeführt,</p> <p>6. Veranstaltungen organisiert,</p> <p>7. kulturelle und touristische Einrichtungen gestärkt,</p> <p>8. mit öffentlichen Stellen, mit ansässigen Betrieben oder Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gemäß § 4 Absatz 2 Vereinbarungen über die Durchführung von Maßnahmen getroffen,</p> <p>9. Stellungnahmen in förmlichen oder nicht förmlichen Anhörungsverfahren abgegeben,</p> <p>10. Maßnahmen zur Barrierefreiheit vorgenommen und</p> <p>11. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung vorgenommen werden.</p>
<p>(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 <i>Wirtschaftsjahr</i> vollständig darstellt.</p>	<p>(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.</p>
<p>(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.</p>	<p>(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.</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
<p>§ 3 Zuständigkeiten, <i>Einrichtung</i>, Ausführungsvorschriften</p>	<p>§ 3 Zuständigkeiten, Verordnungsermächtigung, Ausführungsvorschriften</p>
<p>(1) Zuständiges Bezirksamt 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 Bezirksamter eine einvernehmliche Regelung.</p>	<p>(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 Bezirksamter 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.</p>
<p>(2) Der Senat wird ermächtigt, auf Antrag 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 (§ 2), der Aufgabenträger (§ 4) und der Gesamtaufwand nach § 8 Absatz 2 festzulegen.</p>	<p>(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, der Pauschalbetrag 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.</p>
<p>(3) <i>Erhebungsbehörde im Sinne des § 8 ist ein von der für Finanzen zuständigen Senatsverwaltung zu bestimmendes Finanzamt.</i></p>	<p>(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 Abgabensatzung nach § 12.</p>
<p>(4) <i>Näheres zur Anwendung dieses Gesetzes regeln von der für Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltung zu erlassende Ausführungsvorschriften.</i></p>	<p>(4) Zur Ausführung dieses Gesetzes kann die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung Ausführungsvorschriften erlassen.</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
<p>(5) Die Bezirksämter, die Erhebungsbehörde, <i>die Aufgabenträger</i> 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.</p>	<p>(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.</p>
	<p>§ 4 Grundstück, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, Abgabepflichtige</p>
	<p>(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 einzubeziehen 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.</p>
	<p>(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.</p>
	<p>(3) Abgabepflichtige im Sinne dieses Gesetzes sind diejenigen, die im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Abgabenbescheides Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Grundstücke sind, die gemäß § 12 Absatz 2 der Abgabepflicht unterliegen.</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
<p>§ 4 Aufgabenträger</p>	<p>§ 5 Aufgabenträgerschaft</p>
<p>(1) Eine Immobilien- und Standortgemeinschaft hat keine eigene Rechtspersönlichkeit. Ihre Aufgaben werden von einem Aufgabenträger wahrgenommen.</p>	<p>(1) Eine Immobilien- und Standortgemeinschaft hat keine eigene Rechtspersönlichkeit. Ihre Aufgaben werden von einer Aufgabenträgerin oder einem Aufgabenträger wahrgenommen. Aufgabenträgerin oder Aufgabenträger im Sinne dieses Gesetzes ist, wer durch die Verordnung gemäß § 3 Absatz 2 als solche oder solcher bestellt wird. Ist die Verordnung noch nicht erlassen, ist Aufgabenträgerin oder Aufgabenträger, wer im Auftrag der Abgabepflichtigen den Antrag auf Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft vorbereitet.</p>
<p>(2) Der Aufgabenträger muss finanziell ausreichend leistungsfähig sein, um unter Berücksichtigung der nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu erwartenden Einnahmen seine Aufgaben ordnungsgemäß erfüllen zu können. Er muss seine steuerliche Zuverlässigkeit nachweisen und sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem zuständigen Bezirk verpflichten, die sich aus diesem Gesetz und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen.</p>	<p>(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 ihre oder 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.</p>
<p>(3) Bei der Aufstellung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes sind die von der Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft betroffenen Grundstückseigentümer, freiberuflich Tätigen und Gewerbetreibenden in geeigneter Weise zu beteiligen.</p>	<p>entfällt</p>
<p>(4) Der Aufgabenträger kann sich bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben Dritter bedienen.</p>	<p>(3) Die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger kann sich bei der Wahrnehmung ihrer oder seiner Aufgaben Dritter bedienen.</p>
<p>§ 5 Koordinierungsausschuss</p>	<p>§ 6 Koordinierungsausschuss</p>
<p>(1) Um die Mitwirkung der <i>betroffenen Grundstückseigentümer, der im Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft ansässigen Gewerbetreibenden und freiberuflich Tätigen sowie</i></p>	<p>(1) Um die Mitwirkung der Abgabepflichtigen an den Entscheidungen der Aufgabenträgerin oder des Aufgabenträgers sicherzustellen, setzt die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
<p><i>gegebenenfalls der Anwohnerschaft an den Entscheidungen des Aufgabenträgers sicherzustellen, setzt der Aufgabenträger einen Koordinierungsausschuss ein, der während der Dauer der Einrichtung der Immobilien- und Standortgemeinschaft den Aufgabenträger beratend und koordinierend unterstützt und in Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung beteiligt wird. Einzelheiten zum Koordinierungsausschuss sind im öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 4 Absatz 2 Satz 2 zu regeln.</i></p>	<p>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.</p>
<p>(2) Der Koordinierungsausschuss besteht aus Vertretern der <i>betroffenen Grundstückseigentümer, Gewerbetreibenden, freiberuflich Tätigen und gegebenenfalls Vertretern der Anwohnerschaft. Der jeweils zuständige Berliner Bezirk sowie die Industrie- und Handelskammer Berlin (IHK) stellen beratende Mitglieder. Der Senat des Landes Berlin kann ein beratendes Mitglied</i> in den Koordinierungsausschuss entsenden. <i>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.</i></p>	<p>(2) Der Koordinierungsausschuss besteht aus Vertreterinnen und Vertretern der Abgabepflichtigen. Alle Abgabepflichtigen haben das Recht zur Teilnahme im Koordinierungsausschuss. Die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung und 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.</p>
	<p>(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.</p>
	<p>§ 7 Projektmanagement</p>
	<p>(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 Ver-</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
	<p>waltungshelferin oder Verwaltungshelfer (Projektmanagerin oder Projektmanager) mit der Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten beauftragen wie</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, 7. der Unterstützung beim Entwurf der Stellungnahme gemäß § 9 Absatz 6 und 8. der Unterstützung bei Entwürfen von Entscheidungen.
	<p>(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 Projektmanagerin oder 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 ebenfalls 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.</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
	<p>(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.</p>
<p>§ 6 Antragsstellung</p>	<p>§ 8 Antrag und Beteiligung</p>
<p>(1) Der Antrag auf Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft ist bei dem zuständigen Bezirksamt zu stellen. Bis zur Weiterleitung der Antragsunterlagen nach Absatz 12 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.</p>	<p>(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.</p>
<p>(2) Zur Antragstellung ist ein Aufgabenträger berechtigt, wenn er die Zustimmung der <i>Eigentümer</i> von 15 <i>vom Hundert</i> der Anzahl der <i>im Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen</i> Grundstücke nachweisen kann, deren <i>von der Immobilien- und Standortgemeinschaft</i> erfasste Fläche zugleich mindestens 15 <i>vom Hundert</i> der Gesamtgrundstücksfläche beträgt, und einen Erörterungstermin nach Absatz 3 durchgeführt hat. Zustimmungserklärungen von natürlichen oder juristischen Personen, die Mit- <i>oder Teileigentümer</i> an einem Grundstück sind, zählen bei der Berechnung nach Satz 1 entsprechend dem Mit- <i>oder Teileigentumsanteil</i>.</p>	<p>(2) Zur Antragstellung ist eine Aufgabenträgerin oder ein Aufgabenträger berechtigt, wenn sie oder er</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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 Gesamt-</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
	<p>handseigentum, im Eigentum mehrerer Personen, muss für jedes Grundstück eine einheitliche Zustimmungserklärung abgegeben werden.</p>
<p><i>(3) Zur Durchführung eines öffentlichen Erörterungstermins hat der Aufgabenträger gegenüber dem zuständigen Bezirksamt nachzuweisen, dass die erforderliche Zustimmung der Grundstückseigentümer nach Absatz 2 vorliegt. Die Grundstückseigentümer im Bereich der Immobilien- und Standortgemeinschaft, deren Person und Anschrift sich innerhalb angemessener Frist mit vertretbarem Aufwand durch das zuständige Bezirksamt ermitteln lassen, sowie die betroffenen Trägerinnen und Träger öffentlicher Belange sind vom Aufgabenträger über den beabsichtigten Antrag zu informieren und zum Erörterungstermin einzuladen. Die Namen und Anschriften der Grundstückseigentümer und der betroffenen Träger nach Satz 2 werden dem Aufgabenträger zu diesem Zweck vom zuständigen Bezirksamt mitgeteilt. Der Aufgabenträger hat den Nachweis für den Versand der Einladungen zu führen. Die Einladung hat innerhalb einer angemessenen Frist zu erfolgen und ist zusätzlich auf ortsübliche Weise öffentlich bekannt zu machen.</i></p>	<p>(3) Die betroffenen Trägerinnen und Träger öffentlicher Belange sowie die Abgabepflichtigen, deren Person und Anschrift bekannt sind oder nach Absatz 4 bekannt gegeben werden, sind von der Aufgabenträgerin oder 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.</p>
<p><i>(4) Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind alle im Grundbuch verzeichneten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs-, Gewässer- und Grünflächen sowie der Liegenschaften, die sich im Eigentum eines Bundeslandes oder der Bundesrepublik Deutschland befinden und in ihrer Nutzung dauerhaft der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Grundstückseigentümer im Sinne dieses Gesetzes sind, soweit Grundstücke mit einem Erbbaurecht belastet sind, die Erbbauberechtigten.</i></p>	<p>(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</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
	<p>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.</p>
<p>(5) Mit der Antragstellung sind <i>neben</i> einer Darstellung der Gebietsabgrenzung das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die Laufzeit der Verordnung im Sinne des § 10 Absatz 1, <i>die voraussichtliche Höhe des Hebesatzes nach § 8 Absatz 3 und des Mittelwerts nach § 8 Absatz 4 Satz 3</i>, ein vom Aufgabenträger unterschriebener Entwurf des öffentlich-rechtlichen Vertrags nach § 4 Absatz 2 sowie ein Bericht über den Erörterungstermin nach Absatz 3 vorzulegen. <i>Die Antragsunterlagen sind vom Aufgabenträger zugleich im Internet allgemein zugänglich zu machen.</i></p>	<p>(5) Der Antrag ist in Textform bei dem zuständigen Bezirksamt einzureichen. Mit der Antragstellung sind</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>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.</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
<p><i>(6) Dem nach Absatz 2 zur Antragstellung berechtigten Aufgabenträger werden vom zuständigen Bezirksamt die Anschriften der Grundstückseigentümer nach Absatz 3 Satz 2 sowie die voraussichtliche Gesamthöhe der im vorgesehenen Bereich festgestellten Einheitswerte, soweit sie für die Abgabeberechnung zu berücksichtigen sind, und der voraussichtliche Mittelwert nach § 8 Absatz 4 Satz 3 mitgeteilt.</i></p>	<p>entfällt</p>
<p><i>(7) Der Antrag auf Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft wird abgelehnt, wenn der Aufgabenträger die an ihn gestellten Anforderungen nicht erfüllt oder wenn die Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes zur Verwirklichung der Grundsätze nach § 1 und der Zielsetzung nach § 2 geeignet ist, öffentliche Belange oder Rechte Dritter unverhältnismäßig zu beeinträchtigen oder die Abgabepflichtigen unverhältnismäßig belasten würde.</i></p>	<p>entfällt</p>
<p><i>(8) Wird der Antrag nicht nach Absatz 7 abgelehnt, so legt das zuständige Bezirksamt die vollständigen Antragsunterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Internetadresse nach Absatz 5 Satz 2 sind mindestens eine Woche vorher öffentlich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass während der Auslegungszeit Anregungen vorgebracht werden können und die Eigentümer der im Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücke das Recht zur Erklärung haben, der Einrichtung der Immobilien- und Standortgemeinschaft nicht zuzustimmen. Die Grundstückseigentümer, deren Person und Anschrift vom zuständigen Bezirksamt nach Absatz 3 Satz 2 ermittelt wurden, und die betroffenen Trägerinnen und Träger öffentlicher Belange sind vom Aufgabenträger von der Auslegung zu benachrichtigen. Die nach Absatz 3 Satz 2 ermittelten Namen und Anschriften werden dem Aufgabenträger zu diesem Zweck vom zuständigen Bezirksamt mitgeteilt. Der Aufgabenträger hat den Nachweis für den Versand der Benachrichtigungen zu führen.</i></p>	<p>entfällt</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
<p><i>(9) Ändert der Aufgabenträger nach der öffentlichen Auslegung wesentliche Bestandteile des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes, so wird das Verfahren gemäß Absatz 8 wiederholt.</i></p>	<p>entfällt</p>
<p><i>(10) Erklären die Eigentümer von mehr als einem Drittel der im Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücke oder von mehr als einem Drittel der im Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücksflächen bis zum Ende der Auslegungsfrist, dass sie der Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft in der gemäß Absatz 8 ausgelegten Form nicht zustimmen, so ist der Antrag vom zuständigen Bezirksamt abzulehnen. Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend. Die Frist zur Rücknahme der Erklärung, der Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft nicht zuzustimmen, endet mit Ablauf von zwei Monaten ab dem ersten Tag nach dem Ende der öffentlichen Auslegung. Die Entscheidung über die Ablehnung soll vom zuständigen Bezirksamt binnen eines Zeitraumes von drei Monaten ab dem ersten Tag nach Ende der öffentlichen Auslegung getroffen werden.</i></p>	<p>entfällt</p>
<p><i>(11) Der Aufgabenträger darf die 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.</i></p>	<p>entfällt</p>
<p><i>(12) Wird der Antrag nicht nach Absatz 10 abgelehnt, so leitet das zuständige Bezirksamt die vollständigen Antragsunterlagen mit dem Ergebnis der öffentlichen Auslegung, einer eigenen Stellungnahme sowie den seitens der Bezirksverordnetenversammlungen vorliegenden Stellungnahmen an die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung weiter. Diese unterbreitet dem Senat sodann einen Vorschlag auf Einrichtung der Immobilien- und Standortgemeinschaft gemäß § 3 Absatz 2.</i></p>	<p>entfällt</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
	<p>§ 9 Entscheidung über Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft</p>
	<p>(1) Der Antrag auf Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft ist von dem zuständigen Bezirksamt abzulehnen, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.
	<p>(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</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
	<p>machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p>
	<p>(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.</p>
	<p>(4) Erklären die Abgabepflichtigen von mehr als 33 Prozent der Anzahl ihrer Grundstücke oder von Grundstücken, die sich auf mehr als 33</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
	<p>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.</p>
	<p>(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.</p>
	<p>(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.</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
<p>§ 7 Umsetzung <i>und Überwachung</i></p>	<p>§ 10 Umsetzung</p>
<p>(1) Der Aufgabenträger setzt das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept in Abstimmung mit dem Koordinierungsausschuss um. Hierzu erstellt er im dritten Quartal oder nach Absprache mit dem zuständigen Bezirksamt zu einem anderen Zeitpunkt jedes <i>Wirtschaftsjahres</i> einen Wirtschaftsplan für das Folgejahr, den er dem zuständigen Bezirksamt vorlegt und unter einer <i>allgemein</i> zugänglichen Internetadresse bekannt macht.</p>	<p>(1) Die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger setzt das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept in Abstimmung mit dem Koordinierungsausschuss um. Hierzu erstellt 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.</p>
<p>(2) Stellt das zuständige Bezirksamt fest, dass ein <i>Wirtschaftsplan mehr als nur unwesentlich</i> von den Vorgaben des mit der Antragstellung bekannt gemachten Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes abweicht, <i>so ist für ein entsprechend angepasstes Maßnahmen- und Finanzierungskonzept das Verfahren gemäß § 6 Absatz 8 zu wiederholen. Geben die Eigentümer von mehr als einem Drittel der im Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücke oder von mehr als einem Drittel der im Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücksflächen eine Erklärung nach § 6 Absatz 10 Satz 1 ab oder stellt das zuständige Bezirksamt fest, dass von dem ursprünglichen Maßnahmen- und Finanzierungskonzept aus anderen Gründen nicht abgewichen werden darf, so ist der Wirtschaftsplan an das ursprüngliche Maßnahmen- und Finanzierungskonzept anzupassen. § 6 Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend.</i></p>	<p>(2) Stellt das zuständige Bezirksamt bei der Prüfung des Wirtschaftsplans nach Absatz 1 Satz 1 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.</p>
	<p>(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,</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
	<p>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.</p>
<p><i>(3) Das zuständige Bezirksamt überwacht die ordnungsgemäße Geschäftsführung des Aufgabenträgers. Es übt insbesondere die Aufsicht darüber aus, dass der Aufgabenträger bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben in Übereinstimmung mit dem gemäß § 6 Absatz 5 abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrag und dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept handelt. Im Rahmen seiner Zuständigkeiten nach Satz 1 und 2 kann das Bezirksamt jederzeit Akten und sonstige Unterlagen, die die Wahrnehmung der Aufgaben der Immobilien- und Standortgemeinschaft betreffen, einsehen sowie mündlichen und schriftlichen Bericht vom Aufgabenträger anfordern. Am Ende des jeweiligen Geschäftsjahres legt der Aufgabenträger dem zuständigen Bezirksamt einen Rechenschaftsbericht über seine Tätigkeit vor. Dieser ist vom zuständigen Bezirksamt zu prüfen und zusammen mit dem Ergebnis der Prüfung allgemein zugänglich im Internet zu veröffentlichen. Beschlüsse und Handlungen des Aufgabenträgers, die sich nicht im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung halten, können beanstandet werden.</i></p>	<p>entfällt</p>
<p><i>(4) Hilft der Aufgabenträger begründeten Beanstandungen nicht ab, so kann das zuständige Bezirksamt den Aufgabenträger abberufen und den öffentlich-rechtlichen Vertrag kündigen. In diesem Fall nimmt das zuständige Bezirksamt die Aufgaben der Immobilien- und Standortgemeinschaft bis zum Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit einem neuen Aufgabenträger oder bis zur Aufhebung der Verordnung nach § 3 Absatz 2 selbst wahr. Für die Bestellung eines neuen Aufgabenträgers gelten die Vorschriften des § 6</i></p>	<p>entfällt</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
<p><i>Absatz 2, 8 und 10 entsprechend mit der Maßgabe, dass die Auslegungsfrist auf zwei Wochen begrenzt wird. Der abberufene Aufgabenträger überträgt die bei ihm vorhandenen Mittel und Daten der Immobilien- und Standortgemeinschaft dem zuständigen Bezirksamt oder auf dessen Verlangen dem neuen Aufgabenträger und vernichtet sodann die bei ihm vorhandenen personenbezogenen Daten, soweit er nicht zur Aufbewahrung verpflichtet ist.</i></p>	
	<p style="text-align: center;">§ 11 Überwachung</p>
	<p>(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</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dem öffentlich-rechtlichen Vertrag, 2. dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept und 3. den Regelungen und Zielen dieses Gesetzes <p>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.</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
	<p>(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.</p>
	<p>(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 enthält 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.</p>
	<p>(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.</p>
	<p>(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</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
	<p>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.</p>
	<p>(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 2 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.</p>
	<p>(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 der von der neuen Aufgabenträgerin oder dem neuen Aufgabenträger gestellte und vom zuständigen Bezirksamt nach § 9 Absatz 1 und 2 geprüfte und</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
	<p>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.</p>
<p>§ 8 Abgabenerhebung</p>	<p>§ 12 Abgabenerhebung</p>
<p>(1) Zum Ausgleich des Vorteils, der durch die Einrichtung und die Maßnahmen der Immobilien- und Standortgemeinschaft entsteht, werden bei den Eigentümern <i>der im Bereich der Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücke</i> Abgaben erhoben. <i>Das für die Einheitswertfeststellung zuständige Finanzamt übermittelt der Erhebungsbehörde die für die Abgabenerhebung erforderlichen Daten. Von der Abgabepflicht sind Liegenschaften befreit, die sich im Eigentum eines Bundeslandes oder der Bundesrepublik Deutschland befinden und in ihrer Nutzung dauerhaft der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.</i></p>	<p>(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.</p>
	<p>(2) Der Abgabepflicht unterliegen alle Grundstücke mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs-, Gewässer- und Grünflächen sowie der Liegenschaften, die sich im Eigentum eines Bundeslandes 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 3 einen Vorteil haben. Das zuständige Bezirksamt, in dessen Gebiet die Grundstücke im Sinne des § 4 Absatz 1 belegen</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
	<p>sind, übermittelt der zuständigen Erhebungsbehörde die für die Abgabenerhebung erforderlichen Grundstücksdaten.</p>
<p><i>(2) Die Summe der Abgaben muss den im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ausgewiesenen Gesamtaufwand decken. Der Gesamtaufwand kann neben den Kosten für die von der Immobilien- und Standortgemeinschaft durchzuführenden Maßnahmen insbesondere auch eine Reserve sowie ein angemessenes Honorar für den Aufgabenträger umfassen. 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 Einnahmeausfällen, die aus nicht vollständiger oder nicht rechtzeitiger Zahlung der Abgabe durch die Abgabenschuldigen entstehen.</i></p>	<p>entfällt</p>
<p><i>(3) Die Höhe der Abgabe errechnet sich als Produkt aus dem Hebesatz und dem nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. Juli 2014 (BGBl. I S. 1042) geändert worden ist, festgestellten Einheitswert des jeweiligen Grundstücks. Der Hebesatz entspricht dem Quotienten aus dem nach Absatz 2 berücksichtigungsfähigen Gesamtaufwand und der Summe der Einheitswerte der die Abgabenschuld begründenden Grundstücke, darf jedoch zehn vom Hundert nicht übersteigen.</i></p>	<p>entfällt</p>
<p><i>(4) Maßgeblich für die Berechnung der Abgabe ist der Einheitswert, der am 1. Januar des Jahres, in dem der Antrag auf Einrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft gestellt worden ist, wirksam ist. Der das Zweifache des Mittelwerts nach Satz 3 übersteigende Teil des Einheitswerts geht in die Abgabeberechnung abweichend von Satz 1 nicht in voller Höhe ein, sondern bezüglich seines</i></p>	<p>entfällt</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>das Zweifache bis zum das Vierfache des Mittelwerts übersteigenden Teils zu 60 vom Hundert,</i> 2. <i>das Vierfache bis zum das Sechsfache des Mittelwerts übersteigenden Teils zu 40 vom Hundert,</i> 3. <i>das Sechsfache des Mittelwerts übersteigenden Teils zu 20 vom Hundert.</i> <p><i>Der Mittelwert entspricht dem Quotienten aus der Summe aller im Bereich einer Immobilien- und Standortgemeinschaft festgestellten Einheitswerte nach Satz 1 und der Anzahl der zur Immobilien- und Standortgemeinschaft gehörenden Grundstücke. Soweit für ein Grundstück ein Einheitswert nicht festgestellt ist, ist für dieses Grundstück ein rechnerischer Wert zu ermitteln, der der Abgabeberechnung an Stelle eines festgestellten Einheitswerts zugrunde zu legen ist. Der rechnerische Wert wird gebildet, indem der Quotient aus der Summe der festgestellten Einheitswerte der im Bereich der Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücke und der Summe ihrer Flächen mit der Fläche des betroffenen Grundstücks multipliziert wird. Liegt ein Grundstück nur mit einem Teil innerhalb der Grenzen einer Immobilien- und Standortgemeinschaft, so ist der hierauf entfallende Einheitswert nur mit dem Anteil einzubeziehen, der dem Anteil des im Bereich der Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen Grundstücksteils entspricht. Sind für ein Grundstück im Sinne des § 6 Absatz 4 mehrere Einheitswerte festgestellt, so ist der Abgabeberechnung deren Summe zugrunde zu legen. Soweit nur ein Teil eines festgestellten Einheitswerts auf ein Grundstück entfällt, ist dieser Teil der Abgabeberechnung zugrunde zu legen.</i></p>	
<p><i>(5) Die Abgabepflicht entsteht mit Inkrafttreten der Verordnung für die jeweilige Immobilien- und Standortgemeinschaft. Abgabepflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Abgabenbescheides Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des</i></p>	<p>entfällt</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
<p><i>Eigentümers abgabepflichtig. Wurde für die wirtschaftliche Einheit des belasteten Grundstücks ein Einheitswert gebildet, so ist dieser dem für die wirtschaftliche Einheit des Erbbaurechts gebildeten Einheitswert hinzuzurechnen. Bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil abgabepflichtig. Mehrere Abgabepflichtige haften als Gesamtschuldner.</i></p>	
<p><i>(6) Die Erhebungsbehörde kann Grundstückseigentümer von der Abgabepflicht befreien, wenn eine bauliche Nutzung des Grundstücks nicht oder nur zu Zwecken des Gemeinbedarfs möglich ist oder soweit die Heranziehung zu den Abgaben vor dem Hintergrund der tatsächlichen Grundstücksnutzung eine unverhältnismäßige Härte begründen würde.</i></p>	<p>entfällt</p>
<p>(↗) Die Abgabe wird für die Dauer der Einrichtung der Immobilien- und Standortgemeinschaft festgesetzt und in auf jeweils ein Jahr bezogenen Teilbeträgen zu Beginn jedes Abrechnungsjahres fällig.</p>	<p>(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 14 des Gesetzes vom 27. März 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 108) geändert worden ist, entsprechend anzuwenden, soweit nicht Bundesgesetze oder Gesetze des Landes Berlin besondere oder inhaltsgleiche Vorschriften enthalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. aus dem Zweiten Teil (Steuerschuldrecht) die Bestimmungen <ol style="list-style-type: none"> 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

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
	<p>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,</p> <p>3. aus dem Fünften Teil (Erhebungsverfahren) die Bestimmungen</p> <p>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,</p> <p>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,</p> <p>4. aus dem Sechsten Teil (Vollstreckung) die Bestimmungen über die Allgemeinen Vorschriften in § 254 Absatz 2.</p>
<p>(8) Die Abgaben <i>nach Absatz 1</i> und die sich darauf beziehenden Zinsen und Auslagen ruhen als öffentliche Last auf den <i>im Bereich der Immobilien- und Standortgemeinschaft gelegenen</i> Grundstücken <i>und</i>, solange ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, auf diesem.</p>	<p>(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.</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
<p>(9) Widerspruch und Anfechtungsklage gegen den Abgabenbescheid haben keine aufschiebende Wirkung. <i>Im Übrigen gelten die Regelungen der §§ 80 ff. der Verwaltungsgerichtsordnung.</i></p>	<p>(5) Widerspruch und Anfechtungsklage gegen den Abgabenbescheid haben keine aufschiebende Wirkung.</p>
<p>(10) Eine Umlage der Abgabe auf Mieter von Wohnraum gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung ist ausgeschlossen.</p>	<p>(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.</p>
	<p>§ 13 Abgabenhöhe</p>
	<p>(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 Einnahmeausfällen, die aus nicht vollständiger oder nicht rechtzeitiger Zahlung der Abgabe durch die Abgabepflichtigen entstehen.</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
	<p>(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.</p>
	<p>(3) Der Geschossfaktor beträgt</p> <p>bei unbebauten Grundstücken 1,0</p> <p>bei bebauten Grundstücken</p> <p>mit einem Vollgeschoss 2,0</p> <p>mit zwei Vollgeschossen 2,8</p> <p>mit drei Vollgeschossen 3,4</p> <p>mit vier Vollgeschossen 3,8</p> <p>mit fünf Vollgeschossen 4,0.</p> <p>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.</p>
	<p>(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</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
	<p>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.</p>
	<p>(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 aufgrund 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).</p>
	<p>(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.</p>
	<p>(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.</p>
	<p>(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.</p>
<p>§ 9 Mittelverwendung</p>	<p>§ 14 Mittelverwendung</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
<p>(1) Das auf der Grundlage bestandskräftiger Bescheide erhobene Abgabenaufkommen <i>steht dem jeweiligen Aufgabenträger abzüglich der Verwaltungskosten zu. Ein Betrag in Höhe von einem Prozent des Abgabenaufkommens - maximal jedoch EUR 20.000,00 - steht zur Deckung des Verwaltungsaufwandes dem zuständigen Bezirk zu.</i> Tritt die Bestandskraft eines Bescheides nach Satz 1 erst nach Außerkrafttreten der Verordnung nach § 3 Absatz 2 ein, so steht das Abgabenaufkommen dem Aufgabenträger nur insoweit zu, als er zur Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes rechtliche Verpflichtungen eingegangen ist, zu deren Erfüllung die auf der Grundlage dieser Bescheide erhobenen Abgaben benötigt werden.</p>	<p>(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.</p>
<p>(2) Über die Höhe des Zahlungsbetrages wird dem Aufgabenträger ein Leistungsbescheid erteilt. Der Bescheid kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.</p>	<p>(2) Über die Höhe des Zahlungsbetrages wird der Aufgabenträgerin oder dem Aufgabenträger ein Leistungsbescheid erteilt. Der Bescheid kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.</p>
<p>(3) Der Aufgabenträger verwaltet die Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen abgedeckt von seinen eigenen Mitteln und verwendet sie treuhänderisch ausschließlich für Zwecke der Immobilien- und Standortgemeinschaft. Er stellt sicher, dass die Aufrechnung mit eigenen Verbindlichkeiten, die nicht aus seiner Tätigkeit als Aufgabenträger resultieren, ausgeschlossen ist.</p>	<p>(3) Die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger verwaltet die Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen sowie weitere zugunsten der Standortinitiative erwirtschaftete Einnahmen abgedeckt 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.</p>
<p>(4) Nicht verwendete Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen hat der Aufgabenträger nach Außerkrafttreten der Verordnung an die Erhebungsbehörde zurückzuzahlen. Diese zahlt den einge-</p>	<p>(4) Nicht verwendete Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen hat die Aufgabenträgerin oder der Aufgabenträger nach Außerkrafttreten der</p>

<p style="text-align: center;">alte Fassung</p> <p style="text-align: center;">BIG vom 24. Oktober 2014</p>	<p style="text-align: center;">neue Fassung</p>
<p>gangenen Betrag an die Abgabepflichtigen zurück. Die Höhe des an jeden Abgabepflichtigen zurückzuzahlenden Betrages ergibt sich aus dem Verhältnis seiner Abgabe zur Summe aller Abgaben.</p>	<p>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.</p>
	<p style="text-align: center;">§ 15 Übergangsregelungen</p>
	<p>(1) Für Immobilien- und Standortgemeinschaften, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes eingerichtet wurden, gilt das Berliner Immobilien- und Standortgemeinschaftsgesetz in der bis zum [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3] geltenden Fassung fort.</p>
	<p>(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.</p>
<p><i>§ 10 Laufzeit</i></p>	<p>entfällt</p>
<p><i>(1) Eine Verordnung nach § 3 Absatz 2 tritt mit dem Ende der in ihr vorgesehenen Laufzeit, spätestens jedoch fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten außer Kraft.</i></p>	<p>entfällt</p>

alte Fassung	neue Fassung
BIG vom 24. Oktober 2014	
<i>(2) Mit dem Außerkrafttreten der Verordnung endet das Recht zur Abgabefestsetzung.</i>	entfällt
<i>(3) Die Verlängerung der Laufzeit einer Verordnung ist unter denselben Voraussetzungen wie die Neueinrichtung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft möglich.</i>	entfällt
<i>§ 11 Evaluation</i>	entfällt
<i>Dieses Gesetz wird erstmalig nach einer Laufzeit von fünf Jahren überprüft. Die Evaluation liegt im Aufgabenbereich der für Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltung.</i>	entfällt
<i>§ 12 Inkrafttreten</i>	Artikel 3 Inkrafttreten, Außerkrafttreten
Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.	Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft. Gleichzeitig tritt das Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz 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.

alte Fassung	neue Fassung
Verordnung über die Zuständigkeit für einzelne Bezirksaufgaben (ZustVO Bezirksaufgaben) vom 5. Dezember 2000	
§ 1	§ 1
Wahrnehmung von Aufgaben aller Bezirke	Wahrnehmung von Aufgaben aller Bezirke
Zuständiger Bezirk zur Wahrnehmung der Aufgaben aller Bezirke ist	Zuständiger Bezirk zur Wahrnehmung der Aufgaben aller Bezirke ist
...	...

3. (aufgehoben)	3. der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf für die Abgabenerhebung nach dem Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz,
-----------------	--

II. Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

1. **Verfassung von Berlin** vom 23. November 1995 (GVBl. S. 779), die zuletzt durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (GVBl. S. 457) geändert worden ist

Artikel 67

...

(5) Einzelne Aufgaben der Bezirke können durch einen Bezirk oder mehrere Bezirke wahrgenommen werden. Im Einvernehmen mit den Bezirken legt der Senat die örtliche Zuständigkeit durch Rechtsverordnung fest.

2. **Bürgerliches Gesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 34 Absatz 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist

§ 126b Textform

Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das

1. es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und
2. geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.

3. **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

...

(3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. 2Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

§ 3 Beteiligung der Öffentlichkeit

...

(2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist 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 nach § 4 Absatz 2 Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden. Die Internetseite oder Internetadresse, unter der die in Satz 1 genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen; in der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen,

1. dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und
4. welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten nach Satz 2 bestehen.

Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet einzustellen; die nach Satz 1 zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich und über das Internet bekannt zu machen. Bei der Vorlage der Bauleitpläne nach § 6 oder §

10 Absatz 2 sind die nicht berücksichtigten Stellungnahmen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.

§ 133 Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht

(1) Der Beitragspflicht unterliegen Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist, sobald sie bebaut oder gewerblich genutzt werden dürfen. Erschlossene Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung nicht festgesetzt ist, unterliegen der Beitragspflicht, wenn sie nach der Verkehrsauffassung Bauland sind und nach der geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde zur Bebauung anstehen. Die Gemeinde gibt bekannt, welche Grundstücke nach Satz 2 der Beitragspflicht unterliegen; die Bekanntmachung hat keine rechtsbegründende Wirkung.

§ 134 Beitragspflichtiger

(1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers Beitragspflichtig. Ist das Grundstück mit einem dinglichen Nutzungsrecht nach Artikel 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche belastet, so ist der Inhaber dieses Rechts anstelle des Eigentümers Beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil Beitragspflichtig.

§ 158 Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger

Dem Unternehmen können die Aufgaben als Sanierungsträger nur übertragen werden, wenn ...

2. das Unternehmen nach seiner Geschäftstätigkeit und seinen wirtschaftlichen Verhältnissen geeignet und in der Lage ist, die Aufgaben eines Sanierungsträgers ordnungsgemäß zu erfüllen,

§ 171f Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht

Nach Maßgabe des Landesrechts können unbeschadet sonstiger Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch Gebiete festgelegt werden, in denen in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen dienen. Zur Finanzierung der

Maßnahmen und gerechten Verteilung des damit verbundenen Aufwands können durch Landesrecht Regelungen getroffen werden.

4. **Verwaltungsgerichtsordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

§ 80

...

(2) Die aufschiebende Wirkung entfällt nur

1. bei der Anforderung von öffentlichen Abgaben und Kosten,

5. **Verwaltungsverfahrensgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist

§ 36 Nebenbestimmungen zum Verwaltungsakt

(1) Ein Verwaltungsakt, auf den ein Anspruch besteht, darf mit einer Nebenbestimmung nur versehen werden, wenn sie durch Rechtsvorschrift zugelassen ist oder wenn sie sicherstellen soll, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Verwaltungsaktes erfüllt werden.

(2) Unbeschadet des Absatzes 1 darf ein Verwaltungsakt nach pflichtgemäßem Ermessen erlassen werden mit

1. einer Bestimmung, nach der eine Vergünstigung oder Belastung zu einem bestimmten Zeitpunkt beginnt, endet oder für einen bestimmten Zeitraum gilt (Befristung);
2. einer Bestimmung, nach der der Eintritt oder der Wegfall einer Vergünstigung oder einer Belastung von dem ungewissen Eintritt eines zukünftigen Ereignisses abhängt (Bedingung);
3. einem Vorbehalt des Widerrufs
oder verbunden werden mit
4. einer Bestimmung, durch die dem Begünstigten ein Tun, Dulden oder Unterlassen vorge-schrieben wird (Auflage);
5. einem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auf-lage.

(3) Eine Nebenbestimmung darf dem Zweck des Verwaltungsaktes nicht zuwiderlaufen.

6. **Energiewirtschaftsgesetz** vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 1970, 3621), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Februar 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 32) geändert worden ist

§ 43g Projektmanager

(1) Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann einen Dritten, der als Verwaltungshelfer beschäftigt werden kann, auf Vorschlag oder mit Zustimmung des Trägers des Vorhabens und auf dessen Kosten mit der Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten beauftragen wie

1. der Erstellung von Verfahrensleitplänen unter Bestimmung von Verfahrensabschnitten und Zwischenterminen,
2. der Fristenkontrolle,
3. der Koordinierung von erforderlichen Sachverständigengutachten,
4. dem Qualitätsmanagement der Anträge und Unterlagen der Vorhabenträger,
5. der Koordinierung der Enteignungs- und Entschädigungsverfahren nach den §§ 45 und 45a,
6. dem Entwurf eines Anhörungsberichtes,
7. der ersten Auswertung der eingereichten Stellungnahmen,
8. der organisatorischen Vorbereitung eines Erörterungstermins,
9. der Leitung des Erörterungstermins und
10. dem Entwurf von Entscheidungen.

(2) Die nach Landesrecht zuständige Behörde soll im Falle einer Beauftragung des Projektmanagers mit diesem vereinbaren, dass die Zahlungspflicht unmittelbar zwischen Vorhabenträger und Projektmanager entsteht und eine Abrechnung zwischen diesen erfolgt; Voraussetzung ist, dass der Vorhabenträger einer solchen zugestimmt hat. Der Projektmanager ist verpflichtet, die Abrechnungsunterlagen ebenfalls der zuständigen Behörde zu übermitteln. Die zuständige Behörde prüft, ob die vom Projektmanager abgerechneten Leistungen dem jeweiligen Auftrag entsprechen, und teilt dem Vorhabenträger das Ergebnis dieser Prüfung unverzüglich mit.

(3) Die Entscheidung über den Planfeststellungsantrag liegt allein bei der zuständigen Behörde.

7. **Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung** in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist

§ 10

- (1) Ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück gewähren nach folgender Rangordnung, bei gleichem Rang nach dem Verhältnis ihrer Beträge:
1. der Anspruch eines die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigers auf Ersatz seiner Ausgaben zur Erhaltung oder nötigen Verbesserung des Grundstücks, im Falle der Zwangsversteigerung jedoch nur, wenn die Verwaltung bis zum Zuschlag fort dauert und die Ausgaben nicht aus den Nutzungen des Grundstücks erstattet werden können;
 - 1a. im Falle einer Zwangsversteigerung, bei der das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Schuldners eröffnet ist, die zur Insolvenzmasse gehörenden Ansprüche auf Ersatz der Kosten der Feststellung der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt; diese Kosten sind nur zu erheben, wenn ein Insolvenzverwalter bestellt ist, und pauschal mit vier vom Hundert des Wertes anzusetzen, der nach § 74a Abs. 5 Satz 2 festgesetzt worden ist;
 2. bei Vollstreckung in ein Wohnungseigentum die daraus fälligen Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach § 16 Abs. 2, § 28 Absatz 1 und 2 des Wohnungseigentumsgesetzes geschuldet werden, einschließlich der Vorschüsse und Rückstellungen sowie der Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer. Das Vorrecht erfasst die laufenden und die rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist begrenzt auf Beträge in Höhe von nicht mehr als 5 vom Hundert des nach § 74a Abs. 5 festgesetzten Wertes. Die Anmeldung erfolgt durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer werden von diesen angemeldet;
 3. die Ansprüche auf Entrichtung der öffentlichen Lasten des Grundstücks wegen der aus den letzten vier Jahren rückständigen Beträge; wiederkehrende Leistungen, insbesondere Grundsteuern, Zinsen, Zuschläge oder Rentenleistungen, sowie Beträge, die zur allmählichen Tilgung einer Schuld als Zuschlag zu den Zinsen zu entrichten sind, genießen dieses Vorrecht nur für die laufenden Beträge und für die Rückstände aus den letzten zwei Jahren. Untereinander stehen öffentliche Grundstückslasten, gleichviel ob sie auf Bundes- oder Landesrecht beruhen, im Range gleich. Die Vorschriften des § 112 Abs. 1 und der §§ 113 und 116 des Gesetzes über den Lastenausgleich vom 14. August 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 446) bleiben unberührt;
 4. die Ansprüche aus Rechten an dem Grundstück, soweit sie nicht infolge der Beschlagnahme dem Gläubiger gegenüber unwirksam sind, einschließlich der Ansprüche auf Beträge, die zur allmählichen Tilgung einer Schuld als Zuschlag zu den Zinsen zu entrichten sind; Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen, insbesondere Zinsen, Zuschläge, Verwaltungskosten oder Rentenleistungen, genießen das Vorrecht dieser Klasse nur wegen der laufenden und der aus den letzten zwei Jahren rückständigen Beträge;
 5. der Anspruch des Gläubigers, soweit er nicht in einer der vorhergehenden Klassen zu befriedigen ist;

6. die Ansprüche der vierten Klasse, soweit sie infolge der Beschlagnahme dem Gläubiger gegenüber unwirksam sind;
7. die Ansprüche der dritten Klasse wegen der älteren Rückstände;
8. die Ansprüche der vierten Klasse wegen der älteren Rückstände.

(2) Das Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück besteht auch für die Kosten der Kündigung und der die Befriedigung aus dem Grundstück bezweckenden Rechtsverfolgung.

(3) Für die Vollstreckung mit dem Range nach Absatz 1 Nummer 2 genügt ein Titel, aus dem die Verpflichtung des Schuldners zur Zahlung, die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit zu erkennen sind. Soweit die Art und der Bezugszeitraum des Anspruchs sowie seine Fälligkeit nicht aus dem Titel zu erkennen sind, sind sie in sonst geeigneter Weise glaubhaft zu machen.

8. **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

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,
hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung,
hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung,
hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,
hierzu gehören die Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms und der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen

Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung

oder

- b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums

oder

- c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a

oder

- d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. die Kosten

- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

- b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
 - a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
oder
 - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
oder
 - c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
10. die Kosten der Gartenpflege,
hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
11. die Kosten der Beleuchtung,
hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
12. die Kosten der Schornsteinreinigung,
hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
14. die Kosten für den Hauswart,
hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
15. die Kosten
 - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft, bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,
oder
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms,
bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse,
oder
 - c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
17. sonstige Betriebskosten,
hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.
Für Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ist Satz 1 Nummer 15 Buchstabe a und b nicht anzuwenden.

9. **Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung** vom 21. April 2016 (GVBl. S. 218), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1117) geändert worden ist

§ 1

Anwendungsbereich

(1) Für die öffentlich-rechtliche Verwaltungstätigkeit der Behörden Berlins gilt das Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2010) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, soweit nicht in den §§ 2 bis 6 dieses Gesetzes etwas anderes bestimmt ist.

(2) Das Landesamt für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten, die Bezirksämter und die landesunmittelbaren Träger der gesetzlichen Krankenversicherung und deren Landesverbände nehmen amtliche Beglaubigungen nach § 33 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 4, § 34 Absatz 1 und 4 des Verwaltungsverfahrensgesetzes sowie § 29 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 4, § 30 Absatz 1 und 4 des Zehnten Buches Sozialgesetzbuch vor.

10. **Gesetz über die Zuständigkeiten in der Allgemeinen Berliner Verwaltung** (Allgemeines Zuständigkeitsgesetz - AZG) in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472),

§ 3

Aufgaben der Hauptverwaltung und der Bezirksverwaltungen

...

(3) Einzelne Aufgaben der Bezirke können durch einen Bezirk oder mehrere Bezirke wahrgenommen werden. Im Einvernehmen mit den Bezirken legt der Senat die örtliche Zuständigkeit durch Rechtsverordnung fest.

11. **Erschließungsbeitragsgesetz** vom 12. Juli 1995 (GVBl. S. 444), das zuletzt durch Artikel 43 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist

§ 12

Von mehreren Verkehrsanlagen erschlossene Grundstücke

(1) Bei Grundstücken, die von mehr als einer Verkehrsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs erschlossen werden, ist bei der Verteilung des Aufwands für jede dieser

Verkehrsanlagen die Geschoßfläche im Sinne des § 10 nur mit dem Anteil anzusetzen, der sich aus dem Verhältnis der Grundstücksbreiten ergibt; bei einer Ecklage ist jeweils ein Achtel der sich aus der Grundstücksfläche von höchstens 1 600 m² ergebenden Geschoßfläche hinzuzurechnen, auch hierbei ist § 10 Abs. 6 und § 11 Abs. 6 anzuwenden. Liegt dabei eine Grundstücksbreite nicht oder nicht vollständig an der Verkehrsanlage, so gilt die der Verkehrsanlage zugewandte Breite des Grundstücks.

(2) Absatz 1 ist nicht anzuwenden für Verkehrsanlagen, die Erschließungsanlagen im Sinne des § 242 Abs. 1 des Baugesetzbuchs sind und für die Leistungen auf Grund vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes geltender Vorschriften nicht erbracht worden sind. Absatz 1 ist auch nicht anzuwenden, wenn die zusätzlich erschließende Verkehrsanlage Ortsdurchfahrt einer Bundesstraße oder eine Verkehrsanlage im Sinne des § 246a Abs. 4 des Baugesetzbuchs ist.

12. **Bauordnung für Berlin** vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (GVBl. S. 472) geändert worden ist

§ 2

Begriffe

...

(12) Vollgeschosse sind Geschosse, deren Oberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und Geschosse im Dachraum sind nur dann Vollgeschosse, wenn sie die lichte Höhe gemäß Satz 1 über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben.

13. **Berliner Datenschutzgesetz** vom 13. Juni 2018 (GVBl. S. 418), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1121) geändert worden ist

§ 11

Aufgaben

(2) Zur Erfüllung der in Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 genannten Aufgabe kann die oder der Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit zu allen Fragen, die im Zusammenhang mit dem Schutz personenbezogener Daten stehen, von sich aus oder auf Anfrage Stellungnahmen an das Abgeordnetenhaus oder einen seiner Ausschüsse, den Senat, sonstige

Einrichtungen und Stellen sowie an die Öffentlichkeit richten. Die oder der Berliner Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit ist vor dem Erlass von Gesetzen, Rechtsverordnungen oder Verwaltungsvorschriften anzuhören, wenn sie die Verarbeitung personenbezogener Daten betreffen.

III. Die von den Beteiligten jeweils erstellten Zusammenfassungen der wesentlichen Ansichten nach § 4 Absatz 2 Satz 4 des Lobbyregistergesetzes

1. SKW Schwarz Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaft mbB für Arbeitsgemeinschaft City e. V.

„Das Berliner Gesetz zur Einführung von Immobilien- und Standortgemeinschaften (BIG) bedarf einer Novellierung, da das BIG in der bestehenden Form auf Grund der Regelung zur Abgabenerhebung faktisch nicht mehr umsetzbar ist. Die bestehenden Regelungen halten Initiativgruppen von der Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) ab. (I.) Eine Abgabenerhebung auf Grundlage des § 8 BIG ist in Verbindung mit der geänderten Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zur Berechnung der Grundsteuer nicht (mehr) möglich. Nach § 8 BIG werden die Abgaben, die bei den Eigentümern der im Bereich der ISG gelegenen Grundstücke erhoben werden, an Hand des steuerlichen Einheitswerts der jeweiligen Grundstücke berechnet. Im Jahr 2018 änderte das BVerfG seine Rechtsprechung zur Grundstücksbesteuerung und bewertete die Berechnungsmethode an Hand des historischen abgeleiteten Einheitswertes als nicht mehr verfassungskonform (BVerfG, Urt. v. 10. April 2018 - 1 BvL 11/14). Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe vertritt die Auffassung, dass dies dazu führen würde, dass die Einrichtung neuer ISG in Berlin nicht mehr unterstützt würde. Eine Abgabenerhebung anhand dieses Einheitswert-Modells provoziert Rechtsstreitigkeiten und verschlechtert die Planbarkeit für die Finanzierung weiterer ISG. (II.) Eine neue Möglichkeit der Abgabenermittlung könnte in der modifizierten Übernahme des Hamburger Berechnungsmodells bestehen. (III.) Zudem führt eine zentral für alle ISG durchgeführte Abgabenerhebung durch das Finanzamt Spandau wegen der komplexen Berechnung, der geringen Kooperationsmöglichkeiten zwischen Aufgabenträger und Finanzamt (Steuergeheimnis) und den laufenden Rechtsmittelfristen zu einer erheblichen Zeitspanne vom Zeitpunkt der Einrichtung bis zur Überweisung der ersten Finanzmittel an den Aufgabenträger. Eine Übertragung der Aufgabe auf eine Senatsverwaltung oder die Bezirksebene wird befürwortet. (IV.) Der Aufgabenträger weiß nicht, wann und in welcher Höhe die eingeplanten Tranchen an ihn ausbezahlt werden. Ein individueller Rechtsstreit mit einem Abgabenschuldigen kann so lange andauern, dass darüber die Laufzeit der ISG schon abgelaufen ist. In dieser Zeit kann der Aufgabenträger keine Zahlungen an Dritte leisten, es sei denn, er finanziert dies durch einen Betriebsmittelkredit vor. Hierfür steht ihm zumeist keine Bonität zur Verfügung oder er muss diese aus der Initiatorengruppe "entleihen". Hier könnte das Land Berlin etwa durch die IBB einen Betriebsmittelkredit für das erste Jahr der Aufgabenerfüllung bereitstellen, der durch Abtretung der Ansprüche des Aufgabenträgers gegen das Land auf Auskehr der ISG-Abgaben abgesichert wäre. (V.) Die bestehenden Regelungen zum Maßnahmen- und Finanzierungskonzept sind zu unflexibel. Aktuell müssen die konkreten Ziele und Maßnahmen für jede Immobilien- und Standortgemeinschaft in einem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept festgelegt werden. Ändert der

Aufgabenträger nach der öffentlichen Auslegung seines Antrags die wesentliche Konzeptbestandteile, wird das aufwändige/zeitintensive Auslegungsverfahren wiederholt. Gleiches gilt, wenn der Wirtschaftsplan mehr als nur unwesentlich von den Vorgaben des mit der Antragstellung bekannt gemachten Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes abweicht. Ein flexibles Reagieren ist so praktisch kaum möglich. Der Aufgabenträger sollte sich stattdessen verpflichten, eine Aufgabe im Dialog mit den Beteiligten zu bearbeiten ohne schon zu Beginn das erwartete Ergebnis zu benennen. So ließe sich vermeiden, dass schon im laufenden BID die Maßnahmen durch Änderungsanträge - mit erneuter Auslegung - revidiert werden, weil äußere Umstände oder Impulse ein Umdenken erfordern. (VI.) Eine ISG muss eine längere Laufzeit erhalten oder zumindest leichter verlängerbar werden. Aktuell kann eine ISG nur für maximal fünf Jahre eingerichtet werden. Gemäß § 10 Abs. 3 BIG muss zur Verlängerung ein neues Antragsverfahren nach denselben Voraussetzungen wie die Neueinrichtung durchgeführt werden. Die damit verbundene Unsicherheit führt dazu, dass nachhaltige und gründlich vorbereitete, aufwändige Maßnahmen gar nicht erst angestoßen werden. Für viele "stadterneuernde" Initiativen ist diese Zeitspanne nicht ausreichend. Andere Bundesländer (z. B. Hamburg) ermöglichen eine Laufzeit von acht Jahren. War ein BID erfolgreich, muss gleichwohl wieder ein komplett neuer Antrag gestellt werden. Eine Verlängerung sollte aber zumindest insoweit vereinfacht werden, dass bei einer im Wesentlichen gleichen programmatischen Ausrichtung eine Auslegung des Verlängerungsantrags und eine schriftliche Abstimmung der Anlieger ausreichen sollte. Der hier dargestellte Reformbedarf ist nicht abschließend. Eine Novellierung ist zwingend erforderlich.“

2. Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.

„Grundsätzlich begrüßt der HBB die Novellierung des BIG, um Partnerschaften im öffentlichen Raum zu unterstützen, zu fördern, zeitgemäß weiterzuentwickeln. Notwendige Regelungen sind mit Rücksicht auf berlinspezifische Belange anzupassen. Insbesondere sind die Vorschriften für die Einrichtung von Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) zu vereinfachen sowie rechtssichere, anwendungsorientierte Regelungen anzubieten. Klarstellungen der Begrifflichkeiten, Regelungen damit verständlicher zu machen, werden begrüßt. Positiv bewertet werden Maßnahmen, die zur Beschleunigung und Vereinfachung von Verfahrensabläufen zur Einrichtung der ISG führen, um Kosten einzusparen, finanzielle Belastungen der Grundstückseigentümer, Freiberufler und Gewerbetreibende zu reduzieren. Bzgl. § 4 Abs. 3 wird gegenwärtig keine Entlastung der Initiatoren, insbesondere, was die Vorfinanzierung betrifft, gesehen. Diese Regelung wird kritisiert, da sie immer wieder zu Diskussionen führt. Handelsimmobilien neuer Generation haben gemeinsam mit Mietpartnern bereits unter hohem Kostenaufwand ihren Beitrag zum Wandel geleistet und leisten ihn bei neuen revitalisierten Handelsimmobilien weiter. Die Transformation der Handelsmetropole Berlin unterliegt zahlreichen Einflüssen und das Einnahme-Ausfallrisiko potenziert sich durch nur bedingt vorhersehbare Umstände in einem Immobilienmarkt mit unterschiedlichsten Eigentümerstrukturen. Es ist die Aufgabe des Landes Berlin und der Bezirksämter, gemeinsam Beitrag in Form einer Abgabepflicht zu leisten, um die Realisierung von ISG mit ihren Möglichkeiten zu unterstützen. Eine Befreiung von der Abgabepflicht gem. § 8 Abs. 1 für Liegenschaften im Eigentum des Bundeslandes Berlin/ der Bundesrepublik Deutschland sehen wir nicht, die Erfüllung öffentlicher Aufgaben leistet einen wesentlichen Beitrag für die At-

traktivität der Standorte unter dem Aspekt, dass alle Beteiligte in der Gebietskulisse nur gemeinsam Kosten leichter tragen können. Wir geben zu bedenken, dass die Anwendung eines prozentualen Abgabenaufkommens zur Deckung des Verwaltungsaufwandes dem zuständigen Bezirk in Höhe von 1 % (max. 20. 000,00 €) zustehen soll nach unserem Verständnis, wie im § 9 Absatz 1 formuliert, nicht hinreichend nachvollziehbar und gerechtfertigt ist. Wir fordern von den Entscheidungsträgern detailliert zu benennen, welche Bestandteile für das Abgabenaufkommen vorgesehen sind.“