

Diese Urkunde ist einseitig beschrieben.



Verhandelt

zu 10559 Berlin, Alt-Moabit 101 A, **am** 03.03.2026
wohin sich der Notar auf Ersuchen
begab,

Vor dem unterzeichnenden Notar

Carsten Brekenfeld

Kurfürstendamm 42, 10719 Berlin

erschieden heute:

AP2M

1. **Herr/Frau**, geboren am,
geschäftsansässig Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin,

- ausgewiesen durch Vorlage des gültigen Personalausweises -

2. **Herr Dr. Eike-Johannes Hoff**, geboren am 13.12.1980,
geschäftsansässig Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin,

- ausgewiesen durch Vorlage des gültigen Personalausweises -

3. **Frau Viola Matthaeas**, geboren am 26.12.1972,
geschäftsansässig Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin,

- ausgewiesen durch Vorlage des gültigen Personalausweises -

Der Notar fragte die Erschienenen, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in dieser Angelegenheit, die Gegenstand dieser Beurkundung ist, außerhalb des Notaramtes tätig war oder ist. Die Frage wurde verneint.

Nach Hinweis auf datenschutzrechtliche Bestimmungen erklärten sich die Erschienenen mit der Fertigung von Fotokopien der vorgelegten Personaldokumente sowie mit der computertechnischen Speicherung und Verarbeitung der personenbezogenen Daten für die Zwecke dieser Urkunde und deren Mitteilung an die zu beteiligenden Behörden einverstanden. Die Erschienenen bestätigen den Erhalt des Hinweisblattes zur Datenverarbeitung der Be:Right Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB.

Der/Die Erschienene zu 1) erklärte vorab, die nachstehenden Erklärungen nicht im eigenen Namen abzugeben, sondern

*unter Ausschluss jeglicher persönlicher Haftung als vollmachtloser Vertreter für das
/ aufgrund der erteilten und nicht widerrufenen Vollmacht vom zu UVZ-Nummer des
Notars in für das*

Land Berlin,

vertreten durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin,
Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin,

AP 2m

*mit der Ankündigung, die Genehmigungserklärung nachzureichen, ohne jedoch für deren Erteilung einzustehen. Der Notar wies darauf hin, dass der Vertrag bis zur Erteilung der Genehmigung schwebend unwirksam ist. Der amtierende Notar wird bevollmächtigt und beauftragt, die in der Form des § 29 GBO abzugebende Genehmigungserklärung einzuholen und mit Wirkung für die Beteiligten entgegenzunehmen.
/ Die Ausfertigung / Das Original der vorgenannten Vollmacht lag bei Beurkundung vor. Eine beglaubigte Ablichtung hiervon wird dieser Urkunde als **Anlage A** beigelegt.*

Die Erschienenen zu 2) und 3) erklärten vorab, die nachstehenden Erklärungen ebenfalls nicht im eigenen Namen abzugeben, sondern aufgrund der ihnen erteilten Vollmacht vom 14.02.2018 zu UR-Nummer CG 29/2018 der Notarin Christine Greffin in Berlin für die

GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

mit Sitz in Berlin,

Geschäftsanschrift: Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu HRB 3445 B.

Die 9. Ausfertigung und die 7. Ausfertigung der vorgenannten Vollmacht lagen jeweils bei Beurkundung vor. Beglaubigte Ablichtungen der Ausfertigungen werden als **Anlagen B und C** zu dieser Urkunde genommen.

Nach Hinweis auf Bestimmungen des Geldwäschegesetzes und Erläuterung des Notars, was unter einer politisch exponierten Person (PeP) zu verstehen ist, erklärten die Erschienenen jeweils für Rechnung der von ihnen Vertretenen zu handeln. Sie erklärten weiter, dass weder sie noch die wirtschaftlich Berechtigten der von ihnen Vertretenen PeP im Sinne des § 1 Abs. 12 GwG sind oder in den letzten 12 Monaten vor der Beurkundung waren. Sie seien auch kein Familienmitglied oder eine bekanntermaßen nahestehende Person einer solchen PeP.

Dies vorausgeschickt erklärten die Erschienenen - handelnd wie angegeben -:

APan

Städtebaulicher Vertrag

zum

Bebauungsplan B-VI 125b

Alte Jakobstraße/Franz-Künstler-Straße
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

Zwischen

dem **Land Berlin**,

vertreten durch das **Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin**,

Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin,

- im Folgenden auch: „**Berlin**“ oder „**Bezirk**“ oder „**Bezirksamt**“ -

und

der **GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin**,

Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin,

- im Folgenden auch: die „**Vorhabenträgerin**“ -

- im Folgenden gemeinsam auch: die „**Vertragsparteien**“ -

wird folgender

Städtebaulicher Vertrag

(im Folgenden auch: der „**Vertrag**“) geschlossen:

Präambel 7

AP²⁰¹

I.	Allgemeine Bestimmungen	8
§ 1	Gegenstand und Zweck des Vertrags, Vertragsgebiet	8
§ 2	Verfügungsberechtigung	9
§ 3	Freiheit der Planungsentscheidung.....	9
§ 4	Angemessenheit.....	9
II.	Übernahme von Berlin entstehenden Kosten.....	10
§ 5	Kosten für Grundschulerweiterung/Grundschulneubau.....	10
§ 6	Kosten für Grünflächen.....	10
III.	Durchführungspflichten.....	11
§ 7	Wohnungsbau	11
§ 8	Ordnungsmaßnahmen	12
§ 9	Herrichtung und Unterhaltung von Fußwegen und Freiflächen auf Grundstücken der Vorhabenträgerin	13
§ 10	Öffentliche Erschließung	14
§ 11	Prüfung und Umsetzung von klimaneutralen Maßnahmen	15
§ 12	Lärmschutz Einzelhandel	15
§ 13	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen	16
§ 14	Regenwasserkonzept	17
§ 15	Errichtung einer Kindertageseinrichtung.....	17
§ 16	Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde	17
IV.	Bindungen im Mietwohnungsbau.....	18
§ 17	Mietpreis- und Belegungsbindungen.....	18
V.	Sicherung der Vertragserfüllung.....	22
§ 18	Bürgschaften.....	22
§ 19	Vertragsstrafen	22
VI.	Grundbucheklärungen, Auflassungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten	24
§ 20	Erklärungen zum Eigentumsübergang	24
§ 21	Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten	27
VII.	Schlussbestimmungen.....	31
§ 22	Nachweispflichten.....	31
§ 23	Vertraulichkeit, Datenschutz, Auskunftspflichten	31
§ 24	Weitergabe von Pflichten aus diesem Vertrag.....	32
§ 25	Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags, Vollmacht.....	32
§ 26	Rücktrittsrecht.....	33
§ 27	Haftungsausschluss; Verzicht auf Einrede der Nichtigkeit des Vertrags	34

§ 28 Kosten und Abgaben, Hinweise des Notars, Vertragsdurchführung.....	35
§ 29 Salvatorische Klausel	35
§ 30 Erfüllungsort und Gerichtsstand.....	36
§ 31 Bestandteile des Vertrags, Vertragsausfertigung.....	36

AP^{2m}

Präambel

Die Projektträgerin beabsichtigt, auf den im als **Anlage 1** beigefügten Lageplan bezeichneten Grundstücken im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg, zwischen Ritterstraße, Alexandrinenstraße, Franz-Künstler-Straße und Alte Jakobstraße - mit Ausnahme der gesondert aufgeführten Flurstücke - ein Bauvorhaben zu realisieren. Ziel des Vorhabens ist die Schaffung eines Wohnquartiers mit voraussichtlich 500 Wohneinheiten. Darüber hinaus sollen Einzelhandelsflächen, darunter für einen Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 999 m² (insgesamt ca. 1.400 m² inklusive Lagerfläche) entstehen. Ein weiterer Bestandteil des Projekts ist die Unterbringung von Geflüchteten, in einer modularen Unterkunft (MUF) mit maximal 300 Plätzen. Zusätzlich sind weitere 75 experimentelle Wohnplätze vorgesehen. Zusammen werden somit insgesamt ca. 375 Plätze für die Unterbringung von Geflüchteten errichtet. Weitere Vereinbarungen zwischen der Gewobag und dem LAF (z. B. betr. Mietvertragsangelegenheiten) sind bzw. werden durch gesonderte Vereinbarungen getroffen. Auch die Vereinbarungen zwischen der SenASGIVA und der Gewobag können in einem gesonderten Vertrag geregelt werden, wie beispielsweise die Vermietung von einem bestimmten Anteil der Wohnungen direkt an Geflüchtete.

Das städtebauliche Konzept basiert auf dem Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans B-VI 125b mit einer Größe von 25.555 m². Hiervon entfallen 17.221 m² auf überbaubare Flächen mit einer Brutto-Grundfläche von insgesamt 53.690 m². Die planungsrechtliche Entwicklung des Areals erfolgt gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, wobei folgende Flächen und Kapazitäten berücksichtigt werden:

- Brutto-Grundfläche Wohnen: 49.065 m²,
- davon Brutto-Grundfläche für MUF/experimentelles Wohnen 9.560 m²,
- Brutto-Grundfläche Gewerbe/Sonstiges: ca. 4.625 m²,
- Geplante Wohneinheiten: 491,
- Voraussichtliche Einwohner:innen: 982,
- Bedarf Öffentliche Grünflächen: 5.892 m²,
- Geltungsbereich (inkl. Verkehrsflächen) 25.555 m²,
- Bedarf Öffentliche Spielflächen: 982 m².

Die Realisierung des Vorhabens dient der bedarfsgerechten Entwicklung des Stadtteils und der Schaffung dringend benötigten Wohnraums.

AP2020

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Gegenstand und Zweck des Vertrags, Vertragsgebiet

- (1) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf den im beigefügten Lageplan (**Anlage 1**) gekennzeichneten Grundstücken Alte Jakobstr. 4 und Franz-Künstler-Str. 10 in 10969 Berlin, Gemarkung Kreuzberg, Flur 190, Flurstück 406/2, Flurstück 658, Flurstück 641, Flurstück 611, Flurstück 659, Flurstück 715 sowie teilweise Flurstück 692 und Flurstück 694, ein Bauvorhaben zur Errichtung von rd. 491 Wohnungen und Gewerbeflächen (darunter ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 999 m²) mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 53.690 m² zu realisieren.
- (2) Darüber hinaus soll eine ca. 2.347 m² große öffentliche Grünfläche inkl. Spielplatz errichtet werden. Zur Konkretisierung des geplanten Vorhabens wird auf den beigefügten Lageplan (**Anlage 1**) sowie die beigefügte Projektbeschreibung, welche eine Flächenaufstellung für das Vorhaben umfasst, verwiesen (**Anlage 2**). Die für die Schaffung von Wohnraum vorgesehene Geschossfläche Wohnen umfasst danach 49.065 m².
- (3) Der städtebauliche Vertrag dient der Realisierung des Bauvorhabens nach Maßgabe der verbindlichen bauleitplanerischen Festsetzungen. Die beabsichtigten Festsetzungen sind aus dem Bebauungsplanentwurf VI-125b in der Fassung vom 09.02.2026 (**Anlage 3**) ersichtlich. Dieser städtebauliche Vertrag regelt die Beteiligung der Vorhabenträgerin an der Vorbereitung und Durchführung der zur Umsetzung des Vorhabens dienenden Planungs-, Ordnungs- und Infrastrukturmaßnahmen und deren Finanzierung. Zugleich sollen die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele durch vertragliche Vereinbarungen im Sinne von § 11 Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB gefördert und gesichert werden. Insbesondere sollen angesichts der bestehenden Versorgungsprobleme in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten ein Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung geleistet und zugleich den städtebaulichen Zielen entsprechend gemischte Bewohnerstrukturen durch einen Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen sichergestellt werden.
- (4) Die Vorhabenträgerin führt die übernommenen Maßnahmen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch, soweit nicht ausdrücklich anderes vereinbart ist. Die Vertragspartner sind sich einig, dass Berlin für die Bepanung und Entwicklung des Vertragsgebiets – von den eigenen Personalkosten abgesehen – keine Kosten tragen soll.

APW

- (5) Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des im Entwurf mit Stand vom 09.02.2026 vorliegenden Bebauungsplans Nr. VI-125b, der diesem Vertrag als **Anlage 3** beigelegt ist. Soweit nach diesem Vertrag einzelne Maßnahmen auf außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden Flächen durchzuführen sind, sind auch diese erfasst.

§ 2 Verfügungsberechtigung

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Grundstücksflächen im Plangebiet, soweit es sich nicht um Grundstücke im Eigentum Berlins handelt. Der Nachweis ist durch Vorlage von Grundbuchabschriften der Grundbücher des Amtsgerichts Kreuzberg, Grundbuch von Luisenstadt, Blatt 9091 und Blatt 8036, erfolgt, die der Notar durch elektronische Grundbucheinsichten vom 17.02.2026 beschafft hat.

§ 3 Freiheit der Planungsentscheidung

Den Vertragspartnern ist bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans VI-125b sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und der Entscheidung der hierzu nach den gesetzlichen Vorschriften zuständigen Organen Berlins vorbehalten sind. Eine Vorwegbindung dieser Entscheidung ist rechtlich unzulässig (§ 1 Absatz 3 Satz 2 BauGB). Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans wird mit diesem Vertrag daher nicht begründet. Die in diesem Vertrag genannte Absicht, den Bebauungsplan VI-125b als Rechtsverordnung zu erlassen, stellt keine Zusage eines derartigen Ergebnisses dar. Der Vorhabenträgerin ist bewusst, dass Berlin sich nicht vertraglich zur Schaffung von Baurecht oder zur Aufstellung eines Bebauungsplans verpflichten kann.

§ 4 Angemessenheit

Zur Sicherstellung der Angemessenheit der sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen und zur Begrenzung der Kostenbeteiligung haben die Vertragspartner das nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vorgesehene einheitliche Bewertungsschema zugrunde gelegt und auf dieser Basis bereits zu Beginn der Vertragsverhandlung eine überschlägige Prüfung der Angemessenheit durchgeführt und diese zum Zeitpunkt

APBW

des Vertragsabschlusses erneut vorgenommen. Die Vorhabenträgerin hat dieses Bewertungsschema nach Prüfung und Erörterung anerkannt und darauf verzichtet, geeignete Unterlagen vorzulegen, aus denen sich eine andere Beurteilung der Angemessenheit der vertraglichen Vereinbarungen ergibt. Die Ergebnisse werden in Wert-/Kostentabellen (s. **Anlage 4**) belegt. Beide Vertragspartner gehen übereinstimmend davon aus, dass die vertragliche Vereinbarung bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung angemessen ist.

II. Übernahme von Berlin entstehenden Kosten

§ 5 Kosten für Grundschulerweiterung/Grundschulneubau

Der sich ergebende Bedarf an Grundschulplätzen kann in den vorhandenen Grundschulen des Einschulungsbereichs der Schulregion I gedeckt werden (**Anlage 10**), sodass dazu keine Regelung erforderlich ist.

§ 6 Kosten für Grünflächen

- (1) Aus der mit dem Vorhaben geplanten Wohnfläche in einem Umfang von 49.065 m² folgt ein Bedarf an öffentlicher wohnungsnaher Grünfläche im Umfang von 5.892 m² (Bedarfsnachweis, **Anlage 4**).
- (2) Aufgrund der vom Bezirk explizit gewünschten hohen Bebauungsdichte kann auf dem Vorhabengrundstück selbst der Bedarf an öffentlicher wohnungsnaher Grünfläche - insbesondere über die auf dem Vorhabengrundstück zu errichtende öffentliche Grünanlage hinaus - nicht gedeckt werden. Es entsteht ein Defizit im Umfang von 2.645 m². Die Vertragsparteien haben sich aufgrund der rechtlich erforderlichen Angemessenheit der gegenseitigen Vertragsverpflichtungen darauf geeinigt, einen Abschlag in Höhe von 50 % auf das abzulösende Flächendefizit zu gewähren.
- (3) Die Vorhabenträgerin ist daher verpflichtet, einen Betrag in Höhe von $(1.323 \text{ m}^2 \times 190,00 \text{ EUR/m}^2) = 251.370 \text{ Euro}$ brutto (inkl. Umsatzsteuer) zuzüglich der Kosten für Entwicklungspflege für drei Jahre in Höhe von $(1.323 \text{ m}^2 \times 5,80 \text{ EUR/m}^2 \text{ pro Jahr} \times 3 \text{ Jahre}) = 23.020 \text{ EUR}$ brutto (inkl. Umsatzsteuer) abzulösen.

AP *son*

- (4) Der Bezirk bestimmt innerhalb von spätestens 72 Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigung(en) die öffentliche(n) wohnungsnahe(n) Grünfläche(n) oder entsprechende Grünanlage(n), für deren Herstellung, Sanierung und/oder sonstige (Pflege-) Maßnahmen der Ablösebetrag ganz oder anteilig zu verwenden ist. Mit Bestimmung des Verwendungszwecks fordert der Bezirk die Vorhabenträgerin zugleich zur Zahlung des Ablösebetrages auf und ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, den Ablösebetrag innerhalb eines Monats auf ein vom Bezirk angegebenes Konto mit entsprechendem Verwendungszweck zu überweisen.
- (5) Im Falle der Notwendigkeit einer Vorleistung durch den Bezirk erklärt sich die Vorhabenträgerin damit einverstanden, nach gemeinsamer Abstimmung hinsichtlich der gemachten Angebote durch die Dienstleister den erforderlichen Betrag für die zu erbringende Vorleistung zu überweisen.
- (6) Sollte der Bezirk das Bestimmungsrecht gemäß Abs. 4 nicht fristgemäß innerhalb von 72 Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigung(en) und nach einer fruchtlosen Fristverlängerung von 3 Monaten gegenüber der Vorhabenträgerin ausgeübt haben, erlischt die Zahlungsverpflichtung. Der Bezirk ist in diesem Fall zur unverzüglichen Rückzahlung eines etwaig geleisteten Ablösebetrages verpflichtet. Dies gilt auch, sofern nach Ausübung des Bestimmungsrechts die öffentliche(n) wohnungsnahe(n) Grünfläche(n) oder entsprechende Grünanlage(n), für deren Herstellung, Sanierung und/oder sonstige (Pflege-) Maßnahmen der Ablösebetrag ganz oder anteilig zu verwenden ist, innerhalb von weiteren 72 Monaten nach Ausübung des Bestimmungsrechts nicht errichtet worden ist.

III. Durchführungspflichten

§ 7 Wohnungsbau

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die erforderlichen Baumaßnahmen entsprechend der Projektbeschreibung (**Anlage 2**) im Vertragsgebiet durchzuführen. Zu diesem Zweck hat sie folgende Fristen zu beachten:
 - a) Innerhalb von 24 Monaten nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans hat sie die notwendigen Bauanträge zu stellen bzw. Bauvorlagen einzureichen. Berlin wird auf eine zügige Bearbeitung der Bau- und Genehmigungsanträge hinwirken.

AP_{2W}

- b) Innerhalb von 6 Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigungen bzw. nach Zulässigkeit der Bauausführung gemäß § 62 Absatz 3 BauOBlN hat sie mit der Baumaßnahme zu beginnen.
- c) Innerhalb von 48 Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigungen das geplante Vorhaben unter Beachtung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Bindungen bezugsfertig zu errichten.

§ 8 Ordnungsmaßnahmen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur privatrechtlichen Neuordnung der Grundstücke im Vertragsgebiet nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans, einschließlich aller erforderlichen Maßnahmen (u.a. Bildung der für die Realisierung der Planung erforderlichen Grundstücke durch Vermessung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur; Beantragung der grundbuchrechtlichen Neuordnung).
- (2) Die Vorhabenträgerin übernimmt die rechtliche und tatsächliche Freimachung bzw. Freilegung des Vertragsgebiets, soweit dies zur Durchführung des Bebauungsplans erforderlich ist.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, so früh wie möglich einen Antrag auf Stellungnahme zu Informationen über Kampfmittel bei der zuständigen Ordnungsbehörde Sen-UVK, Abt. Tiefbau - V AE -, zu stellen. Den Empfehlungen, welche die zuständige Ordnungsbehörde im Ergebnis in aller Regel ausspricht, hat die Vorhabenträgerin nachzukommen.
- (4) Sollte festgestellt werden, dass im Vertragsgebiet mit einer Belastung der Böden mit schädlichen Bodenveränderungen zu rechnen ist, deren Beseitigung für die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehenen Nutzungen der Grundstücke erforderlich ist, wird die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der zuständigen Stelle den Umfang der Bodenbelastung und erforderliche Maßnahmen gutachterlich ermitteln lassen und Bodensanierungsmaßnahmen in dem durch die zuständige Fachbehörde festzulegenden Umfang durchführen. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass Baugenehmigungen erst erteilt werden können bzw. bei genehmigungsfreien Bauvorhaben mit dem Bau erst begonnen werden darf, wenn die Beseitigung der umweltgefährdenden Stoffe im erforderlichen Umfang bis zur Aufnahme der plangemäßen Nutzung sichergestellt ist.



§ 9 Herrichtung und Unterhaltung von Fußwegen und Freiflächen auf Grundstücken der Vorhabenträgerin

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich,
 - a) zugunsten der Allgemeinheit Fußwege zur Erschließung der Gebäude anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die konkrete Gestaltung ist in einem Freiflächenplan darzustellen. Vor der Herstellung ist die zuständige Stelle im Bezirksamt (Straßen- und Grünflächenamt) unter angemessener Berücksichtigung der künftigen Belange des Bauvorhabens zu informieren. Die Fertigstellung des Fußwegs erfolgt spätestens im Zuge der Herstellung der Außenanlagen und muss spätestens innerhalb von 6 Monaten nach bezugsfertiger Errichtung der Gebäude in den jeweils geplanten Baufeldern des Bauvorhabens abgeschlossen werden.
 - b) die privaten Freiflächen gemäß Freiflächenplan/Freiraumkonzept vom 23.10.2025 (**Anlage 5**) herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Durchführungsverpflichtung gehören neben der Pflanzung selbst die Vorbereitung und Herstellung der Flächen für die Erstanlage (Pflanzung) sowie die Fertigstellungspflege mit anschließender Entwicklungspflege von zwei Jahren. Für die Pflegemaßnahmen sind die DIN 18916, 18917 und 18919 zu beachten. Die Erstanlage muss spätestens innerhalb von 12 Monaten nach bezugsfertiger Errichtung der Gebäude in den jeweils geplanten Baufeldern des geplanten Bauvorhabens abgeschlossen werden.
- (2) Zwischen den Vertragsparteien wird vereinbart, dass im Bereich der Alten Jakobstraße die Versorgungsleitungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche verlegt werden dürfen. Im Bereich der Franz-Künstler-Straße sollen die Versorgungsleitungen im Bereich des zukünftigen Gehweges liegen. Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten der Instandhaltung dieser Leitungen. Die dafür erforderlichen Dienstbarkeiten sowie Baulasten werden von der Vorhabenträgerin rechtzeitig beantragt.
- (3) Die Vorhabenträgerin übernimmt auf ihre Kosten die Verwaltung, den Betrieb und die Unterhaltung sowie die Verkehrssicherung für die in ihrem (zukünftigen) Eigentum befindlichen Fußwege, Maßnahmenflächen und Freiflächen, auch soweit diese öffentlich zugänglich sind. Sie hält alle Anlagenteile in einem ordnungsgemäßen und verkehrssicheren Zustand.
- (4) Die Vorhabenträgerin haftet für die ordnungsgemäße Erfüllung der übernommenen Verpflichtungen nach den Absätzen 1 bis 3. Sie hält das Land Berlin von allen Ansprüchen frei, die ein Dritter in Bezug auf die nach den Absätzen 1 bis 3 zu errichtenden und

AP²M

zu unterhaltenden Anlagen stellt, und zwar unabhängig davon, ob die Ansprüche auf die Nichtbeachtung der vertraglich begründeten oder der sich aus dem Gesetz ergebenden Verpflichtungen gestützt werden.

- (5) Die zentrale öffentliche Parkanlage zwischen den Baufeldern WA1, WA2 und WA3 wird durch die Vorhabenträgerin in enger Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt geplant und hergestellt und anschließend an den Bezirk übertragen. Die Bewirtschaftung erfolgt durch das Straßen- und Grünflächenamt.
- (6) Die öffentlichen Spielplatzflächen im WA3 werden durch die Vorhabenträgerin in enger Abstimmung, insbesondere in den Leistungsphasen 3 und 5, mit dem Straßen- und Grünflächenamt geplant und hergestellt. Die Flächen verbleiben anschließend bei der Vorhabenträgerin und werden öffentlich gewidmet. Die anschließende Bewirtschaftung erfolgt durch die Vorhabenträgerin. Die entsprechenden Verkehrssicherungspflichten trägt die Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Flächen und Anlagen gemäß der Ausführungsvorschrift „Verkehrssicherheit auf Spielplätzen“ in der jeweils gültigen Fassung zu pflegen, instandzuhalten und bei Bedarf instandzusetzen.
- (7) Der Gehweg entlang der Franz-Künstler-Straße wird durch die Vorhabenträgerin vollständig errichtet und nach Errichtung dem Bezirk unentgeltlich übertragen. Hinsichtlich der konkreten Umsetzung wird auf die **Anlage 5** verwiesen (Vorzugsvariante).

§ 10 Öffentliche Erschließung

- (1) Die Vorhabenträgerin wird die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen, der sonstigen öffentlichen Grünflächen sowie der öffentlichen Kinderspielplätze im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans im eigenen Namen und auf eigene Rechnung vornehmen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dabei, die für die Erschließung des Gebietes vorgesehenen Straßen, Wege und Plätze sowie öffentliche Grünflächen und Spielplätze mit einer Größe von 4.352 m² herzustellen, wozu im Einzelnen folgende Flächen gehören:
 - die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg mit rd. 1.023 m² und Straßenbegleitgrün mit rd. 320 m²) mit einer Gesamtgröße von 1.343 m²,
 - die Kinderspielplätze mit einer Gesamtgröße von 662 m² netto innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche nach Maßgabe eines mit der

AP 2021

zuständigen Stelle im Bezirksamt abzustimmenden Ausführungsplans; eine Zustimmungserklärung für die Widmung wird mit diesem Vertrag erteilt, die Widmungsgrenze wird mit gestalterischen Mitteln, beispielsweise mittels Pflastersteine, gekennzeichnet. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Kinderspielplätze der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die öffentliche Nutzbarkeit des Spielplatzes ist nach Maßgabe des § 21 dieses Vertrags mittels Eintragung im Grundbuch zu sichern,

- die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen mit einer Größe von 2.027 m² sowie 320 m² Spielplatzfläche netto entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie nach Maßgabe eines mit der zuständigen Stelle im Bezirksamt abzustimmenden Ausführungsplans; die Herstellungspflicht umfasst auch die Fertigstellungs- und die daran anschließende Entwicklungspflege. Pflanzungen haben innerhalb der Pflanzperiode im März/April oder im Oktober/November zu erfolgen. Für die Pflegemaßnahmen sind die DIN 18916, 18917 und 18919 zu beachten.
 - Im Übrigen ist die Erschließung gesichert und es bedürfen keine weiteren Erschließungsmaßnahmen.
- (2) Die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen für das Vertragsgebiet (insbesondere Wasser, Abwasser, Gas, Strom, ggf. Fernwärme, Telekommunikationsleitungen) sollen von den jeweiligen Versorgungsunternehmen nach deren Anschlussbedingungen durchgeführt werden. Es ist Aufgabe der Vorhabenträgerin, ggf. erforderliche Vereinbarungen mit den Entsorgungsträgern zu schließen und alle Erschließungsmaßnahmen im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu koordinieren.

§ 11 Prüfung und Umsetzung von klimaneutralen Maßnahmen

- (1) Die Vorhabenträgerin erklärt sich bereit, Maßnahmen zu prüfen, die der Erreichung der gesetzlich angestrebten Klimaneutralität dienen und diese bei wirtschaftlicher Angemessenheit umzusetzen.
- (2) Geprüft wird insbesondere eine Begrünung von Fassadenteilen mittels Kletterhilfen sowie die Pflege der Pflanzen.

§ 12 Lärmschutz Einzelhandel

AP^{21/11}

Die in der schalltechnischen Untersuchung des Büros „3L Akustik“ vom 03.07.2025 (**Anlage 6**, Teil B) genannten Maßnahmen zum Lärmschutz wegen des vorgesehenen Einzelhandels werden durch die Vorhabenträgerin bzw. den Betreiber des Einzelhandels, der durch die Vorhabenträgerin entsprechend zu verpflichten ist, umgesetzt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich insbesondere die nachfolgend genannten Maßnahmen umzusetzen:

- Maßnahme 1: Beschränkung der Anlieferzeiten auf 07:00 bis 20:00 Uhr,
- Maßnahme 2: Schallabsorbierende Ausführung der Tiefgaragenöffnungen,
- Maßnahme 3: Überdachung der Zufahrtsbereiche Anlieferung und Tiefgarage
- Maßnahme 4: Die Nutzung der Tiefgarage durch Gewerbekunden ist zwischen 22:00 und 06:00 Uhr organisatorisch auszuschließen.

Sofern die Vorhabenträgerin alternative Maßnahmen ergreift, die den gesetzlich erforderlichen Lärmschutz ebenfalls sicherstellen, ist sie berechtigt, diese Maßnahmen umzusetzen, sofern sie diese vorab, mindestens 2 Monate vor Ausführung, dem Bezirk mitteilt. Dazu kommen u.a. folgende Maßnahmen in Betracht:

- Maßnahme 1: Im Bereich Alte Jakobstraße WA 2 oberhalb der Tiefgarageneinfahrt/Anlieferung der Ausschluss öffentlicher Fenster oder
- Maßnahme 2: Im Bereich Alte Jakobstraße WA 2 oberhalb der Tiefgarageneinfahrt/Anlieferung der Ausschluss der Errichtung von Aufenthaltsräumen.

Eine Verpflichtung zur Realisierung von Einzelhandel und/oder einer Tiefgarage erwächst aus dieser Vorschrift nicht.

§ 13 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

- (1) Dem Bebauungsplanentwurf liegt der Umweltbeitrag der trias Planungsgruppe vom 07.07.2025, **Anlage 7**, und das Artenschutzgutachten der trias Planungsgruppe vom 07.07.2025, **Anlage 8 und Anlage 8a**, zugrunde. Diese haben zum Ergebnis, dass Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz und zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich werden. Die Vertragsparteien kennen diese Gutachten und erkennen die Inhalte an. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung der in dem Gutachten genannten Maßnahmen auf ihre Kosten.
- (2) Zur Durchführungsverpflichtung gehört neben der Pflanzung selbst die Vorbereitung und Herstellung der Flächen für die Erstanlage (Pflanzung) sowie die Fertigstellungs-

AP 23W

und die daran anschließende Entwicklungspflege. Die Pflanzung hat innerhalb der Pflanzperiode im März/April oder im Oktober/November zu erfolgen. Zur Durchführungsverpflichtung gehören neben der Pflanzung selbst die Vorbereitung und Herstellung der Flächen für die Erstanlage (Pflanzung) sowie die Fertigstellungspflege mit anschließender Entwicklungspflege von fünf Jahren. Für die Pflegemaßnahmen sind die DIN 18916, 18917 und 18919 zu beachten. Die Erstanlage muss spätestens innerhalb von 24 Monaten nach bezugsfertiger Errichtung des geplanten Bauvorhabens abgeschlossen werden.

- (3) Der Zeitpunkt der Pflanzung, der Abschluss der Fertigstellungspflege sowie der Abschluss der Entwicklungspflege sind schriftlich gegenüber dem Bezirksamt anzuzeigen. Fertigstellung und Entwicklung sind durch Berlin abzunehmen.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich aufgrund des Vorkommens von gebäudebewohnenden Zwergfledermäusen für die Dauer der Baumaßnahme 36 Nistkästen in Bäumen als auch in Form einer Aufhängung an einer temporären Gerüstwand zu errichten. Diese Nistkästen sollten bestenfalls in Kombination mit Vogelnistkästen errichtet werden.

§ 14 Regenwasserkonzept

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Vorhabenträgerin die im Regenwasserkonzept (**Anlage 9**) genannten Vorgaben zu beachten und die danach erforderlichen Maßnahmen auf ihre Kosten auszuführen hat.

§ 15 Errichtung einer Kindertageseinrichtung

Durch das geplante Vorhaben entsteht gemäß Auskunft des Jugendamtes des Bezirks (**Anlage 10**) kein Bedarf an Plätzen für die Kinderbetreuung. Somit wird keine Kindertageseinrichtung von der Vorhabenträgerin errichtet.

§ 16 Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin die Gestaltung der in Richtung der Alten Jakobstraße und in Richtung der öffentlichen Parkanlage in Verlängerung der Straße

APQW

am Berlin Museum ausgerichteten Fassaden in den Baufeldern WA1 und WA2 und der zur öffentlichen Parkanlage zeigenden Fassade des im WA3 westlich gelegenen L-förmigen Gebäudes hinsichtlich des Farbkonzeptes, und der Gestaltung und Platzierung mittels Vor- und Rücksprüngen sowie auskragender Fassadenelemente und den damit einhergehenden Ausdruck und die Tiefenwirkung der Fassaden unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit für die Vorhabenträgerin abzustimmen. Die Fassaden entlang der Alten Jakobstraße und entlang der verlängerten öffentlichen Grünfläche im WA1 und WA2 sind derart zu gestalten, dass durch farbliche Absetzung ein zusätzliches optisches Zurücktreten der Staffelgeschosse erreicht wird. Die abgestimmte Fassadengestaltung ist mit dem Bauantrag zu den genannten Baufeldern einzureichen.

- (2) Die Vertragsparteien verpflichten sich, bei Unklarheiten zeitnahe Abstimmungen zu treffen, um das Bauvorhaben nicht zu verzögern.

IV. Bindungen im Mietwohnungsbau

§ 17 Mietpreis- und Belegungsbindungen

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf den aus den Flurstücken Flur 190, Flurstück 406/2, Flurstück 658, Flurstück 641, Flurstück 611, Flurstück 659, Flurstück 715 sowie teilweise Flurstück 692 und Flurstück 694 zu vermessenden, den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannten und in dem als **Anlage 11** beige-fügten Lageplan farbig gekennzeichneten Flächen/Teilflächen von zusammen 49.065 m² Geschossfläche für Wohnen unter Beachtung der in § 7 geregelten Fristen für Antragstellung bzw. Anzeige, Baubeginn und Fertigstellung auf einer Geschossfläche im Umfang von mindestens 14.720 m² nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin förderfähige Mietwohnungen zu errichten [mietpreis- und belegungs-gebundene Wohnungen].

Für diese Wohnungen gelten die in den folgenden Absätzen bestimmten Mietpreis- und Belegungsbindungen unmittelbar aus dem Vertrag, und zwar auch dann, wenn aus von der Vorhabenträgerin zu vertretenden Gründen Fördermittel aus dem Wohnungsbauförderungsprogramm nicht oder nicht in dem vertraglich geschuldeten Umfang gewährt werden (s. Absatz 7). Bei von der Vorhabenträgerin zu vertretenden Nichtgewährung von Fördermitteln sind die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung oder, soweit keine Genehmigung erforderlich ist, die zum Zeitpunkt der Einreichung der erforderlichen

AP *DN*

Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde geltenden Förderbestimmungen zur Bestimmung der Förderfähigkeit heranzuziehen.

- (2) Die Vorhabenträgerin zeigt unter Beachtung der Fristen nach § 7 dieses Vertrags spätestens bei Einreichung des Bauantrags oder im Falle der Genehmigungsfreistellung bei Einreichung der erforderlichen Unterlagen gegenüber dem Wohnungsamt an, welche Mietwohnungen in der vorbezeichneten Weise gebunden sind. Die Anzeige kann auch durch Vorlage des Bewilligungsbescheides oder des Fördervertrages erfolgen. Als Nachweis der für die gebundenen Wohnungen genutzten Geschossfläche hat die Vorhabenträgerin mit der Anzeige der gebundenen Wohnungen eine Geschossflächenberechnung einer Vermessungsstelle im Sinne von § 2 des Vermessungsgesetzes Berlin vorzulegen. Kommt die Vorhabenträgerin der Anzeigepflicht auch nach Aufforderung Berlins nicht innerhalb von vier Wochen nach, kann Berlin die Bestimmung der gebundenen Mietwohnungen selbst nach billigem Ermessen vornehmen. Soweit die Zahl der Wohnungen, welche dem nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen geforderten Standard entsprechen, hierfür nicht ausreicht, können auch andere der nach dem Bauantrag oder im Falle der Genehmigungsfreistellung nach den einzureichenden Unterlagen geplanten Wohnungen bestimmt werden.
- (3) Die Bindungsfrist beträgt 30 Jahre ab mittlerer Bezugsfähigkeit. Soweit die mittlere Bezugsfähigkeit nicht nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen von der Investitionsbank Berlin (IBB) festgestellt wird, hat die Vorhabenträgerin die bezugsfertige Herstellung von fünfzig Prozent der im Vertragsgebiet geplanten gebundenen Wohnungen (mittlere Bezugsfähigkeit) gegenüber dem Wohnungsamt anzuzeigen. Die Frist beginnt in diesem Fall erst nach Zugang der Anzeige durch die Vorhabenträgerin. Die mit diesem Vertrag ebenfalls übernommenen Bindungen aus noch zu erteilenden Förderbescheiden oder abzuschließenden Förderverträgen für die mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen gelten unabhängig von einem etwaigen vorzeitigen Erlöschen förderrechtlich begründeter Bindungen fort.
- (4) Die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen dürfen während der Bindungsfrist nur Haushalten zum Gebrauch überlassen werden, die ihre Wohnberechtigung gegen Übergabe eines nach § 27 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) ausgestellten und zum Zeitpunkt der Übergabe im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheines (WBS) nachweisen und die berechtigten Haushalte die Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 WoFG von 140 % nicht überschreitet. Von der Verpflichtung zur Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines wird abgesehen, soweit

APW

Wohnraum an Klienten anerkannt gemeinnütziger, sozialpädagogischer oder therapeutischer Einrichtungen zu deren Nutzung vermietet wird und das bezirkliche Wohnungsamt dem zustimmt. Soweit aufgrund förderrechtlicher Bestimmungen eine Freistellung nach § 30 WoFG erforderlich ist, tritt diese an die Stelle der Zustimmung des bezirklichen Wohnungsamtes.

- (5) Während der Bindungsfrist gelten die Mietpreis- und Belegungsbindungen für die nach den Berliner Wohnungsbauförderungsbestimmungen geförderten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen nach Maßgabe der sich aus dem zu beantragenden Bewilligungsbescheid oder dem abzuschließenden Fördervertrag ergebenden Regelungen. Diese sind zugleich unmittelbar Gegenstand der mit diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen.
- (6) Unbenommen von und vorbehaltlich abweichender Regelungen in Bewilligungsbescheid und Fördervertrag oder soweit die Vorhabenträgerin auf die Einreichung eines bewilligungsfähigen Antrags auf Förderung für die zu errichtenden mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen verzichtet, einen solchen eingereichten Antrag vor Bewilligung zurückzieht oder auf die bewilligte Förderung verzichtet oder soweit aufgrund eines sonst von der Vorhabenträgerin zu vertretenden Umstands die Förderung nicht in dem beantragten Umfang bewilligt wird, gelten die sich aus den folgenden Absätzen 7 bis 10 ergebenden Mietpreis- und Belegungsbindungen.
- (7) In den Fällen des Absatz 6 dürfen die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen während der Bindungsfrist nur Haushalten zum Gebrauch überlassen werden, die ihre Wohnberechtigung gegen Übergabe eines nach § 27 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) ausgestellten und zum Zeitpunkt der Übergabe im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheines (WBS) nachweisen und die berechtigten Haushalte die Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 WoFG von 140 % nicht überschreitet. Von der Verpflichtung zur Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines wird abgesehen, soweit Wohnraum an Klienten anerkannt gemeinnütziger, sozialpädagogischer oder therapeutischer Einrichtungen zu deren Nutzung vermietet wird und das bezirkliche Wohnungsamt dem zustimmt. Soweit aufgrund förderrechtlicher Bestimmungen eine Freistellung nach § 30 WoFG erforderlich ist, tritt diese an die Stelle der Zustimmung des bezirklichen Wohnungsamtes.
- (8) Während der Bindungsfrist darf der vereinbarte Mietzins (Nettokaltmiete ohne kalte und warme Betriebskosten) für die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, die sich aus den folgenden Bestimmungen ergebenden Beträge nicht überschreiten:

- a) Die anfängliche Miethöhe (nettokalt – ohne kalte und warme Betriebskosten) beträgt für die gebundenen Wohnungen maximal 7,00 Euro je m² Wohnfläche.
 - b) Die monatliche Bewilligungsmiete darf alle zwei Jahre erhöht werden; erstmalig zum Monatsersten, der nach Ablauf von zwei Jahren ab mittlerer Bezugsfertigkeit der gebundenen Wohnungen folgt. Die Erhöhung beträgt bis zum Ablauf des vierzehnten Jahres nach mittlerer Bezugsfertigkeit bis zu 0,20 Euro je m² Wohnfläche, danach bis zu 0,25 Euro je m² Wohnfläche.
 - c) Die Mietbindungen (anfängliche Miethöhe und Mietentwicklung) dürfen die Miethöhe vergleichbarer, nicht preisgebundener Wohnungen nicht überschreiten.
 - d) Der Mieter kann sich gegenüber dem Vermieter auf die Bestimmung dieses Vertrags über die höchstzulässige Miete und die sonstigen Bestimmungen zur Mietbindung berufen. Hierzu hat ihm der Vermieter die erforderlichen Auskünfte zu erteilen.
 - e) Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Der Abschluss eines Staffelmietvertrags während des Mietpreis- oder Belegungsbindungszeitraums ist unzulässig. Ebenso ist kein Mietvertrag abzuschließen, der ein bedingt aufschiebendes Mieterhöhungsverlangen nach Bindungsende enthält.
 - f) Provisionen für die Vermittlung und Vermietung der geförderten Wohnungen dürfen nicht gefordert werden.
- (9) Die Vorhabenträgerin hat bis zum Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung gegenüber dem Wohnungsamt die Einhaltung der oben genannten Bindungen bei jeder Wiedervermietung durch Vorlage des Mietvertrags sowie des Wohnberechtigungsscheins der Mieter nachzuweisen. Die Vorhabenträgerin übergibt dem Wohnungsamt jährlich zum 31. Dezember eine Mieterliste mit Angabe des jeweiligen Mietzinses für die in Absatz 1 genannten Wohnungen. Die vorgenannten Nachweispflichten greifen nicht, wenn und soweit die Vorhabenträgerin aufgrund förderrechtlicher Bestimmungen vergleichbare Nachweise gegenüber der Investitionsbank Berlin beizubringen hat.
- (10) Die Vertragspartner gehen übereinstimmend davon aus, dass zur Umsetzung der sich aus diesem Paragraphen ergebenden Verpflichtungen Fördermittel nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen Berlins bereitstehen. Sofern der Vorhabenträgerin auf ihren vollständigen und förderfähigen Antrag hin vom Land Berlin keine Wohnungsbauförderung bewilligt wird oder wenn die Zahl der ihr bewilligten geförderten Wohnungen den nach Absatz 1 geforderten Umfang unterschreitet, entfällt die Verpflichtung nach Absatz 1 im Umfang der nicht geförderten Wohnungen. In diesen Fällen sind die bereits zur Sicherung der Belegungsbindung erfolgten Eintragungen ins Grundbuch zu löschen oder – im Fall der teilweisen Bewilligung – auf die geförderten

Wohnungen zu beschränken. Die Vertragspartner verpflichten sich, die hierzu erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Eine darüberhinausgehende Bindung an die Bewilligung von Wohnungsbaufördermitteln besteht nicht.

- (11) Soweit die für die Wohnungsbauförderung maßgeblichen Bestimmungen nach Vertragsabschluss geändert werden und die Wohnungsbauförderung für das Vorhaben auf dieser Grundlage gewährt wird, gelten die vorgenannten Mietpreis- und Belegungsbindungen aus diesem Vertrag mit folgenden Maßgaben: Anstelle der in den Absätzen 3 bis 8 bestimmten Konditionen der Mietpreis- und Belegungsbindungen gelten die hierauf bezogenen Konditionen der dann anzuwendenden neuen Wohnungsbauförderungsbestimmungen entsprechend. Im Falle alternativer Fördervarianten gelten diejenigen Konditionen, die den in diesem Vertrag geregelten am nächsten kommen. Die Dauer der Bindungen beträgt auch in diesem Fall unabhängig von gegebenenfalls abweichenden förderrechtlichen Bestimmungen mindestens 30 Jahre.

V. Sicherung der Vertragserfüllung

§ 18 Bürgschaften

Berlin stundet die Beibringung der Bürgschaft unentgeltlich und aufschiebend bedingt. Die Stundung entfällt, wenn die Vorhabenträgerin die Voraussetzungen des § 108 Abs. 1 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) nicht mehr erfüllt. Sie entfällt auch, wenn die Vorhabenträgerin in die Grundstücke im Vertragsgebiet ganz oder teilweise an Dritte veräußert, solange der Erwerber nicht seinerseits eine entsprechende Bürgschaft beigebracht hat und Berlin der Veräußerung mit schuldbefreiender Wirkung zugestimmt hat. Die Stundung entfällt schließlich auch, wenn die Vorhabenträgerin an den Grundstücken im Vertragsgebiet ganz oder teilweise ein Erbbaurecht zugunsten Dritter bestellt oder ein bestelltes Erbbaurecht an Dritte veräußert, solange der Erbbaurechtsnehmer nicht seinerseits eine entsprechende Bürgschaft beigebracht hat und Berlin der Veräußerung mit schuldbefreiender Wirkung zugestimmt hat. (Anlage 12)

§ 19 Vertragsstrafen

- (1) Bei Nichteinhaltung der Pflichten aus diesem Vertrag sind von der Vorhabenträgerin

Alpen

Vertragsstrafen nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zu zahlen. Soweit an anderer Stelle dieses oder eines anderen mit der Vorhabenträgerin geschlossenen Vertrags Vertragsstrafen vereinbart werden bzw. wurden, bleiben diese hiervon unberührt.

- (2) Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe verlangen, wenn die Vorhabenträgerin den aus diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen nicht fristgerecht nachkommt. Die Vertragsstrafe kann sowohl bei nicht fristgerechter Antragstellung bzw. Bauvorlage als auch bei nicht fristgerechtem Baubeginn und bei nicht fristgerechter Fertigstellung geltend gemacht werden.
- (3) Die Höhe der Vertragsstrafe beträgt je Verstoß bis zu einer Jahresmiete vergleichbarer Räumlichkeiten, soweit die Pflichtverletzung Räumlichkeiten betrifft. Berlin ist berechtigt, die vorgenannten Vertragsstrafen wiederholt bis zur Beendigung des Verstoßes festzusetzen, wenn eine schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist von im Falle der verspäteten Antragstellung/Bauvorlage mindestens vier Wochen, im Fall des verspäteten Baubeginns mindestens zwölf Wochen und im Fall der verspäteten Fertigstellung mindestens sechs Monaten fruchtlos verstrichen ist. Die Gesamthöhe der Vertragsstrafen bei wiederholter Geltungsmachung darf 5% der bei einer Ersatzvornahme entstehenden Kosten nicht überschreiten.
- (4) Berlin ist berechtigt, die vorgenannten Vertragsstrafen bei fortgesetztem Verstoß sowie im Wiederholungsfall erneut bis zur Beendigung des Verstoßes festzusetzen, wenn eine schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist von sechs Monaten fruchtlos verstrichen ist.
- (5) Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe zudem verlangen, wenn die Vorhabenträgerin der aus § 17 dieses Vertrages begründeten Verpflichtungen zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in dem vereinbarten Umfang trotz angemessener Nachfristsetzung nicht fristgerecht nachkommt. Die Vertragsstrafe kann sowohl bei nicht fristgerechter Antragstellung bzw. Bauvorlage als auch bei nicht fristgerechtem Baubeginn und bei nicht fristgerechter Fertigstellung geltend gemacht werden.
- (6) Die Höhe der Vertragsstrafe nach Abs. 5 beträgt je Verstoß bis zu einem Prozent der geschätzten Gesamtkosten (Investitionsvolumen) der zu errichtenden mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. Berlin ist berechtigt, die vorgenannten Vertragsstrafen wiederholt bis zur Beendigung des Verstoßes festzusetzen, wenn eine schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist von im Falle der verspäteten Antragstellung/Bauvorlage mindestens vier Wochen, im Fall des verspäteten Baubeginns mindestens zwölf Wochen

und im Fall der verspäteten Fertigstellung mindestens sechs Monaten fruchtlos verstrichen ist. Die Gesamthöhe, der nach diesem Absatz zu zahlenden Vertragsstrafen ist auf 5% des Investitionsvolumens der zu errichtenden förderfähigen Wohnungen beschränkt.

- (7) Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe zudem verlangen, soweit die Vorhabenträgerin den nach § 17 Absatz 4 bestehenden Nachweispflichten in Bezug auf die Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen nicht in der vertraglich geschuldeten Weise nachkommt, die nach § 17 zu beachtende höchstzulässige Miete überschreitet oder die belegungsgebundenen Wohnungen an Nichtberechtigte überlässt.
- (8) Die Höhe der Vertragsstrafe nach Abs. 7 bestimmt sich nach den Kriterien des § 33 WoFG. Sie kann bei fortgesetzten Zuwiderhandlungen auch wiederholt festgesetzt werden. Berlin wird diese Vertragsstrafe nicht geltend machen, soweit im Falle der Wohnungsbauförderung bei Verstoß gegen entsprechende förderrechtliche Bindungen nach § 33 WoFG eine Geldleistung erhoben wird.
- (9) Die genaue Höhe der jeweiligen Vertragsstrafe wird unter Berücksichtigung des Einzelfalls, insbesondere der Schwere des Verstoßes und des Grades des Verschuldens, durch Berlin ermittelt. Diese kann im Streitfall durch die zuständige Gerichtsbarkeit überprüft werden. Treten mehrere Verstöße gleichzeitig auf, so werden die Vertragsstrafen kumulativ fällig.
- (10) Ein Anspruch auf Zahlung der jeweiligen Vertragsstrafe besteht nicht, soweit die Vorhabenträgerin nachweisen kann, dass sie die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.
- (11) Die Vorhabenträgerin hat die Vertragsstrafen innerhalb von 14 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch Berlin zu zahlen.

VI. Grundbucheklärungen, Auflassungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten

§ 20 Erklärungen zum Eigentumsübergang

- (1) Die Vorhabenträgerin wird die aus den Flurstücken 406/2, 611, 641, 658, 659, 692, 715 noch zu vermessenden, den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der

APD/N

Natur bekannten und in dem als **Anlage 13a, 13b, 13c** beigegefügt Lageplan farbig gekennzeichneten Teilflächen (Trennstücke) von zusammen 3.397 m², und zwar im Einzelnen:

Öffentliche Verkehrsfläche

Grundbuch von Luisenstadt des Amtsgerichts Kreuzberg, Blatt 9091, Flur 190,

- Flurstück 692 mit einer Teilfläche von 412 m², Gebäude- und Freifläche Franz-Künstler-Str. 2 - Trennstückbezeichnung 692E
- Flurstück 659 mit einer Teilfläche von 503 m², Gebäude und Freifläche Franz-Künstler-Str. 2 - Trennstückbezeichnung 659F
- Flurstück 715 mit einer Teilfläche von 135 m², Gebäude und Freifläche Franz-Künstler-Str. 2 - Trennstückbezeichnung 715B

Öffentliche Parkanlage

Grundbuch von Luisenstadt des Amtsgerichts Kreuzberg, Blatt 8036, Flur 190,

- Flurstück 406/2 mit einer Teilfläche von 65 m², Erholungsfläche Franz-Künstler-Str. 10, Alte Jakobstr. 4 - Trennstückbezeichnung 406/2B
- Flurstück 611 mit einer Teilfläche von 369 m², Erholungsfläche Franz-Künstler-Str. 10, Alte Jakobstr. 4 - Trennstückbezeichnung 611B
- Flurstück 641 mit einer Teilfläche von 1.376 m², Gebäude- und Freifläche Franz-Künstler-Str. 10, Alte Jakobstr. 4 - Trennstückbezeichnung 641B
- Flurstück 658 mit einer Teilfläche von 77 qm, Gebäude- und Freifläche Franz-Künstler-Str. 10, Alte Jakobstr. 4 - Trennstückbezeichnung 658B

Grundbuch von Luisenstadt des Amtsgerichts Kreuzberg, Blatt 9091, Flur 190,

- Flurstück 659 mit einer Teilfläche von 460 m², Gebäude und Freifläche Franz-Künstler-Str. 2 - Trennstückbezeichnung 659B

unentgeltlich, kosten- und lastenfrei, vorbehaltlich des Absatzes 4, mit allen Rechten und Berechtigungen, Bestandteilen und dem Zubehör an Berlin zum Alleineigentum übertragen. Soweit der Vorhabenträgerin nach dem vorliegenden Vertrag die Herstellung von Anlagen auf vorgenannten Flurstücken obliegt, erfolgt der Besitz- und Las-

AP

tenwechsel erst mit der endgültigen Herstellung und mängelfreien Abnahme der jeweiligen Anlage.

- (2) Zur Sicherung des Anspruchs Berlins auf Übertragung des Eigentums an den in Nr. (1) aufgeführten Teilflächen bewilligen und beantragen die Beteiligten die Eintragung je einer Auflassungsvormerkung gemäß § 883 BGB zugunsten Berlins an den in Nr. (1) genannten Flurstücken, entsprechend der **Anlagen 13a, 13b und 13c**.

Den Vormerkungen dürfen endgültig nur Rechte Berlins im Rang vorgehen oder gleichstehen. Die Eintragung der Vormerkungen kann an zunächst nächststoffener Rangstelle erfolgen - unbeschadet der Verpflichtung des Grundstückseigentümers, ihm die vorbezeichnete Rangstelle zu verschaffen, und unbeschadet seiner Verpflichtung zur lastenfreien Übertragung des Eigentums, was hiermit bewilligt wird.

- (3) Berlin bewilligt und beantragt hiermit die Löschung dieser Auflassungsvormerkungen im Grundbuch sowie vorsorglich die pfandfreie Abschreibung der Vertragsflächen von allen im Grundbuch etwa zugunsten Berlins eingetragenen Rechten Zug um Zug mit der vertragsgemäßen Eigentumsumschreibung der Vertragsflächen im Grundbuch auf Berlin, vorausgesetzt, dass die Rechte Berlins durch keinerlei Zwischeneintragung seit Eintragung der Vormerkungen im weitesten Sinn beeinträchtigt werden, an denen Berlin nicht mitgewirkt hat.
- (4) Die Vorhabenträgerin haftet für die Freiheit der Vertragsflächen von allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Rechten; ausgenommen sind die Rechte, für welche Berlin in diesem Vertrag die Löschung bzw. Pfandfreistellung bewilligt und beantragt hat, und die nachstehenden Rechte, gemäß beigefügter **Anlagen 13a, 13b, und 13c**, die von Berlin in diesem Vertrag übernommen werden:

GB-Blatt	Lfd. Nr. im GB	Flurstück	Trennstück	lfd.Nr. Abt. II	Lasten und Beschränkungen	zugunsten von
9091	36	692	692A	25	Netzstationsrecht	Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH
9091	36	692	692B	25	Netzstationsrecht	Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH
9091	36	692	692C	25	Netzstationsrecht	Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH

ADW

9091	36	692	692D	25	Netzstationsrecht	Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH
9091	36	692	692E	25	Netzstationsrecht	Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH
9091	36	694	694A	25	Netzstationsrecht	Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH
9091	36	694	694B	25	Netzstationsrecht	Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH
9091	37	659	659A	22	Leitungsrecht	Grundstück GB Luisenstadt Blatt 2299
9091	37	659	659B	22	Leitungsrecht	Grundstück GB Luisenstadt Blatt 2300
9091	37	659	659C	22	Leitungsrecht	Grundstück GB Luisenstadt Blatt 2301
9091	37	659	659D	22	Leitungsrecht	Grundstück GB Luisenstadt Blatt 2302
9091	37	659	659E	22	Leitungsrecht	Grundstück GB Luisenstadt Blatt 2303
9091	37	659	659F	22	Leitungsrecht	Grundstück GB Luisenstadt Blatt 2304

- (5) Berlin übernimmt die in der **Anlage 13d** (Lageplan Versorgungsleitung) enthaltenen und zugunsten der Vorhabenträgerin bestehenden Leitungsrechte.
- (6) Allen hierzu erforderlichen Erklärungen, insbesondere Löschungen, wird mit dem Antrag auf grundbuchamtlichen Vollzug zugestimmt.

§ 21 Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten

- (1) Zur weiteren Absicherung der nach § 17 des Vertrages übernommenen **Mietpreis- und Belegungsbindungen** verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, an den aus den Flurstücken 406/2, 611, 641, 658, 692, 694, 659, 715 noch zu vermessenden, von den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannten und in dem als **Anlage 13a, 13b, 13c** beigefügten Lageplan farbig gekennzeichneten Teilflächen (*Trennstückbezeichnungen* des WA 1, WA 2 und WA 3) von zusammen 14.720 m² [mietpreis- und belegungsgebundene Fläche] unwiderruflich eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit „Wohnungsbindungsrecht“ zugunsten des Landes Berlin zu bestellen. Die Bestellung

AP 2011

erfolgt an ausschließlich rangbereiter Rangstelle im Gleichrang mit den weiteren nach diesem Vertrag einzutragenden Rechten für die nach § 14 Absatz 1 des Vertrags noch zu bestimmenden Wohnungen. Die zu bestellende Dienstbarkeit hat folgenden Inhalt:

„Die Wohnungen, die auf der mietpreis- und belegungsgebundenen Fläche errichtet werden, dürfen nur von Personen genutzt werden, die vom Dienstbarkeitsberechtigten, (Land Berlin) benannt werden. Dem Dienstbarkeitsverpflichteten steht ein Vorschlagsrecht zu. Die Benennung gilt als erteilt für Personen oder Haushalte, welche die Voraussetzungen nach § 1 Absatz 1 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG in der Fassung erfüllen, die zum Zeitpunkt der Begründung des Mietverhältnisses mit der jeweiligen Person bzw. dem jeweiligen Haushalt gilt.“

Der jeweilige Ausübungsort der Dienstbarkeit, also die genaue Lage und Anzahl der Wohnungen auf der mietpreis- und belegungsgebundenen Fläche von mindestens 14.720 m², kann erst nach Erteilung aller Baugenehmigungen bestimmt werden.

Der Wert des Wohnungsbindungsrechtes wird mit 1.473.000,00 Euro (3.000,00 Euro je Wohnung bei mindestens 491 zu errichtenden Wohnungen) angegeben.

- (2) Zur Sicherung der in diesem Vertrag vereinbarten Nutzungsbindungen für zwei öffentlich nutzbare Kinderspielplätze bewilligen und beantragen die Vertragspartner, an den den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannten und in dem als **Anlage 13a** beigefügten Lageplan farbig gekennzeichneten Teilflächen (Trennstücke) von zusammen 735 m² (**Anlage 13c**), und zwar im Einzelnen:

- Flurstück 658 mit einer Teilfläche von 3 m², Gebäude- und Freifläche Franz-Künstler-Str. 10, Alte Jakobstr. 4 - Trennstückbezeichnung 658D,
- Flurstück 659 mit einer Teilfläche von 380 m², Gebäude und Freifläche Franz-Künstler-Str. 2 - Trennstückbezeichnung 659D,
- Flurstück 692 mit einer Teilfläche von 45 m² sowie 307 m², Gebäude- und Freifläche Franz-Künstler-Str. 2 - Trennstückbezeichnungen 692B und 692C,

zugunsten des Landes Berlin an ausschließlich rangbereiter Rangstelle im Gleichrang mit den weiteren nach diesem Vertrag einzutragenden Rechten eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit „Nutzungsbindungsrecht für öffentlich nutzbare Kinderspielplätze“ folgenden Inhalts einzutragen:

AP_{28W}

„Der jeweilige Eigentümer verpflichtet sich gegenüber dem Berechtigten, die Nutzung der auf den Flurstücken 659 und 692 befindlichen Trennstücke 659D und 692C auf einer Fläche mit einer Mindestgröße von 735 m² zu anderen Zwecken als zwei öffentlich nutzbaren Kinderspielplätzen zu unterlassen (Bau- und Nutzungsbeschränkung).“

Der Jahreswert des Bau- und Nutzungsbeschränkung wird mit 5.000,00 Euro angegeben.

Schuldrechtlich wird zum Inhalt der vorgenannten Dienstbarkeit folgendes vereinbart: „Die jeweiligen Eigentümer sind verpflichtet, an den Flurstücken 659D und 692C auf einer Fläche mit einer Mindestgröße von 735 m² zwei öffentlich nutzbare Kinderspielplätze herzustellen, zu pflegen und der Allgemeinheit dauerhaft zur Nutzung bereitzustellen.“

Zusätzlich verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, zugunsten des Landes Berlin eine öffentlich-rechtliche Baulast mit dem Inhalt der dauerhaften öffentlichen Nutzbarkeit der in **Anlage 13c** bezeichneten Teilflächen als Kinderspielplätze eintragen zu lassen. Die Eintragung der Baulast erfolgt in inhaltlicher Übereinstimmung mit der gemäß Satz 1 zu bestellenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeit.

- (3) Die Vorhabenträgerin trägt dafür Sorge, dass die Eintragung der Dienstbarkeiten gemäß Nrn. (1) in das Grundbuch unverzüglich, jedoch spätestens innerhalb von 24 Monaten nach Vertragsabschluss beantragt ist.

Nach Ablauf der Bindungsfrist nach § 17 Absatz 3 ist die Dienstbarkeit gemäß Nr. (1) zu löschen. Berlin verpflichtet sich, nach Ablauf dieser Frist dem Antrag des Eigentümers auf Löschung zuzustimmen und die für die Löschung erforderlichen Erklärungen abzugeben.

- (4) Zur Sicherung der in diesem Vertrag vereinbarten Leitungsrechte bewilligen und beantragen die Vertragspartner, an den den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannten und in dem als **Anlage 13d** beigefügten Lageplan farbig gekennzeichneten Teilflächen:

- Flurstück 611 mit einer Teilfläche von 369 m², Gebäude- und Freifläche Franz-Künstler-Str. 10; Alte Jakobstraße 4 - Trennstückbezeichnung 611 B,
- Flurstück 715 mit einer Teilfläche von 135 m², Gebäude- und Freifläche Franz-Künstler-Str. 2 - Trennstückbezeichnung 715 B

- Flurstück 659 mit einer Teilfläche von 503 m², Gebäude- und Freifläche Franz-Künstler-Str. 2 - Trennstückbezeichnung 659 F,
- Flurstück 692 mit einer Teilfläche von 412 m², Gebäude- und Freifläche Franz-Künstler-Str. 2 - Trennstückbezeichnung 692 E,

zugunsten der Vorhabenträgerin an ausschließlich rangbereiter Rangstelle eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit „Leitungsrecht, inklusive Wege- und Aufgraberecht“ folgenden Inhalts einzutragen:

„Die Vorhabenträgerin oder ihr Rechtsnachfolger ist berechtigt, die auf den Flurstücken (nach Grundstücksneuordnung *näher zu bezeichnen*) vorhandenen und erforderlichen Leitungen, Kabel und sonstigen Verbindungen zu verlegen, zu unterhalten und zu betreiben. Die jeweils Berechtigte darf das dienende Grundstück zu diesem Zweck jederzeit durch Mitarbeiter, Beauftragte und etwaige Mitbenutzer betreten und befahren lassen. Die Kosten der Errichtung und Unterhaltung der in Ausübung dieses Rechts errichteten Anlagen trägt die Berechtigte.“.

Der Jahreswert des Leitungsrechtes wird mit 5.000,00 Euro angegeben.

- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf Flächen in ihrem Eigentum, die nach dem Bebauungsplan mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind, entschädigungslos Baulasten (oder ggf. Dienstbarkeiten) zugunsten des im Bebauungsplan genannten Begünstigten einzuräumen. Bei diesen Geh- und Fahrrechten verbleibt die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht bei der Vorhabenträgerin. Dies gilt insbesondere für die Versorgungsleitungen nach § 9 Abs. 2.
- (6) Zur Sicherung der in § 21 Nrn. (1) und (4) bezeichneten Rechte und Ansprüche auf Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten wird bewilligt und beantragt, an den in Nrn. (1) und (4) genannten Flurstücken je eine Vormerkung im Gleichrang untereinander und im Gleichrang mit den weiteren nach diesem Vertrag einzutragenden Rechten einzutragen.

Der Notar wies darauf hin, dass die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß Nr. (4) bzw. eine entsprechende Vormerkung erst zur Eintragung in das Grundbuch beantragt werden kann, sobald die Eigentumsübertragung gemäß § 20 Nr. (1) erfolgt ist.

- (7) Die Löschung dieser Vormerkungen im Grundbuch Zug um Zug mit der vertragsgemä-

ßen Eintragung der vorgenannten Dienstbarkeiten im Grundbuch für Berlin wird be-
willigt und beantragt, vorausgesetzt, dass die Rechte Berlins durch keinerlei Zwischen-
eintragungen seit Eintragung der Vormerkung im weitesten Sinn beeinträchtigt werden.

- (8) Für den Fall, dass sich die vorgenannten Rechte nicht als eintragungsfähig erweisen soll-
ten und ihre Eintragung durch das zuständige Grundbuchamt abgelehnt wird, werden
sich die Vertragspartner auf eine neue Formulierung einigen. Sollte eine Einigung über
den Text der Dienstbarkeit nicht innerhalb von vier Monaten ab Zurückweisung durch
das Grundbuchamt erfolgt sein, ist Berlin berechtigt, einen Text der Dienstbarkeit mit
entsprechendem Zweck nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) festzulegen und auf Kos-
ten der Vorhabenträgerin eintragen zu lassen.
- (9) Die mit der Bestellung von Dienstbarkeiten anfallenden Notar- und Grundbuchkosten
sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.

VII. Schlussbestimmungen

§ 22 Nachweispflichten

- (1) Um im Interesse Berlins die Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrags und damit
einen wirksamen Vertragsvollzug zu gewährleisten, verpflichtet sich die Vorhabenträge-
rin, bei Beantragung von Baugenehmigungen oder, soweit es sich um von der Baue-
genehmigung freigestellte Vorhaben handelt, bei Vorlage der erforderlichen Unterlagen
bei der Bauaufsichtsbehörde jeweils die Einhaltung der auf den Antragsgegenstand be-
zogenen Vertragsbestimmungen gegenüber Berlin nachzuweisen.
- (2) Hiervon unberührt bleiben die an anderer Stelle in diesem Vertrag geregelten Nachweis-
pflichten.

§ 23 Vertraulichkeit, Datenschutz, Auskunftspflichten

- (1) Die Vertragspartner werden die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und
Daten, die bei der Durchführung der Maßnahmen erlangt werden, vertraulich behandeln
und nur im Einvernehmen mit dem jeweiligen anderen Vertragspartner an Dritte wei-
tergeben. Die Vertragspartner tragen für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutz-
bestimmungen Sorge.

- (2) Berlin ist berechtigt, den Vertrag im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Festsetzung des Bebauungsplans zu veröffentlichen.
- (3) Dieser Vertrag unterliegt grundsätzlich dem Aktenauskunfts- und Akteneinsichtsrecht nach dem Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (IFG) und dem Umweltinformationsgesetz (UIG) in der jeweils gültigen Fassung. Der Umfang der danach bestehenden Rechte ergibt sich aus den Bestimmungen dieser Gesetze.

§ 24 Weitergabe von Pflichten aus diesem Vertrag

- (1) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, Berlin schriftlich mitzuteilen, wenn sie beabsichtigt, das Grundstück/die Grundstücke im Vertragsgebiet ganz oder teilweise an Dritte zu veräußern oder Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen zu bestellen.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird sicherstellen, dass die offenen Verpflichtungen für alle - auch künftige Fälle - der Weiterveräußerung der im Plangebiet liegenden Grundstücke oder der Begründung oder Veräußerung von Erbbaurechten an diesen Grundstücken durch die Vorhabenträgerin oder durch Dritte auf die jeweiligen Rechtsnachfolger übertragen werden.
- (3) Die Vorhabenträgerin haftet auch bei einer Veräußerung ihrer Grundstücke für die von ihr in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen. Soweit Berlin einer Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet zustimmt, kann die Vorhabenträgerin die Entlastung aus den sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen verlangen. Berlin muss einem solchen Verlangen nur dann nachkommen, wenn der Dritte in einer gesonderten, den Formerfordernissen dieses Vertrags entsprechenden Erklärung gegenüber Berlin sämtliche noch zu erbringenden Pflichten und Bindungen der Vorhabenträgerin aus diesem Vertrag unmittelbar als eigene Pflichten und Bindungen übernimmt und, für den Fall, dass der Dritte nicht inhousefähig im Sinne des § 108 Abs. 1 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen ist, für alle noch offenen Verpflichtungen entsprechende Bürgschaften vorlegt.

§ 25 Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags, Vollmacht

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sowie anderer Vereinbarungen, die den



Inhalt dieses Vertrags berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der notariellen Beurkundung.

- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrags Änderungen oder Ergänzungen notwendig werden, verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrags getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrags späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Eine Anpassung dieses Vertrags ist insbesondere vorzunehmen, wenn der künftige Bebauungsplan von dem diesem Vertrag zugrunde liegenden Bebauungsplanentwurf wesentlich abweicht.
- (4) Die Vertragspartner bevollmächtigen die Notariatsangestellten Susanne Sperling, Jennifer Koch und Ulrike Kelm, alle dienstansässig beim amtierenden Notar, sowie den Notar selbst, und zwar jeden für sich allein unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle zur Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Erklärungen, dinglicher und obligatorischer Art für sie abzugeben. Die Erklärungen dürfen auch den materiellen Inhalt des Vertrages ändern.

Von dieser Vollmacht darf nur vor dem amtierenden Notar bzw. vor einem mit ihm in Sozietät verbundenen Notar, seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden, der beauftragt wird, dafür zu sorgen, dass von der Vollmacht nur im vertragsgemäßen Sinn nach Zustimmung der Vertragspartner in schriftlicher oder elektronischer Form Gebrauch gemacht wird. Die Vertragspartner stellen die Bevollmächtigten, mit Ausnahme des Notars, von jeglicher persönlichen Haftung frei.

§ 26 Rücktrittsrecht

- (1) Die Vorhabenträgerin und Berlin sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, sofern der Bebauungsplan B-VI 125b nicht binnen einer Frist von 36 Monaten beginnend mit dem Abschluss dieses Vertrages in Kraft tritt. Das Rücktrittsrecht erlischt, sobald der Bebauungsplan in Kraft getreten ist oder sobald für das geplante Vorhaben oder Teile davon eine Baugenehmigung erteilt wurde.
- (2) Die Vorhabenträgerin ist zum Rücktritt von diesem Vertrag zudem berechtigt, soweit

der Bebauungsplan B-VI 125b gegenüber dem diesem Vertrag zugrunde liegenden Bebauungsplanentwurf so wesentlich geändert wird, dass die Realisierung des Bauvorhabens bei Zugrundelegung des Bewertungsschemas nach § 4 dieses Vertrags nicht mehr angemessen erscheint. Der Rücktritt muss innerhalb von einem Monat nach Verkündung des Bebauungsplans mit eingeschriebenem Brief erklärt werden.

- (3) In allen Fällen des Rücktritts oder einer sonstigen vorzeitigen Vertragsbeendigung hat die Vorhabenträgerin grundsätzlich alle von Berlin zur Durchführung dieses Vertrags zur Verfügung gestellten Unterlagen und Materialien herauszugeben. Berlin hat das Recht, sämtliche bis dahin zum Verfahren erarbeiteten Unterlagen entschädigungslos weiter zu verwenden.

§ 27 Haftungsausschluss; Verzicht auf Einrede der Nichtigkeit des Vertrags

- (1) Die Vorhabenträgerin verzichtet bezüglich der Bebauungspläne, die im Zusammenhang mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das diesem Vertrag zugrunde liegende Vorhaben aufgestellt oder geändert werden, unwiderruflich auf die Geltendmachung von Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44 des Baugesetzbuchs.
- (2) Aus diesem Vertrag entsteht Berlin keine Verpflichtung zur Festsetzung der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan B-VI 125b. Eine Haftung Berlins für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese/r im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall der Erklärung der Unwirksamkeit der Rechtsverordnung durch ein Normenkontrollgericht oder die Feststellung der Unwirksamkeit im Rahmen eines anderen gerichtlichen Verfahrens, es sei denn, die Unwirksamkeit ist auf grob fahrlässige oder vorsätzliche Rechtsverstöße Berlins zurückzuführen.
- (3) Die Vertragspartner können sich auf die Nichtigkeit von Regelungen dieses Vertrags nicht mehr berufen, wenn mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen wurde. Vorsorglich erklärt die Vorhabenträgerin den Verzicht auf etwaige Entschädigungsansprüche für den Fall, dass der zugrunde liegende städtebauliche Vertrag sich als nichtig erweisen sollte und Berlin den Bebauungsplan aus diesem Grunde aufhebt.



immungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten städtebaulichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.

§ 30 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

§ 31 Bestandteile des Vertrags, Vertragsausfertigung

(1) Diesem Vertrag liegen 17 Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrags. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die folgenden Anlagen vollständig vorliegen und die Vertragspartner hiervon Kenntnis genommen haben:

- | | |
|-------------|--|
| Anlage 1: | Lageplan städtebauliches Konzept |
| Anlage 2: | Projektbeschreibung einschließlich Flächenaufstellung für das Vorhaben |
| Anlage 3 | Entwurf des Bebauungsplans VI-125b in der Fassung von Februar .2026 und/oder Lageplan des Vertragsgebietes |
| Anlage 4: | Wert- und Kostentabellen |
| Anlage 5: | Freiflächenplan/Freiraumkonzept vom 15.10.2025 |
| Anlage 6: | Schalltechnische Untersuchung_3L Akustik vom 10.07.2026 |
| Anlage 7: | Umweltbeitrag Trias vom 12.06.2026 |
| Anlage 8. | Artenschutzgutachten Trias vom 12.06.2026 |
| Anlage 8a: | Lageplan für Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz |
| Anlage 9: | Regenwasserkonzept IBJ vom 28.07.2025 |
| Anlage 10: | Bedarfsermittlung und Kostenschätzung für die Errichtung/Erweiterung einer Grundschule und Kindertageseinrichtung |
| Anlage 11: | Lageplan zur Verortung der für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau vorgesehenen Flächen |
| Anlage 12: | Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 19.12.2018: „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Überarbeitung der Musterverträge und veränderter Umgang bei Bürgschaften der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften“ |
| Anlage 13a: | Lageplan zur Bodenordnung und Bestimmung der Flächen, deren Eigentum übertragen wird |

§ 28 Kosten und Abgaben, Hinweise des Notars, Vertragsdurchführung

- (1) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und sonstigen Abgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen wird, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.
- (2) Die Vertragspartner gehen davon aus, dass der Vertrag der notariellen Beurkundung bedarf. Die Vorhabenträgerin trägt die mit dem Vertragsabschluss verbundenen Notar- und Grundbuchkosten.
- (3) Der Notar belehrte die Vertragspartner über die Vorschriften des § 311 b BGB. Er weist darauf hin, dass der notarielle Vertrag sämtliche Vereinbarungen der Vertragspartner enthalten muss und Nebenabreden unwirksam sind und zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages führen können. Der amtierende Notar belehrte des Weiteren darüber, dass etwaige weitere Verträge, die in enger Verknüpfung mit diesem Vertrag stehen, der notariellen Beurkundung bedürfen und ein Verstoß hiergegen gegebenenfalls die Nichtigkeit des hier geschlossenen Vertrages zur Folge haben kann.
- (4) Der Notar wies die Vertragspartner darauf hin, dass sie gegenüber dem Notar auf Zahlung der Gebühren gemeinschaftlich haften. Er wies auch darauf hin, dass Eintragungen in Grundbüchern von der Vorauszahlung der Gerichtskosten abhängig gemacht werden können.
- (5) Der Notar ist berechtigt, Anträge zur Durchführung dieser Urkunde zu stellen, gestellte Anträge zurückzunehmen, neu zu stellen, die Reihenfolge der Erledigung dieser Anträge (auch unabhängig voneinander) selbst zu bestimmen und alle Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung dieses Vertrages notwendig sind oder zweckdienlich erscheinen. Der Notar wird angewiesen und bevollmächtigt, diesen Vertrag durchzuführen, alle etwa erforderlichen Bescheinigungen und Genehmigungen einzuholen und sich selbst mitzuteilen.

§ 29 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Best-

- Anlage 13b: Tabellarische Aufstellung zur Bodenordnung und Bestimmung der Flächen, deren Eigentum übertragen wird
- Anlage 13c: Übersicht Bodenordnung
- Anlage 13d: Lagepläne zur Bestimmung der Flächen, für die weitere Rechte oder Bindungen (z.B.: Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte) begründet werde

Die Anlagen 1, 3, 5, 11, 13a und 13d wurden den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt, von ihnen genehmigt und unterzeichnet.

Die Anlage 2 wurde vom Notar verlesen.

Die Anlagen 4, 13b und 13c wurden den Erschienenen vorgelegt, von ihnen genehmigt und unterzeichnet; auf diese wird nach § 14 BeurkG verwiesen. Die Erschienenen haben auf die Verlesung verzichtet.

Die Anlagen 6, 7, 8, 8a, 9, 10 und 12 sind als nicht verlesene Anlagen lediglich zu Beweis Zwecken diesem Vertrag beigelegt. Der Inhalt dieser Anlagen ist den Erschienenen bekannt; auf ein Verlesen durch den Notar wurde seitens der Erschienenen ausdrücklich verzichtet.

(2) Von dieser Verhandlung sollen gefertigt werden:

- die erforderlichen beglaubigten Abschriften für das Grundbuchamt,
- einfache/..... beglaubigte/..... elektronische Abschrift/en für Berlin,
- einfache/..... beglaubigte/..... elektronische Abschrift/en für die Vorhabenträgerin,
- die erforderlichen einfachen Abschriften für die Behörden.

Die Vertragspartner erklären ferner ihr Einverständnis gegenüber dem Notar und untereinander damit, dass sämtlicher Schriftwechsel mit ihnen und unter ihnen auch auf elektronischem Wege, insbesondere per unverschlüsselter E-Mail, geführt werden kann, wobei die E-Mail-Adressen jeweils wie folgt angegeben werden:

- für Berlin:
- für die Vorhabenträgerin: M.Remmy@gewobag.de .

JP 20

Das vorstehende Protokoll wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

HP d/N