

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – 10707 Berlin WBL 1

An
die Amtsleiterinnen und Amtsleiter für Stadtentwicklung,
die Fachbereichsleiterinnen und Fachbereichsleiter für Stadtplanung
die Planungs- und Baujuristen
in den Berliner Bezirksämtern

per E-Mail

Bearbeiterin Christina Pachaly

Zeichen WBL 1

Dienstgebäude: &
Württembergische Str. 6
10707 Berlin-Wilmersdorf
Zimmer 813

Telefon 030 90139-4019

Fax 030 90139-4011

Intern (9139)

Datum 15.12.2018

**Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung
Überarbeitung der Musterverträge und
veränderter Umgang bei Bürgschaften der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei städtebaulichen Verträgen im Rahmen des Berliner Modells hat die Wohnungsbauleitstelle bisher im Sinne der Gleichbehandlung der Vorhabenträger auch von den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften die Beibringung von Bürgschaften zur Absicherung der vereinbarten Leistungen eingefordert.

Diese bisherige Einschätzung wurde überprüft. Im Ergebnis wird eine Differenzierung bei dem Grad der Absicherung von vertraglichen Leistungspflichten zwischen einerseits landeseigenen Gesellschaften und andererseits externen Vertragspartnern als rechtlich möglich und angesichts der durch das Wohnraumversorgungsgesetz den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zugewiesenen Aufgaben im Sinne einer Unterstützung dieser Aufgaben auch als sinnvoll eingeschätzt. Dem verbleibenden Sicherungsinteresse soll dadurch entsprochen werden, dass die vertraglich einzugehende Pflicht zur Beibringung einer Bürgschaft unentgeltlich und aufschiebend bedingt gestundet wird und die Verpflichtung erst dann auflebt, wenn die Inhousefähigkeit der Gesellschaft im Sinne von § 108 Abs. 1 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen entfällt.

Die Regelung gilt bei städtebaulichen Verträgen, bei denen eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft alleiniger Vertragspartner ist. Bei Kooperationsprojekten mit weiteren Vorhabenträgern müssen im Einzelfall die Möglichkeiten überprüft werden, die Regelung anzuwenden ohne das Sicherungsinteresse des Landes Berlin gegenüber den weiteren Vorhabenträgern zu verletzen.

Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf Bürgschaften. Die weiteren Vertragsklauseln und

E-Mail:
christina.pachaly@sensw.berlin.de
post@sensw.berlin.de*

Internet
www.stadtentwicklung.berlin.de

* Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG

Fahrverbindungen:

3, 7 Fehrbelliner Platz

101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Postbank Berlin

IBAN: DE47100100100000058100

BIC: PBNKDEFFXXX

Berliner Sparkasse

IBAN: DE25100500000990007600

BIC: BELADEBEXXX

Bundesbank, Filiale Berlin

IBAN: DE53100000000010001520

BIC: MARKDEF1100

27

Instrumente zur Vertragsabsicherung in städtebaulichen Verträgen bleiben auch bei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften unberührt.

Zur Stundung der vereinbarten Bürgschaften wird der folgende ergänzende Absatz in den Mustervertrag aufgenommen (unter § 22 Bürgschaft):

„Berlin stundet die Beibringung der Bürgschaft unentgeltlich und aufschiebend bedingt. Die Stundung entfällt, wenn der/die Vorhabenträger/in die Voraussetzungen des § 108 Abs. 1 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) nicht mehr erfüllt. Sie entfällt auch, wenn der/die Vorhabenträger/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 der/die Vorhabenträger/in 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.“

In diesem Zusammenhang ist zudem eine klarstellende Ergänzung in § 26 Abs. 2 vorzunehmen (Die einzufügende Formulierung ist unterstrichen):

„Der/Die Projektträger/in wird sicherstellen, dass die offenen Verpflichtungen für alle, auch künftige Fälle der Weiterveräußerung der im Plangebiet liegenden Grundstücke oder der Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten an diesen Grundstücken durch den/die Projektträger/in oder durch Dritte auf die jeweiligen Rechtsnachfolger übertragen werden.“

Ich möchte Sie weiterhin darüber informieren, dass aktuell der Mustervertrag für städtebauliche Verträge im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung überarbeitet wird. Dieser wird die sukzessive vorgenommenen Anpassungen sowie die Ergebnisse der Überarbeitungshinweise der vertragsabschließenden Stellen enthalten. Der aktualisierte Mustervertrag wird Ihnen im 1. Quartal 2019 zugehen.

Mit freundlichen Grüßen

Grit Schade

beglaubigt 

