# MERKBLATT

## Neuköllner Modell für kiezverträglichen Wohnungsbau

**Inhalt**


Inhalt 2

Rahmenbedingungen 3

Hintergrund 3

Arbeitsanweisung 5

A. TEXT DER ARBEITSANWEISUNG 5

1. Anwendungsbereich der Arbeitsanweisung 5

2. Geförderter Wohnungsbau 6

3. Kindertageseinrichtungen 7

4. Grundschulplätze 8

5. Ausgleichsmaßnahmen 9

6. Sonstiges 9

7. Angemessenheit 9

8. Verfahren 10

B. BEGRÜNDUNG 12

1. Notwendigkeit einer Arbeitsanweisung 12

2. Zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ 12

3. Zulässigkeit des Abschlusses von Verträgen im Bereich des § 31 Abs. 2 BauGB 14

4. Begründung der einzelnen Regelungen 19

C. ANLAGEN 27

## RAHMENBEDINGUNGEN

Der Berliner Wohnungsmarkt ist sehr angespannt. In Baulücken oder auf unbebauten Flächen im Blockinnenbereich errichtete Wohnungen helfen allerdings häufig nicht, den Mangel an bezahlbarem Wohnraum einzudämmen. Geringverdienende können sich solche Wohnungen nur selten leisten. Aus dieser Praxis folgt eine ablehnende Haltung vieler Menschen gegenüber Nachverdichtungsvorhaben generell, die für eine wachsende Stadt der kurzen Wege aber unerlässlich sind. Wo kein Planerfordernis besteht, haben die Bezirke bisher kaum Steuerungsmöglichkeiten. Das Bezirksamt Neukölln geht mit dem Neuköllner Modell für kiezverträglichen Wohnungsbau einen eigenen Weg.

Wo dem Grunde nach Baurecht besteht, aber Befreiungen nach dem Baugesetzbuch notwendig sind, überträgt Neukölln die Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung nun auch auf solche Vorhaben. Dies gilt für Befreiungen über 1.000 m² zusätzliche Geschossfläche. Dann sind 30 Prozent mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum zu schaffen. Darüber hinaus müssen sich die Bauherr*innen an der Finanzierung von Grundschul- und Kitaplätzen beteiligen, sollte festgestellt werden, dass diese nicht in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen. Ziel ist es, das Angebot an bezahlbaren Wohnungsbau auszubauen, ausreichende Kita- und Schulplätze bereitzustellen und die Akzeptanz von Nachverdichtungen zu erhöhen.

## HINTERGRUND

Die Zahl der Menschen mit Wohnberechtigungsschein (WBS) steigt seit Jahren – gleichzeitig geht die Zahl der Sozialwohnungen erheblich zurück. Der Neubau gleicht diese Entwicklung nicht aus. Die Möglichkeiten der Bezirke hierauf einzuwirken, sind begrenzt. Nur wenn neues Baurecht geschaffen wird, können sie bisher über das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Einfluss auf u.a. die Art des Wohnraums nehmen. Im Regelfall sind davon größere Vorhaben betroffen, für die ein Planerfordernis für die Einleitung eines langwierigen Bebauungsplan-Verfahrens (B-Plan-Verfahren) besteht.

Bei Nachverdichtungen hingegen – Lückenschlüsse, kleine ungenutzte Grundstücke oder Bebauungen im Innenbereich eines Blocks – besteht regelmäßig Baurecht, das sich aus älteren Bebauungsplänen und in Westberlin häufig aus dem Baunutzungsplan ergibt. Das Berliner Modell kann daher nicht angewendet werden. Der Baunutzungsplan scheibt allerdings Nutzungsmaße vor, über welche die Bebauung zum Beispiel einer Baulücke

fast immer hinausgeht (z.B. die Geschossflächenzahl – GFZ). Das Baugesetzbuch sieht für solche Fälle die Möglichkeit einer Befreiung von diesen Festsetzungen vor (§ 31 Abs. 2 BauGB), wodurch Bauvorhaben trotzdem durchgeführt werden können. Entscheidungen darüber sind Ermessensentscheidungen.

An dieser Stelle setzt das Neuköllner Modell an. Bei Gründen des Allgemeinwohls gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB oder einer offensichtlich nicht beabsichtigten Härte im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, ist die Erteilung einer Befreiung regelmäßig zu bejahen. Besteht der Befreiungsgrund jedoch in der städtebaulichen Vertretbarkeit gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, sind alle für und gegen das Vorhaben sprechenden städtebaulichen Gründe umfassend zu berücksichtigen. Der Behörde erwächst daraus ein Ermessenspielraum, der hinreichend groß ist für die Berücksichtigung städtebaulicher Gesichtspunkte wie dem Angebot an Kindertagesstätten- oder Grundschulplätzen sowie von preisgünstigem Wohnraum. Sofern keine anderen Gründe gegen eine Befreiung sprechen, wird die Befreiung also daran gekoppelt, dass durch die Auflagen – mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum sowie Finanzierung von Grundschul- und Kitaplätzen – städtebauliche Problemlagen gemindert werden.

Die Erteilung der Befreiung und die Verpflichtungen der Bauverantwortlichen stehen damit in unmittelbarem Zusammenhang. Überdies beziehen sich alle Forderungen des Bezirksamtes nur auf Maßnahmen, die ohne Befreiung nicht gebaut werden dürften und nicht auf Planungen, für deren Ausführung ohnehin ein Anspruch besteht. Die vom Bezirksamt Neukölln geforderten 30 Prozent Mietpreis- und Belegungsbindungen gelten also nur für die neu errichtete Geschossfläche, die erst durch die Befreiungsentscheidungen möglich wird – und das erst für die Fälle, in denen mehr als 1.000 m² zusätzliche Geschossfläche entsteht. Das gilt ebenfalls für die Finanzierung von Grundschul- und Kitaplätzen. Bei den Herstellungskosten für soziale Infrastruktur orientiert sich der Bezirk an den Richtlinien des Berliner Modells.

Die Bauverantwortlichen sichert dem Land Berlin vertreten durch den Bezirk vertraglich die Mietpreis- und Belegungsbindung zu. Das Land Berlin bietet den Bauverantwortlichen für die Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum Mittel aus dem Berliner Wohnungsbauförderprogramm an. Grundlage der Förderung sind die „Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin (WFB)“. Verzichtet die beziehungsweise der Bauverantwortliche auf die Beantragung der als Ausgleich angebotenen Mittel oder wird

ein Wohnraumförderung allein aus von ihr beziehungsweise ihm zu vertretenden Umständen versagt, so gilt die Verpflichtung trotzdem.

## ARBEITSANWEISUNG

Vorgehen bei Anträgen, mit denen die Zulassung von Wohnungsbauvorhaben gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erreicht werden soll „Neuköllner Modell“

## A. TEXT DER ARBEITSANWEISUNG

Im Geltungsbereich älterer Bebauungspläne, insbesondere des Baunutzungsplans, kommt es vielfach vor, dass städtebaulich erwünschte oder jedenfalls vertretbare Wohnungsbauvorhaben nur bei Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zulässig sind. Diese Entscheidung steht im Ermessen der Behörde, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen der Regelung erfüllt sind. Dabei handelt es sich um ein „intendiertes“ (also regelmäßig positiv auszuübendes) Ermessen, wenn Gründe des Allgemeinwohls gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB oder eine offensichtlich nicht beabsichtigte Härte i. S. d. § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Erteilung einer Befreiung erfordern. Besteht der Befreiungsgrund jedoch in der städtebaulichen Vertretbarkeit gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, sind alle für und gegen das Vorhaben sprechenden städtebaulichen Gründe umfassend zu berücksichtigen.

Im Bezirk Neukölln richtet sich die Erteilung einer entsprechenden Befreiung im räumlichen Geltungsbereich der „Städtebaulichen Leitlinien zur planungsrechtlichen Beurteilung von Wohnungsbauvorhaben der Nachverdichtung im Bestand im Rahmen des § 31 Abs. 2 BauGB“ vom 18.02.2014 – wie bisher – danach, ob die Anforderungen der insgesamt sechzehn Leitlinien eingehalten sind und auch sonst keine städtebauchen Gründe entgegenstehen. Die Arbeitsanweisung wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Kenntnis gegeben. Durch die vorliegende, Arbeitsanweisung werden die weiteren zu berücksichtigenden städtebaulichen Gründe wie folgt konkretisiert:

### 1. Anwendungsbereich der Arbeitsanweisung

Diese Arbeitsanweisung gilt für alle Fälle, in denen die beantragte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Errichtung von **mehr als 1.000 m² zusätzlicher Geschossfläche für Wohnnutzung** ermöglicht.

Die Arbeitsanweisung ist im Bereich zwischen 800 m² und 1.000 m² zusätzlicher Geschossfläche anzuwenden, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Planung die Größenordnung 1.000 m² nur deshalb unterschreitet, um die Anwendung der Arbeitsanweisung zu vermeiden.

Maßgeblich für die Berechnung der Geschossfläche i. S. dieser Arbeitsanweisung ist die im Rahmen der Antragstellung vorzulegende Nutzungsmaßberechnung eines öffentlich-bestellten Vermessungsingenieurbüros. Im Rahmen der Vor-Abstimmung von Vorhaben gemäß Nr. 8.1 dieser Anweisung reichen auch sonstige Berechnungen zunächst aus.

Zusätzliche Geschossfläche wird hier definiert als diejenige Geschossfläche, die durch die Befreiung über die **bisher planungsrechtlich zulässige Geschossfläche hinaus** ermöglicht wird.

Soweit darüber hinaus im Bestand bereits vorhandene genehmigte Geschossfläche vorhanden wird, wird diese bei der Berechnung der Verpflichtungen nicht in Anrechnung gebracht.

## 2. Geförderter Wohnungsbau

Berlin leidet unter einem signifikanten Mangel an Wohnraum für Haushalte, deren Einkommen die für einen Wohnberechtigungsschein geltenden Einkommensgrenzen unterschreitet. Der städtebauliche Belang der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) gebietet deshalb überall dort, wo dies rechtlich möglich ist, neuen Wohnraum nur zuzulassen, wenn er diesem Belang entspricht. Im Bereich der Bauleitplanung wird dies durch die Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ (nachfolgend kurz „Berliner Modell“ oder auch nur „Modell“ genannt) sichergestellt. Dies geschieht in der Weise, dass der Vorhabenträger vertraglich einer Mietpreis- und Belegungsbindung zustimmt und das Land Berlin dem Vorhabenträger für die Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum Mittel aus dem Berliner Wohnungsbauförderprogramm anbietet. Grundlage der Förderung sind die „Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin (WFB)“ in ihrer jeweils aktuellen Fassung. Verzichtet der Vorhabenträger auf die Beantragung der vom Land Berlin als Ausgleich angebotenen Wohnraum-Fördermittel oder wird eine Wohnraumförderung allein aus von ihm zu vertretenden Umständen versagt, so sind vom Vorhabenträger auch ohne Wohnraumförderung Verpflichtungen zur Errichtung förderfähiger Wohnungen

einschließlich Mietpreis- und Belegungsbindungen im gleichen Umfang zu übernehmen und zu sichern.

Diese Erwägungen und das durch sie begründete Verfahren sind auch im Rahmen der vorliegenden Arbeitsanweisung anwendbar. Eine positive Ermessensentscheidung über einen Befreiungsantrag soll deshalb in gleicher Weise wie im Rahmen des Berliner Modells davon abhängig gemacht werden, dass der Vorhabenträger entsprechende Verpflichtungen übernimmt.

Die Einzelheiten ergeben sich aus Anlage 1 zu dieser Arbeitsanweisung.

## 3. Kindertageseinrichtungen

Da für Kinder bis zum sechsten Lebensjahr ein Rechtsanspruch auf einen Platz in einer Kindertageseinrichtung besteht und dessen Ausübung auch erwünscht ist, ist zusätzlicher Wohnraum städtebaulich nicht zufriedenstellend integrierbar, wenn der Bezirk nicht über entsprechende Plätze in angemessener Entfernung verfügt. Deshalb unternimmt der Bezirk flächendeckend Anstrengungen, dies zu ändern und führt in allen Mangelgebieten Maßnahmen zur Verbesserung der Kindertageseinrichtungs-Platzsituation durch. Diese Maßnahmen sind mit Kosten verbunden, die nach den Berechnungsregeln des Berliner Modells pro Platz pauschalierbar und auf den durch Befreiungsentscheidungen entstandenen oder entstehenden Bedarf zurückzuführen sind.

Hieraus folgt im Rahmen der Ermessensausübung folgendes Vorgehen:

### 3.1. Kostenübernahme

Die Behörde kann die positive Entscheidung über die beantragte Befreiung davon abhängig machen, dass die*der Antragsteller*in eine Verpflichtungserklärung zur Übernahme von Kosten für die Bereitstellung von Kindertageseinrichtungen gemäß des § 4 der Anlage 1 übernimmt, wenn der Bezirk bestätigt, dass das Vorhaben in einem Mangelgebiet durchgeführt wer- den soll und dort Maßnahmen zur Bereitstellung von zusätzlichen Kindertageseinrichtungs-Plätzen durchgeführt werden oder für die nächsten fünf Jahre geplant sind.

Der Fachbereich Stadtplanung wird zur Klärung des Bedarfs und der Versorgungssituation mit Kindertagesstätten-Plätzen den Kontakt mit der zuständigen Stelle beim Jugendamt Neukölln, Bereich Jugendhilfeplanung Kita, herstellen. Die

genannte Stelle ist immer dann mit einzubeziehen, wenn durch eine Baumaßnahme ein Bedarf an Kindertagesstätten-Plätzen ausgelöst oder durch die*den Antragsteller*in die Errichtung von Kindertagesstätten-Plätzen beabsichtigt ist. In Ausnahmefällen kann dies auch durch eigenständige Kontaktaufnahme seitens der*des Antragsteller*in erfolgen.

### 3.2. Anderweitige Sicherstellung

Eine Kostenübernahme gemäß 3.1 ist nicht erforderlich, wenn der berechnete Bedarf unter einem Kitaplatz liegt oder

a) in dem beantragten Vorhaben oder in unmittelbarer Nachbarschaft Räume für eine dem Gesetz entsprechende Kindertagesbetreuung in ausreichendem Umfang errichtet werden und die Nutzung der Räume für diesen Zweck durch die*den Antragsteller*in zugunsten des Bezirks rechtlich durch Verpflichtung gemäß § 5 der Anlage 1 sichergestellt wird

oder

b) vorhandene Plätze in Kindertageseinrichtungen, die den gesetzlichen Anforderungen entsprechen, auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nachbarschaft in ihrer Weiterexistenz für einen Zeitraum von mehr als drei Jahren ab Stellung des Befreiungsantrags rechtlich nicht gesichert sind, durch den Vorhabenträger jedoch für einen weiteren Zeitraum von 15 Jahren zugunsten des Bezirks gemäß § 5 der Anlage 1 rechtlich gesichert werden.

## 4. Grundschulplätze

Entsprechend dem Berliner Modell besteht bei Neuerrichtung von Wohnraum je angefangene 926 m² Geschossfläche für Wohnen ein Bedarf von einem zusätzlichen Grundschulplatz. Dieser Bedarf ist in den Einschulungsbereichen vieler Bauflächen des Bezirks nicht gedeckt.

Da der mit diesen Maßnahmen zu deckende Bedarf durch die beantragte Befreiung erhöht wird und deshalb zusätzliche Kosten entstehen, wird die Ermessensentscheidung über eine Befreiung davon abhängig gemacht, dass die*der Antragsteller*in eine Verpflichtung zur Zahlung derjenigen nach dem Berliner Modell pauschalierten Grundschulplatzerrichtungskosten übernimmt, die Folge der Befreiung sind. Die entsprechende vertragliche Vereinbarung ist gemäß § 6 der Anlage 1 abzuschließen.

## 5. Ausgleichsmaßnahmen

Werden durch das befreite Vorhaben die Obergrenzen des § 17 BauNVO (weiter) überschritten, so ist zu prüfen, ob zur Verbesserung der Wohnverhältnisse und zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein könnten. In Betracht kommen Maßnahmen der Dach- und Fassadenbegrünung, der Entsiegelung und Begrünung von Innenhöfen sowie die Beruhigung und Aufwertung von Außenwohnbereichen. Im räumlichen Geltungsbereich der „Städtebaulichen Leitlinien zur planungsrechtlichen Beurteilung von Wohnungsbauvorhaben der Nachverdichtung im Bestand im Rahmen des § 31 Abs. 2 BauGB“ vom 18.02.2014 finden insoweit die Leitlinien Nr. 13 (Schutz / Sicherung wohnungszugehöriger Freiflächen (-funktionen) im Blockinnenbereich) und Nr. 16. (Grundstücksbezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Umsetzung ökologischer und umweltbezogener Ziele der Stadtentwicklung / Berechnungsverfahren zur Ermittlung des Biotopflächenfaktors) Anwendung. Die entsprechende vertragliche Vereinbarung ist gemäß § 9 der Anlage 1 abzuschließen.

## 6. Sonstiges

Da das städtebauliche Ermessen des § 31 Abs. 2 BauGB sich an allen Belangen des § 1 Abs. 6 BauGB orientieren kann und soll, sind bei entsprechendem Bedarf Vereinbarungen zur Verbesserung der städtebaulichen Situation in Bezug auf weitere Belange durch die Vorhabenträgerin beziehungsweise den Vorhabenträger zugunsten des Bezirks möglich und können gefordert werden.

## 7. Angemessenheit

Die Forderung nach einer Kostenbeteiligung sowie nach der Erfüllung einer Quote miet-preis- und belegungsgebundener Wohnungen ist nur rechtmäßig, wenn sie dem Angemessenheitsgrundsatz Rechnung trägt. Danach muss die Gegenleistung der*des Antragsteller*in in einem angemessenen Verhältnis zu der Leistung der Behörde stehen und auch sonst dürfen keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Gegenleistung unverhältnismäßig ist.

Maßgeblich für die Bestimmung der Leistung der Behörde ist dabei die Tatsache, dass die Bodenrichtwerte, von denen auszugehen ist, auf einer dem Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung entsprechenden GFZ beruhen und sich

dem entsprechend durch die Erteilung einer Befreiung entsprechend den Umrechnungskoeffizienten (in der jeweils von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin veröffentlichten Fassung) erhöhen. Liegen die mit den angeforderten Verpflichtungserklärungen verbundenen zusätzlichen Kosten unter einer entsprechenden Bodenwerterhöhung, so ist grundsätzlich von der Angemessenheit auszugehen.

Das Berechnungstool zum Berliner Modell findet keine Anwendung. Insbesondere kommt dem Gesichtspunk eines möglichen „Underrents“ (fachsprachlich bezeichnet dies eine sogenannte Mindermiete unter Markniveau) durch die Verpflichtung zur Erfüllung der Quote mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen keine Bedeutung zu, weil sich die Verpflichtung nach dieser Arbeitsanweisung nicht auf diejenigen Wohnungen bezieht, deren Errichtung der*dem Antragsteller*in bereits auf der Grundlage des Bebauungsplans möglich wäre, sondern allein auf die Wohnungen, deren Errichtung erst infolge der Erteilung der Befreiung ermöglicht wird.

## 8. Verfahren

### 8.1. Vorab-Abstimmung, Vertragsschluss

Die*der Antragsteller*in stimmt seine Planung grundsätzlich vor Einreichung eines Befreiungsantrages mit dem Fachbereich Stadtplanung ab.

Der Fachbereich Stadtplanung prüft, ob der Anwendungsbereich dieser Arbeitsanweisung betroffen ist und ob bei Vorliegen der danach erforderlichen Verpflichtungserklärungen eine positive Entscheidung getroffen werden kann. Ist dies so, fordert er im Rahmen seiner Beteiligung im bauordnungsrechtlichen Verfahren die entsprechenden Verpflichtungserklärungen bei der Vorhabenträgerin beziehungsweise beim Vorhabenträger an, soweit sie nicht bereits vorliegen. Sobald die erforderlichen Erklärungen in der richtigen Form vollständig vorliegen, werden sie als vertragliche Vereinbarungen bestätigt und zusammen mit einer positiven städtebaulichen Stellungnahme an den Fachbereich Bauaufsicht zur weiteren Bearbeitung beziehungsweise Stattgabe des Antrags übersandt.

Von der Form her ist darauf zu achten, dass es sich bei den Verpflichtungserklärungen um rechtsgeschäftliche Willenserklärungen im Rahmen eines Vertragsverhältnisses zwischen der Vorhabenträgerin beziehungsweise dem Vorhabenträger und Berlin handelt. Diese Erklärungen müssen dementsprechend zum Zustandekommen eines wirksamen öffentlich-

rechtlichen Vertrages gemäß § 57 VwVfG so schriftlich angenommen werden, dass die entsprechende Vertragsurkunde dem Schriftformerfordernis insgesamt entspricht. Dies geschieht in der Weise, dass die Urkunde 2-fach ausgedruckt und die einzelnen Blätter in geeigneter Form fest verbunden werden. Sodann erfolgt die Unterschrift durch eine vertretungsberechtigte Person der zuständigen Behörde, hier also des Fachbereichs Bauaufsicht oder der Amtsleitung des Stadtentwicklungsamtes im Bezirksamt Neukölln.

### 8.2 Anhörung

Liegen im Verfahren gemäß Nr. 8.1 die erforderlichen Erklärungen nicht vor, sondern müssen angefordert werden, wird der*dem Antragsteller*in im Zusammenhang mit der Anforderung Gelegenheit gegeben, zur Angemessenheit der geforderten Verpflichtungen im konkreten Fall Stellung zu nehmen, wobei er darauf hingewiesen wird, dass wirtschaftliche Überlegungen sich an den Kriterien des Berliner Modells orientieren sollen und entsprechend umfassend dargestellt und nachgewiesen werden müssen.

### 8.3 Ermessen

Liegen die erforderlichen Verpflichtungserklärungen nicht, nicht vollständig oder nicht in der richtigen Form vor, macht der Fachbereich Stadtplanung einen Vorschlag zur Ermessensausübung unter Berücksichtigung der Anhörungsergebnisse. Ein Abweichen von den Regelforderungen, die in dieser Arbeitsanweisung beschrieben werden, kommt dabei nicht in Betracht, wenn das Vorhaben insgesamt die Größenordnung der Eingriffsschwelle des Berliner Modells (5.000 m² Geschossfläche Wohnen) überschreitet, es sei denn, es wird von der*vom Antragsteller*in das Vorliegen von Voraussetzungen nachgewiesen, die auch im Rahmen des Berliner Modells zu einem Absehen von den dort festgelegten Forderungen und Verfahrensweisen führen würden. Im Übrigen wird das Ermessen intendiert entsprechend dieser Arbeitsanweisung ausgeübt.

### 8.4 Entscheidung

Befreiungen und sonstige Abweichungen sind mit der gemäß § 67 Abs. 2 BauO Bln vorgeschriebenen Begründung beim Fachbereich Bauaufsicht zu beantragen und dort zu bescheiden.

## B. BEGRÜNDUNG

### 1. Notwendigkeit einer Arbeitsanweisung

In jüngster Zeit kommt es im Bezirk Neukölln bei Grundstücken, die sich im räumlichen Geltungsbereich älterer Bebauungspläne, insbesondere des Baunutzungsplans, befinden, vermehrt zu Anträgen auf Erteilung von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB (teilweise in Verbindung mit zusätzlichen Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB) mit dem Ziel der Schaffung neuen Wohnraums. Die im Wege der Befreiung beantragte Geschossfläche Wohnen bleibt dabei zumeist unter 5.000 m², geht im Einzelfall jedoch auch hierüber hinaus.

In vielen Fällen könnte die Befreiung im Ermessensweg erteilt werden. Dies ist zur Verbesserung des Wohnungsangebots auch erwünscht, wenn die übrigen zu beachtenden städtebaulichen Belange gesichert sind. Das Bezirksamt Neukölln hat deshalb, insbesondere vor dem Hintergrund der Bestimmungen des Berliner Modells, beschlossen, den Bauverantwortlichen beziehungsweise die*den Antragsteller*innen im Rahmen der Erteilung entsprechender Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans durch einen Vertrag Pflichten aufzuerlegen, wie sie ihnen auch im Rahmen der Schaffung von Baurecht durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans nach dem Berliner Modell auferlegt würden. Vorrangig geht es um die Errichtung eines bestimmten Anteils mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums („Sozialwohnungen“) und die Verpflichtung zur Errichtung beziehungsweise Bezahlung der durch die neuen Wohnungen erforderlich werdenden Kindertagesstätten- und Grundschulplätze. Um eine effektive und den Gleichbehandlungsgrundsatz wahrende Bearbeitung solcher Fälle sicherzustellen, ergeht diese Arbeitsanweisung.

### 2. Zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wurde erstmals im August 2014 im Internet auf der Homepage der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt veröffentlicht. Der Senat von Berlin beschloss das Modell am 16.06.2015 in einer Textfassung. Das Modell dient der Schaffung einer einheitlichen Verwaltungspraxis und einer schnelleren, transparenteren und rechtssichereren Umsetzung von städtebaulichen Verträgen mit dem Ziel der Baulandentwicklung. Die dazu gehörige Leitlinie zum Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin liegt in ihrer seit dem 01.11.2018 anzuwendenden Textfassung vor. Dazu stehen ergänzend die

aktualisierten Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge vom 26.11.2019 zur Verfügung.

Das Modell ist anzuwenden, soweit neues Planungsrecht Grundlage für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Wohnnutzung ist. Bei Bebauungsplanverfahren mit weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen kommt das Modell nicht zur Anwendung. In diesem Fall liegt die Entscheidung, ob in Anlehnung an das Modell Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie Kostenbeteiligungen für die Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur mit der jeweiligen Vorhabenträgerin beziehungsweise dem Vorhabenträger vertraglich vereinbart werden sollen, im Ermessen des Bezirks. Bisher wurde das Modell im Bezirk Neukölln in diesem Bereich nicht angewendet.

Weiterhin wurde das Modell bisher nicht angewendet, soweit das jeweilige Vorhaben auch ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans genehmigungsfähig war, ohne dass unterschieden wurde, ob ein Genehmigungsanspruch besteht oder die Genehmigung nur im Rahmen einer Ermessensentscheidung des Bezirks erfolgen konnte.

Nach dem Berliner Modell hat sich die Vorhabenträgerin beziehungsweise der Vorhabenträger insbesondere an den Bau- und Baunebenkosten sowohl für Kindertageseinrichtungen als auch für Grundschulplätze zu beteiligen, die nötig sind, um den zusätzlichen Bedarf zu decken, der sich durch das Vorhaben ergibt.

Ziffer 1.3 Abs. 2 des Modells begründet dies mit dem im Land Berlin bestehenden Rechtsanspruch auf Kindertagesstätten- und Grundschulplätze, so dass es gerechtfertigt ist, von der Vorhabenträgerin beziehungsweise vom Vorhabenträger eine Kostenübernahme für die entsprechende Herstellung dieser Plätze zu verlangen, soweit sie sich auf den aus dem Vorhaben resultierenden Bedarf beziehen. Betriebs- oder Personalkosten der entsprechenden Infrastruktureinrichtungen sind dagegen nicht Gegenstand der Kostenübernahme.

Die Ermittlung des Bedarfs an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen ist in Ziffer 1.4 Abs. 1 das Verfahren beschrieben, wonach das Land Berlin anhand eines standardisierten Berechnungsverfahrens ermittelt, wie viele Plätze in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen aufgrund des jeweiligen geplanten Wohnungsbauvorhabens nötig sind. Im Ergebnis ergibt sich je angefangene 1.021 m² Geschossfläche Wohnen ein Kita-Platz und je angefangene 926 m² Geschossfläche ein Grundschulplatz. Dabei werden die vorhandenen Plätze der Kindertageseinrichtungen in

der Bezirksregion und die an der Grundschule, in deren Einschulungsbereich sich das Bauvorhaben befindet, vorhandenen Grundschulplätze sowie deren Auslastung gemäß Ziffer 1.4 Abs. 2 mindernd berücksichtigt. Hinsichtlich der Kindertageseinrichtungen gilt dies auch für die Plätze in Einrichtungen von Trägern der freien Jugendhilfe und der Kita-Eigenbetriebe des Landes Berlin, die öffentlich finanziert werden. Wenn und soweit freie Platzkapazitäten vorhanden sind, erfolgt keine Kostenbeteiligung oder -übernahme durch die Vorhabenträgerin beziehungsweise den Vorhabenträger.

Die entsprechenden Kostenansätze sind in Ziffer 2.2.6 des Modells niedergelegt. Gemäß Ziffer 2.2.6.2 war bis zum 30.06.2026 ein fester Kostensatz pro Grundschulplatz (zuletzt 97.900 €) festgelegt. Diesen Berechnungen liegen die durchschnittlichen Kosten zur Herstellung von 3- und 4-zügigen Grundschulbauten mit ihren jeweiligen Sporthallentypen zugrunde. Seit dem 01.07.2026 sind die tatsächlichen Platzkosten einer konkreten Baumaßnahme zugrunde zu legen.

Der Kostenbetrag für die Herstellung jedes zusätzlichen Kinderbetreuungsplatzes beträgt derzeit 46.800 € (Schreiben der Wohnungsbauleitstelle vom 01.07.2026). Die entsprechenden Kostenansätze basieren auf Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, wobei eine jährliche Anpassung an das aktuelle Kostenniveau unter Berücksichtigung des Baupreisindexes erfolgen soll. Diese Werte werden durch die Wohnungsbauleitstelle jährlich überprüft und anhand des BKI-Kostenindexes fortgeschrieben.

Nach Ziffer 1.6 Abs. 4 des Berliner Modells beträgt für Neubauplanungen in ganz Berlin der Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, bezogen auf die Geschossfläche Wohnen, grundsätzlich 30 %.

## 3. Zulässigkeit des Abschlusses von Verträgen im Bereich des § 31 Abs. 2 BauGB

Der Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (Amtsblatt 1991, 752) wurde nach § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG übergeleitet und gilt in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (BO 58 - GVBl. S. 1087/1104) und den förmlich festgestellten Bau- und Straßenfluchtlinien, soweit solche existieren, als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB fort. Von den Festsetzungen kann bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung erteilt werden.

Dies gilt auch für alle anderen Gebiete mit wirksamen Bebauungsplänen gemäß § 30 BauGB.

§ 31 Abs. 2 BauGB erlaubt der zuständigen Behörde die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern (Nr. 1), die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (Nr. 2) oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde (Nr. 3), sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

### 3.1 Befreiungsermessen

Auch bei Erfüllung der tatbestandlichen Voraussetzungen steht der Baugenehmigungsbehörde bei der Entscheidung über die Erteilung der Befreiung auf der Rechtsfolgenseite ein Ermessen zu. Zulässig sind dabei von vornherein nur Ermessenserwägungen städtebaulicher Natur.

- OVG Lüneburg, Urt. v. 08.12.1995 – 1 L 3209/94 – NVwZ-RR 1996, 345; Dürr, in: Brügelmann, BauGB, Stand 01/2019, § 31 Rn. 56

Die Behörde hat ihr Ermessen entsprechend dem Zweck der Ermächtigung auszuüben und die gesetzlichen Grenzen des Ermessens einzuhalten (§ 40 VwVfG).

Da auf der Tatbestandsseite des § 31 Abs. 2 BauGB allerdings bereits die meisten rechtlich relevanten Gesichtspunkte geprüft werden müssen, bleibt im Allgemeinen für die Ausübung des Ermessens nur ein geringer Spielraum.

- Rieger, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 31 Rn. 39

Das bedeutet jedoch nicht, dass das der Behörde zustehende Ermessen regelmäßig auf Null reduziert wäre. Das Bundesverwaltungsgericht verlangt für eine negative Ermessensentscheidung vielmehr nur, dass der Befreiung gewichtige Interessen entgegenstehen.

- BVerwG, Urt. v. 10.09.2001 – 4 C 13/01 – NVwZ 2003, 478

In der Literatur wird hinsichtlich des Ermessens überwiegend wie folgt differenziert: Wenn Gründe des Allgemeinwohls gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB oder eine offensichtlich nicht beabsichtigte Härte im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Erteilung einer

Befreiung erfordern, soll es in der Regel keine sachliche Rechtfertigung dafür geben, die Befreiung gleichwohl zu versagen. Besteht der Befreiungsgrund jedoch in der städtebaulichen Vertretbarkeit gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, soll der Ermessensspielraum der Baugenehmigungsbehörde größer sein, da an diese Befreiungsmöglichkeit tatbestandlich geringere Anforderungen gestellt werden als an die beiden anderen Alternativen.

- Dürr, in: Brügelmann, BauGB, Stand 01/2019, § 31 Rn. 56

Die Arbeitsanweisung betrifft für diesen Hintergrund nur die Fälle, in denen der Befreiungsgrund der städtebaulichen Vertretbarkeit gemäß § 31 Abs. 2 BauGB vorliegt. Hier besteht auf der Rechtsfolgenseite grundsätzlich ein hinreichend großer Spielraum für die Berücksichtigung städtebaulicher Ermessensgesichtspunkte in Gestalt des Fehlens einer ausreichenden Anzahl von Kindertagesstätten oder Grundschulplätzen sowie des Fehlens von preisgünstigem Wohnraum.

### 3.2. Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge

Rechtsprechung und Kommentarliteratur sind sich einig, dass zwischen Baugenehmigungsbehörde und Bauherr*in bei Erteilung einer Befreiung auch eine Vereinbarung über Verpflichtungen des Bauverantwortlichen im Hinblick auf das Grundstück rechtlich zulässig ist (sogenannter Baudispensvertrag).

- BGH, Urt. v. 04.07.1966 - DVBl. 1967, 36; BVerwG, Urt. v. 15.10.1965 - 4 C 26/65; BVerwG, Urt. v. 04.02.1966 - 4 C 64/65; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Stand 02/2019, § 31 Rn. 62; Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, 13. Aufl. 2016, § 31 Rn. 48; Dhom, in: Simon/Busse, BayBauO Stand 12/2018, Art. 63 Rn. 41 (für bauordnungsrechtliche Verträge im Zusammenhang mit Abweichungen)

Baudispensverträge werden allgemein als öffentlich-rechtliche Verträge im Sinne der §§ 54 ff. VwVfG beziehungsweise städtebauliche Verträge gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angesehen.

- Roeser, in: Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, § 31 Rn. 23; Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, 13. Aufl. 2016, § 31 Rn. 48; BVerwG, Urt. v. 15.10.1965 - 4 C 26/65; BVerwG, Urt. v. 04.02.1966 - 4 C 64/65

Der Anwendungsbereich derartiger Verträge wird in der Kommentarliteratur regelmäßig für Fälle bejaht, in denen anderenfalls durch Nebenbestimmung zur Befreiung gewährleistet werden müsste, dass die Befreiungsvoraussetzungen erfüllt werden, etwa in Bezug auf die städtebauliche Vertretbarkeit gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB,

- Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Stand 02/2019, § 31 Rn. 62; Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, 13. Aufl. 2016, § 31 Rn. 48

oder auf Vereinbarung zu Leistungen, die die mit der Befreiung verbundenen Auswirkungen ausgleichen sollen, etwa durch zusätzliche Bepflanzungsmaßnahmen bei einer im Wege der Befreiung vorgesehenen Erhöhung der Grundflächenzahl.

- Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, 13. Aufl. 2016, § 31 Rn. 48; BVerwG, Urt. v. 15.10.1965 - 4 C 26/65

Als öffentlich-rechtliche beziehungsweise städtebauliche Verträge unterliegen derartige Vereinbarungen den formellen und materiellen Anforderungen, die das Gesetz insoweit an ihr rechtmäßiges Zustandekommen stellt.

In formeller Hinsicht bedeutet dies, dass sie vor allem schriftlich (§ 11 Abs. 3 BauGB, § 57 VwVfG) abgeschlossen werden müssen.

In materiell-rechtlicher Hinsicht unterliegen sie einer rechtlichen Kontrolle vor allem hinsichtlich der Wahrung des Angemessenheitsgebots sowie des Kopplungsverbots.

In Bezug auf die vertraglichen Leistungen bestimmt § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB, dass diese den gesamten Umständen nach angemessen sein müssen. Dies ist der Fall, wenn sie dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen. Die vom Vertragspartner zu erbringende Gegenleistung muss somit im angemessenen Verhältnis zur Leistung der Behörde und zum Wert des Vorhabens stehen.

- BVerwG, Urt. v. 06.07.1973 - IV C 22/72 - NJW 1973, 1895; BVerwG, Beschl. v. 20.11.2012 - 4 B 7/12 - ZfBR 2013, 177

Hierbei stellt die objektive Bodenwerterhöhung einen wesentlichen Indikator dar.

- Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Stand: 02/2019, § 11, Rn. 167a.

Das Kopplungsverbot bedeutet nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, dass zum einen durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag

nichts miteinander verknüpft werden darf, was nicht ohnedies schon in einem inneren Zusammenhang steht, und dass zum anderen hoheitliche Entscheidungen ohne entsprechende gesetzliche Ermächtigung nicht von wirtschaftlichen Gegenleistungen abhängig gemacht werden dürfen, es sei denn, erst die Gegenleistung würde ein der Entscheidung entgegenstehendes rechtlich relevantes Hindernis beseitigen.

- BVerwG, Urt. v. 16. 05. 2000 - 4 C 4/99 - NVwZ 2000, 1285 (1287)

Das Kopplungsverbot ist in § 56 Abs. 1 Satz 2 VwVfG und § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB geregelt. § 56 Abs. 1 Satz 2 VwVfG bestimmt, dass bei einem öffentlich-rechtlichen Austauschvertrag zwischen Verwaltung und Bürger die Gegenleistung des Vertragspartners im sachlichen Zusammenhang mit der vertraglichen Leistung der Behörde stehen muss.

§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB ergänzt, dass die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung unzulässig ist, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.

Insoweit ergänzt § 56 Abs. 2 VwVfG, dass dann, wenn auf die Leistung der Behörde ein Anspruch besteht, nur eine solche Gegenleistung vereinbart werden kann, die bei Erlass eines Verwaltungsaktes Inhalt einer Nebenbestimmung nach § 36 VwVfG sein könnte.

Besteht folglich auf die Erteilung einer Baugenehmigung ein Anspruch, insbesondere nach den §§ 30, 33, 34 BauGB, scheidet der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit der*dem Bauherr*in grundsätzlich aus. Etwas anderes gilt nur dann, wenn durch den Vertrag ein Hindernis für die Erteilung der Baugenehmigung ausgeräumt wird, wie es auch im Wege der Erteilung einer Nebenbestimmung nach § 36 VwVfG erfolgen könnte.

Die Arbeitsanweisung betrifft diejenigen städtebaulichen Situationen, in denen dies regelmäßig der Fall ist. Es handelt sich dabei um komplexe Sachverhalte, die durch Nebenbestimmungen in einem Verwaltungsakt nur schwer zu regeln und noch schwieriger zu vollziehen und zu sichern sind. Deshalb wird im Rahmen des Verfahrensermessens die Form des öffentlich-rechtlichen Vertrages gewählt.

## 4. Begründung der einzelnen Regelungen

### 4.1. Anwendungsbereich

Durch jede Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind städtebauliche Belange positiv und negativ betroffen. Positiv ist bei Wohnungsbauvorhaben die Erhöhung der Zahl der Wohnungen. Die negativ betroffenen Belange können durch die Forderung nach den in der Arbeitsanweisung vorgesehenen Verpflichtungserklärungen ausgeräumt werden. Die entsprechenden Verfahren zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages und vor allem zu seiner späteren Umsetzung sind jedoch mit erheblichem Aufwand für die Verwaltung und Erschwerungen für die*den Bauherrn*in verbunden, die im Rahmen der Verhältnismäßigkeit mit den Vorteilen abgewogen werden müssen. Dies hat das Bezirksamt zur Begrenzung des Anwendungsbereichs gemäß Nr. 1. der Arbeitsanweisung auf die Errichtung einer (zusätzlichen) Geschossfläche Wohnen von grundsätzlich mindestens 1.000 m² veranlasst. Ab dieser Größe kann auf die in der Arbeitsanweisung geregelten Belange nicht mehr verzichtet werden. Unterhalb der Schwelle soll die Arbeitsanweisung dagegen aus Gründen der geringen städtebaulichen Relevanz sowie der Arbeitsökonomie grundsätzlich nur dann Anwendung finden, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die*der Antragsteller*in die Anwendung der Arbeitsanweisung dadurch vermeiden will, dass er die Befreiung für eine Geschossfläche von weniger als 1.000 m² beantragt, obwohl die Realisierung einer größeren Geschossfläche aus seiner Sicht naheläge.

### 4.2. Mietpreis- und Belegungsbindung

Berlin leidet unter einem signifikanten Mangel an Wohnraum für Haushalte, deren Einkommen die für einen Wohnberechtigungsschein geltenden Einkommensgrenzen unterschreitet. Der städtebauliche Belang der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) gebietet deshalb überall dort, wo dies rechtlich möglich ist, neuen Wohnraum nur zuzulassen, wenn er diesem Belang entspricht. Im Bereich der Bauleitplanung wird dies durch die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sichergestellt.

Im Bereich von Wohnungsneubau auf der Grundlage einer Befreiung besteht die gleiche Problematik. Sie kann sinnvoll durch Übernahme der Praxis des Berliner Modells im Anwendungsbereich dieser Arbeitsanweisung gelöst werden.

Das Berliner Modell bezieht dabei die Rechtfertigung aus dem Gesichtspunkt, dass der Vorhabenträgerin beziehungsweise dem Vorhabenträger für die Errichtung beziehungsweise Zurverfügungstellung mietpreis- und belegungs- gebundener Wohnungen vom Land Berlin eine Förderung angeboten wird, deren Inanspruchnahme finanzielle Nachteile weitgehend ausgleicht, so dass es zu keiner Unangemessenheit kommt.

Das Berliner Modell verlangt deshalb nicht, dass die Vorhabenträgerin beziehungsweise der Vorhabenträger eine Mietpreis- und Belegungsbindung unter generellem Verzicht auf Wohnraumförderung eingehen muss. Eine angemessene Kompensation der Lasten aus der Bindung durch die Wohnraumförderung ist vielmehr konstitutives Element des Berliner Modells und Voraussetzung für die Wirksamkeit der entsprechenden vertraglichen Verpflichtung.

- Bunzel, „Baulandmodelle mit städtebaulichen Verträgen – Das Berliner Modell“, in: ZfBR 2018, 638 (642).

Dementsprechend wäre eine entsprechende Forderung nach der Schaffung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen allerdings im Rahmen eines die Befreiung begleitenden städtebaulichen Vertrages unangemessen, wenn der*die Bauverantwortlicher beziehungsweise Antragsteller*in nicht auch in diesem Fall zumindest die Möglichkeit hätte, die Errichtung vom Land Berlin fördern zu lassen.

Aus den Wohnungsbauförderbestimmungen geht nicht hervor, dass beziehungsweise ob es einer Untergrenze der Zahl von Wohnungen gibt, damit eine Förderung überhaupt ausgereicht wird. Lediglich aus Ziffer 1.2 und 1.3 der WFB ergibt sich indirekt, dass es nicht Voraussetzung ist, dass 50 Neubauwohnungen entstehen, so dass eine Förderung auch für weniger Wohnungen möglich ist.

Im Gegensatz zum Berliner Modell erstreckt sich die im Rahmen des Vollzugs dieser Arbeitsanweisung zu begründende Rechtspflicht der*des Antragsteller*in zur Herstellung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen nicht auf die gesamte durch Ausnutzung des Bebauungsplans einschließlich der Befreiung neu zu schaffende Wohngeschossfläche. Die Regelung des Berliner Modells beruht insoweit auf dem Gedanken, dass der Bebauungsplan die Grundlage für die Errichtung sämtlicher neuer Wohnungen auf dem Vorhabengrundstück bildet, sofern diese nicht bereits bestehen. In diesem Zusammenhang könnte der Bebauungsplan vorsehen (und soll dies nach Ziffer 1.6 Abs. 4 des Berliner Modells auch), dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB auf den

betreffenden Flächen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Diese Festsetzung hat allein zur Voraussetzung, dass überhaupt eine entsprechende Wohnungsbauförderung verfügbar ist und kein anderweitiger Bestand bereits vorhanden ist.

Vorliegend verhält es sich jedoch anders. Die Vorhabenträgerin beziehungsweise der Vorhabenträger verfügt bereits über (ein inhaltlich nicht entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB beschränktes) Baurecht auf der Grundlage des Baunutzungsplans oder eines anderen festgesetzten Bebauungsplans. Während also der neue Bebauungsplan im Fall des Berliner Modells von vornherein eine erhöhte Sozialpflichtigkeit des Eigentumsgrundrechts des Grundstückseigentümers begründet, besteht auf der Grundlage des festgesetzten Bebauungsplans keine entsprechende Sozialbindung. Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen der Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der Vorhabenträgerin beziehungsweise dem Vorhabenträger nicht zu verlangen, dass er auch einen Anteil derjenigen Geschossfläche Wohnen mietpreis- und belegungsgebunden errichtet, die er unabhängig von der Erteilung der Befreiung nach dem Baunutzungs- plan hätte errichten dürfen.

Im Übrigen wird in vollem Umfang nach den Regularien verfahren, die auch für Verträge nach dem Berliner Modell gelten. Anlage 1 zur Arbeitsanweisung enthält die entsprechenden Formulierungen.

### 4.3. Plätze in Kindertageseinrichtungen

Legt man die zu 3. dargestellte Rechtslage in ihrer durch die Rechtsprechung erfolgten Ausprägung zugrunde, kann die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bei Vorliegen der entsprechenden tatbestandlichen Voraussetzungen, dann, wenn die Befreiung wegen städtebaulicher Vertretbarkeit erfolgt, davon abhängig gemacht werden, dass sich die Vorhabenträgerin beziehungsweise der Vorhabenträger dazu verpflichtet, für die Schaffung beziehungsweise Errichtung der durch das Bauvorhaben erforderlichen Anzahl von Kindertagesstätten-Plätzen zu sorgen beziehungsweise einen Geldbetrag an das Land Berlin zu leisten, durch welchen dieses in die Lage versetzt wird, die erforderlichen Kindertagesstätten-Plätze auf einem anderen Grundstück herzurichten.

Das Ermessen ist eröffnet, wenn die vorhandenen Plätze der Kindertageseinrichtungen in deren Einzugsgebiet das Vorhaben gebaut werden soll, alle belegt sind. Dies würde angesichts der Rechtsansprüche zuziehender Haushalte mit Kindern bis 6 Jahren die

Versagung der Befreiung rechtfertigen. Stattdessen soll der Vorhabenträgerin beziehungsweise dem Vorhabenträger jedoch die Möglichkeit eröffnet werden, die gewünschte Bebauung durchzuführen, wenn er sich dazu verpflichtet, für die Entstehung der fehlenden Kindertagesstätten- beziehungsweise Grund- schulplätze zu sorgen beziehungsweise dafür finanziell aufzukommen.

Bei der Verpflichtung zur Schaffung von gesetzlich zwingend zur Verfügung zu stellenden sozialen Folgeeinrichtungen einer Wohnnutzung handelt es sich unzweifelhaft um einen im Rahmen der Ermessensausübung zulässigen städtebaulichen Gesichtspunkt.

Die vertragliche Verpflichtung, Kosten für die Errichtung beziehungsweise Bereitstellung von Wohnfolgeeinrichtungen in einem durch das Vorhaben ausgelösten Bedarf zu übernehmen, stellt insoweit einen Folgekostenvertrag dar, wie er im Rahmen des Abschlusses städtebaulicher Verträge (vergleiche § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB) ohne Weiteres zulässig ist.

Die Verpflichtung zur Herstellung entsprechender Plätze beziehungsweise der Zahlung eines entsprechenden Geldbetrages unterliegt jedoch einer Beschränkung durch das Kopplungs- verbot insoweit, als die Verpflichtung der*des Bauherr*in beziehungsweise Antragsteller*in nicht über denjenigen Umfang hinausgehen darf, der dem durch die Befreiung entstehenden Mehrbedarf entspricht. Soweit also bereits Wohnungen auf dem Grundstück vorhanden sind oder die*der Bauherr*in beziehungsweise Antragsteller*in einen nicht ermessensabhängigen Anspruch auf die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung von Wohnraum hat, darf ihm daher eine entsprechende Leistung nicht abverlangt werden.

Die entsprechende Forderung unterliegt auch unter dem Gesichtspunkt des Angemessenheitsgebots keinen Bedenken. Denn gemäß § 24 Abs. 2 Satz 1 SGB VIII hat ein Kind, dass das erste Lebensjahr vollendet hat, bis zur Vollendung des 3. Lebensjahres Anspruch auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung oder in einer Kindertages- pflege. Für ein Kind, das das 3. Lebensjahr vollendet hat, begründet § 24 Abs. 3 Satz 1 SGB VIII einen Anspruch auf Förderung in einer Tageseinrichtung bis zum Schuleintritt des Kindes. Wäre die Grundlage für die Entstehung der den Mehrbedarf auslösenden Wohnfläche ein Bebauungsplan, so wäre dieser abwägungsfehlerhaft, wenn in der Nähe des Vorhabengrundstücks kein Platz in einer der genannten Einrichtungen zur Verfügung stünde. Dann kann jedoch auch bei einer Entscheidung auf der Grundlage des § 31 Abs.

2 BauGB die Forderung nach der Deckung des durch die Entscheidung ausgelösten Mehrbedarfs an Kindertagesstätten-Plätzen nicht unangemessen sein.

Gegebenenfalls ergibt sich unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung aus Art. 3 Abs. 1 GG sogar eine Rechtspflicht der Baugenehmigungsbehörde für den Abschluss eines Vertrages über die Errichtung einer entsprechenden Anzahl von Kindertagesstätten-Plätzen beziehungsweise für die Zahlung eines entsprechenden Geldbetrages. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Erteilung der Befreiung dazu führt, dass die Vorhabenträgerin beziehungsweise der Vorhabenträger eine Geschossfläche von über 5.000 m² Wohnen (zusätzlich zum bestehenden Bauanspruch) realisieren kann.

Zwar folgt dies nicht unmittelbar aus der Anwendung des Berliner Modells. Denn der Fall der Ermöglichung der Errichtung einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² Wohnen ohne Aufstellung eines Bebauungsplans ist nicht Gegenstand des Modells. Die Verpflichtung der Baugenehmigungsbehörde, unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung auch im Fall der Erteilung einer entsprechenden Befreiung die Errichtung beziehungsweise Kostenbeteiligung für Kindertagesstätten-Plätze zu fordern, ergibt sich jedoch daraus, dass sowohl im einen wie auch im anderen Fall die neue Bebauungsmöglichkeit erst durch eine rechtlich nicht gebundene Entscheidung geschaffen wird, wobei es nicht darauf an- kommen kann, ob diese Entscheidung von dem für die Aufstellung von Bebauungsplänen zuständigen Organ durch Aufstellung eines Bebauungsplans oder von dem für die Entscheidung über die Erteilung einer Befreiung zuständigen Amt getroffen wird.

Für den Fall der Ermöglichung einer Geschossfläche Wohnen von weniger als 5.000 m² Wohnen durch Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann dagegen nicht von einer Rechtspflicht zur Heranziehung der*des Bauverantwortlichen beziehungsweise Antragsteller*in zur Errichtung beziehungsweise Kostenbeteiligung hinsichtlich der Kindertagesstätten-Plätze ausgegangen werden. Dies ergibt sich zwar nicht unmittelbar, aber mittelbar aus Ziffer 1.2 des Berliner Modells, wonach im Fall, dass ein Bebauungsplan die Errichtung einer Geschossfläche Wohnen von weniger als 5.000 m² ermöglicht, das Berliner Modell nicht zur Anwendung kommt und die Entscheidung, ob in Anlehnung an das Modell eine Heranziehung zu den Kosten der technischen und sozialen Infrastruktur mit der Vorhabenträgerin beziehungsweise dem Vorhabenträger vereinbart werden soll, im Ermessen des Bezirks stehen soll. Im Fall der Erteilung einer Befreiung in entsprechend geringem Umfang kann daher ebenfalls keine Rechtspflicht zur Schaffung

von Kindertagesstätten-Plätzen beziehungsweise einer Kostenbeteiligung an deren Errichtung angenommen werden. Diese liegt vielmehr ebenfalls im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Behörde.

Maßgeblich für eine entsprechende Ermessensausübung ist wiederum die allgemeine Praxis bei Bebauungsplänen und die konkrete Situation in dem Gebiet, für das zusätzliche Wohnungen über den planungsrechtlich gegebenen Rechtsanspruch hinaus zugelassen werden sollen. Die im Berliner Modell festgelegte Untergrenze von 5.000 m² Geschossfläche hat ausschließlich praktische Gründe. Rechtlich können Folgekostenverträge auch bei wesentlich geringerer zusätzlicher Wohnfläche abgeschlossen werden und einige Bezirke tun dies auch, wenn sie – was allerdings selten vorkommt – Bebauungspläne mit weniger als 5.000 m² zusätzlicher Geschossfläche für Wohnungen im Verfahren haben.

Im Rahmen einer Befreiung sprechen praktische Gesichtspunkte durchaus dafür, auch geringere Geschossflächengrößen zu berücksichtigen. Denn einzelne Befreiungen können sich sehr schnell zu höheren Bedarfen aufsummieren und damit die Wohnfolgeeinrichtungen, die ohnehin in vielen Gebieten überfordert sind, weiter an eine absolute Grenze ihrer Leistungsfähigkeit bringen. Welche Untergrenze man dabei festlegt, richtet sich nach der Dringlichkeit des Bedarfs und nach Praktikabilitätsgesichtspunkten. Die in Nr. 1 der Arbeitsanweisung festgelegte Untergrenze von 1.000 m² Geschossfläche Wohnen ist sachgerecht und praktikabel.

### 4.4. Grundschulplätze

Die gleichen Erwägungen wie zu 4.3 gelten für Grundschulplätze. Hier scheidet allerdings die Möglichkeit der Selbsterrichtung oder privaten Sicherung wegfallender Plätze aus und es bleibt bei der Kostenbeteiligungspflicht, wie sie das Berliner Modell vorsieht, an dem sich die Vorgehensweise im Übrigen vollständig orientiert.

### 4.5. Ausgleichsmaßnahmen

In den zu entscheidenden Befreiungsfällen werden regelmäßig bereits durch die vorhandene Bebauung und im Übrigen meist durch die planungsrechtlich noch mögliche zusätzliche Bebauung die Obergrenzen des § 17 BauNVO überschritten. Soweit ein Genehmigungsanspruch aufgrund des geltenden Bebauungsplans besteht, ist dies unbeachtlich. Im Rahmen einer Befreiung ist jedoch der durch § 17 Abs. 2 BauNVO

konkretisierte Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen des Ermessens zu berücksichtigen. Im räumlichen Geltungsbereich der Städtebaulichen Leitlinien zur planungsrechtlichen Beurteilung von Wohnungsbauvorhaben der Nachverdichtung im Bestand im Rahmen des § 31 Abs. 2 BauGB vom 28.05.2024 findet insoweit die Nummer 14 Anwendung.

### 4.6. Sonstiges

Das Gleiche wie zu 4.5 gilt, wenn sonstige städtebauliche Belange im Einzelfall berührt sind. Insoweit verbleibt es bei den Anforderungen der Städtebauliche Leitlinien zur planungsrechtlichen Beurteilung von Wohnungsbauvorhaben der Nachverdichtung im Bestand im Rahmen des § 31 Abs. 2 BauGB vom 28.05.2024. Die sich insoweit ergebenen Anforderungen können in das Verfahren in Form entsprechender konkretisierter Verpflichtungserklärungen einbezogen werden.

### 4.7. Verfahren

Ermessensentscheidungen nach § 31 Abs. 2 BauGB sind Einzelfallentscheidungen und entziehen sich deshalb einer bindenden generellen Regelung. Die Arbeitsanweisung enthält jedoch entsprechende Vorgaben, die im Regelfall zu beachten sind. Ziel der Arbeitsanweisung ist es, die Antragsteller*innen zu veranlassen, bereits mit den Antragsunterlagen alle im Regelfall erforderlichen Verpflichtungserklärungen vorzulegen und auf dieser Grundlage das Ermessen ohne weiteren Verfahrensaufwand sachgerecht anwenden zu können. Dem dient im Übrigen die in Nr. 8.1 geregelte Vorgehensweise.

Enthalten die Antragsunterlagen entsprechende Verpflichtungen in rechtsverbindlicher Form nicht, so sind sie nach einer ersten Prüfung und Ermessenserwägung anzufordern. Dies kann in direktem Schriftverkehr zwischen dem Fachbereich Stadtplanung und der*dem Antragsteller*in geschehen. Von der Form her ist darauf zu achten, dass es sich bei den Verpflichtungserklärungen um rechtsgeschäftliche Willenserklärungen im Rahmen eines Vertragsverhältnisses zwischen der Vorhabenträgerin beziehungsweise dem Vorhabenträger und Berlin handelt. Diese Erklärungen müssen dementsprechend zum Zustandekommen eines wirksamen öffentlich-rechtlichen Vertrages gemäß § 57 VwVfG so schriftlich angenommen werden, dass die entsprechende Vertragsurkunde dem Schriftformerfordernis insgesamt entspricht. Dies geschieht in der Weise, dass die Urkunde 2-fach ausgedruckt und die einzelnen Blätter in geeigneter Form fest verbunden werden. Sodann erfolgt die Unterschrift durch eine vertretungsberechtigte Person der

zuständigen Behörde, hier also des Fachbereichs Bauaufsicht oder der Amtsleitung des Stadtentwicklungsamtes im Bezirksamt Neukölln.

Kommt es im Rahmen des entsprechenden Schriftverkehrs nicht zu wirksamen öffentlich-rechtlichen Verträgen, so wird der Antrag auf Erteilung der Befreiung grundsätzlich abgelehnt. Jede Entscheidung bedarf hinsichtlich des Vorliegens der Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB einer Begründung, die vom Fachbereich Stadtplanung mit den entsprechenden Unterlagen an den Fachbereich Bauaufsicht zum Vollzug weitergegeben wird.

## C. ANLAGEN

Anlage 1: Muster-Dispensvertrag

Bezirksamt Neukölln

BERLIN

Stadtentwicklungsamt Neukölln
Karl-Marx-Straße 83
12040 Berlin
stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de

©Stadtentwicklungsamt Neukölln
Stand 07/2026

**Vertragliche Verpflichtung im Zusammenhang mit der Beantragung einer Befreiung für ein Wohnungsbauvorhaben gem. § 31 BauGB und Abweichungen gem. § 34 BauGB oder § 246e BauGB für ein Wohnungsbauvorhaben**

1. Herr/Frau

...

handelnd für

... (Vorhabenträger/in)

2. Herr/Frau

hier handelnd für das Land Berlin (nachstehend Berlin) ...

vereinbaren:

**Vorbemerkung**

(1)

Der/Die Vorhabenträger/in beabsichtigt auf dem Grundstück [postalische Adresse] ein Bauvorhaben zu realisieren, für das er/sie mit Antrag vom xx.xx.20xx eine Befreiung/en oder Abweichung beantragt hat. Das Verfahren hat das Aktenzeichen XYZ.

Für das geplante Vorhaben sind Befreiungen von den Festsetzungen des seit XX.XX.20XX rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 8/XIV-xyz oder Baunutzungsplans gemäß § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) oder Abs. 3 BauGB oder Befreiungen vom Erfordernis des Einfügens des Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung seiner Art nach gem. § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2, 3 BauGB entsprechend oder Abweichungen nach § 34 Abs. 3a BauGB oder Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB oder Abweichungen

nach § 246e BauGB] im Umfang von insgesamt XX m² Geschossfläche erforderlich, um zusätzliches Wohnbaurecht zu ermöglichen.

(2)

Bei dem im Rahmen der Befreiung/en oder Abweichung/en auszuübenden Ermessen berücksichtigt Berlin, vertreten durch das Bezirksamt XX, Amt für XX [optional: vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abt. XX] den Umstand, dass stadtweit ein erhöhter Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen besteht und zugleich neue Wohnungsbauvorhaben zu einer durchmischten Sozialstruktur in den Quartieren beitragen. Darüber hinaus ist eine ausreichende Versorgung an sozialer Infrastruktur (Kita-Plätze, Grundschulplätze) für die Quartiere im Land Berlin erforderlich. Sofern durch die zusätzliche Geschossfläche ein Bedarf im Bereich der sozialen Infrastruktur ausgelöst wird, wird auch dieser Umstand im Rahmen der Ermessensausübung berücksichtigt.

(3)

Die im vorliegenden Vertrag vereinbarten Verpflichtungen beziehen sich nur auf die Geschossfläche Wohnen, welche über die bereits planungsrechtlich zulässige Geschossfläche Wohnen hinausgeht oder bei Befreiung von der bestehenden Nutzungsart zugunsten einer Wohnnutzung erstmals entsteht.

OPTIONAL: bei der Erweiterung bestehender Gebäude, bei denen der Bestand bereits den sich aus dem Baunutzungsplan, einem Bebauungsplan oder der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsrahmen überschreitet: „Die im vorliegenden Vertrag vereinbarten

Verpflichtungen beziehen sich nur auf die Geschossfläche Wohnen, welche über die Geschossfläche Wohnen des Bebauungsbestands hinausgeht“.

Der vorliegende Vertrag greift insbesondere die im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung umrissenen Ziele auf.

**Allgemeine Bestimmungen**

**§ 1 Grundstück und Verfügungsberechtigung**

(1)

Das Vorhaben soll auf folgendem/en Grundstück/en errichtet werden:

Genaue Grundbuchbezeichnung

(2)

Der/Die Vorhabenträger/in ist Eigentümer/in des/der in Absatz 1 bezeichneten Grundstücks/e. Der Nachweis ist durch Vorlage einer beglaubigten Grundbuchabschrift erfolgt.

oder

Der/Die Vorhabenträger/in hat das/die Grundstück/e durch Kaufvertrag vom xx.xx.20xx erworben. Zu seinen/ihren Gunsten ist eine Eigentumsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Der Nachweis ist durch Vorlage der beglaubigten Grundbuchabschrift vom xx.xx.20xx erfolgt. Ferner hat der/die Vorhabenträger/in eine unwiderrufliche Zustimmungserklärung des/der Grundstückseigentümers/in vorgelegt, die die Bebauung des/der Grundstücks/e für das der/den Befreiung/en oder Abweichung/en zugrundeliegende Vorhaben beinhaltet.

oder

Der/Die Vorhabenträger/in ist Erbbauberechtigte/r des/der Grundstücks/e und hat dies durch Vorlage einer beglaubigten Grundbuchabschrift nachgewiesen.

(3)
Es besteht unter den Vertragsparteien Einigkeit, dass Berlin mit den nachfolgenden Vereinbarungen keinerlei Verpflichtungen zur Erteilung der Baugenehmigung für das oben genannte Bauvorhaben eingeht.

**§ 2 Angemessenheit**

Beide Vertragsparteien gehen übereinstimmend davon aus, dass die vertragliche Vereinbarung bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung angemessen ist. Zur überschlägigen Veranschaulichung der Angemessenheit der sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen haben die Vertragsparteien das für Befreiungsentscheidungen oder Abweichungsentscheidungen vorgesehene einheitliche Ermittlungsschema zugrunde gelegt. Auf dieser Basis haben die Vertragsparteien eine überschlägige Ermittlung der Kosten und sonstigen Aufwendungen der Maßnahmen vorgenommen, die Voraussetzung oder Folge der hier vertragsgegenständlichen Befreiung/en oder Abweichung/en sind. Der/Die Vorhabenträger/in hat die wirtschaftliche Angemessenheit 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 YYY) belegt.

HINWEIS FÜR DIE VERTRAGSGESTALTUNG: Projektierungen, die bei gleichbleibenden Nutzungsmaßen eine Befreiung oder Abweichung alleine mit dem Ziel der Nutzungsänderung erfordern, unterliegen einer gesonderten Betrachtung und die Angemessenheit ist eigenständig, gegebenenfalls gutachterlich darzustellen. Für diese Fälle findet das zur Verfügung stehende Schema insoweit keine Anwendung.

**Bindungen im Mietwohnungsbau, Übernahme von Kosten, Durchführungspflichten**

**§ 3 Mietpreis- und Belegungsbindungen**

(1)
Ausgehend von einer zusätzlichen Geschossfläche Wohnen in Höhe von XX m² verpflichtet sich der/die Vorhabenträger/in, auf den aus den Flurstücken YY, YYY, YYYY noch zu vermessenden, den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannten und in dem als Anlage YYY beigefügten Lageplan farbig gekennzeichneten

Flächen[optional: Teilflächen] von zusammen XX m² [optional: unter Beachtung der in § 7 geregelten Fristen dieses Vertrages] auf einer Geschossfläche im Umfang von mindestens XX m² [anzugeben sind 30 Prozent der in diesem Vertrag zugrunde gelegten für Wohnungen vorgesehenen Geschossfläche] nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin förderfähige Mietwohnungen zu errichten (mietpreis- und belegungsgebundene 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 dem/der Vorhabenträger/in zu vertretenden Gründen Fördermittel aus dem Wohnungsbauförderungsprogramm nicht oder nicht in dem vertraglich geschuldeten Umfang gewährt werden (s. Absatz 7). Bei einer von dem/der Vorhabenträger/in zu vertretenden Nichtgewährung von Fördermitteln sind die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung oder, soweit keine Genehmigung erforderlich ist, die zum Zeitpunkt der Einreichung der erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde geltenden Förderbestimmungen zur Bestimmung der Förderfähigkeit heranzuziehen.

(2)
Der/Die Vorhabenträger/in zeigt spätestens bei Einreichung des Bauantrags oder im Falle der Genehmigungsfreistellung bei Einreichung der erforderlichen Unterlagen gegenüber [zuständige Stelle] an, welche Mietwohnungen in der vorbezeichneten Weise gebunden sind. Die Anzeige kann auch durch Vorlage des Bewilligungsbescheids oder des Fördervertrags erfolgen. Als Nachweis der für die gebundenen Wohnungen genutzten Geschossfläche hat der/die Vorhabenträger/in mit der Anzeige der gebundenen Wohnungen eine Geschossflächenberechnung einer Vermessungsstelle im Sinne von § 2 des Vermessungsgesetzes Berlin vorzulegen. Kommt der/die Vorhabenträger/in 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 Bezugsfertigkeit. Soweit die mittlere Bezugsfertigkeit nicht nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen von der Investitionsbank Berlin festgestellt wird, hat der/die Vorhabenträger/in die bezugsfertige Herstellung von fünfzig Prozent der auf dem Grundstück geplanten gebundenen Wohnungen (mittlere Bezugsfertigkeit) gegenüber [zuständige Stelle] anzuzeigen. Die Frist beginnt in diesem Fall erst nach Zugang der Anzeige durch den/die Vorhabenträger/in. 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)
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.

(5)
Unbenommen von und vorbehaltlich abweichender Regelungen in Bewilligungsbescheid und Fördervertrag oder soweit der/die Vorhabenträger/in 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 dem/der Vorhabenträger/in zu vertretenden Umstands die Förderung nicht in dem beantragten Umfang bewilligt wird, gelten die sich aus den folgenden Absätzen 7 und 8 ergebenden Mietpreis- und Belegungsbindungen.

(6)
In den Fällen des Absatz 5 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 Wohnberechtigungsscheins (WBS) nachweisen und die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG von 140 Prozent nicht überschreiten. Von der Verpflichtung zur Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins wird abgesehen, soweit Wohnraum an Klientinnen und 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.

(7)
In den Fällen des Absatz 5 darf der vereinbarte Mietzins (Nettokaltmiete ohne kalte und warme Betriebskosten) während der Bindungsfrist 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/Die Mieter/in kann sich gegenüber dem/der Vermieter/in auf die Bestimmung dieses Vertrags über die höchstzulässige Miete und die sonstigen Bestimmungen zur Mietbindung berufen. Hierzu hat ihr/ihm der/die Vermieter/in 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) Im Mietvertrag ist für den Fall einer Untervermietung eine Anzeigepflicht des/der Mieters/in an den/die Vorhabenträger/in beziehungsweise an den/die Verfügungsberechtigte/n oder eine/n berechtige/n Vertreter/in vorzusehen.

g) Provisionen für die Vermittlung und Vermietung der geförderten Wohnungen dürfen nicht gefordert werden.

h) Der/Die Vorhabenträger/in darf

   a. eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nur nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB und

   b. eine einmalige oder sonstige Nebenleistung nur insoweit, als sie nach den Vorschriften des Landes oder nach den Bestimmungen der Förderzusage zugelassen ist,

i) fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

j) Der/Die Vorhabenträger/in darf die Vermietung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen nicht von der Vermietung von zu Wohnzwecken ungeeigneten Räumen (zum Beispiel Kellerräume, Garagen) abhängig machen.

k) Der/Die Vorhabenträger/in darf Mieterhöhungen während des Bindungszeit-raums aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nur geltend machen, soweit er/sie gegenüber ... zuständige Stelle bezeichnen als zuständiger Stelle belegen kann, dass diese auf Umständen beruhen, die er/sie nicht zu vertreten hat, oder dass die betroffenen Mieterhaushalte der Mieterhöhung zugestimmt haben. In diesen Fällen ist eine Genehmigung zu erteilen. Die Umlage der nach § 559 Absatz 1 und § 559a Absatz 1 BGB aufgewendeten Modernisierungskosten darf höchstens 6 Prozent betragen.

l) Die Bildung von Wohneigentum für die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen während des Bindungszeitraums ist nicht zulässig.

(8)

Der/Die Vorhabenträger/in hat bis zum Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung gegenüber zuständiger Stelle die Einhaltung der oben genannten Bindungen bei jeder Wiedervermietung durch Vorlage des Mietvertrags sowie des Wohnberechtigungsscheins des/der Mieters/in nachzuweisen. Der/Die Vorhabenträger/in übergibt zuständige Stelle

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 der/die Vorhabenträger/in aufgrund förderrechtlicher Bestimmungen vergleichbare Nachweise gegenüber der Investitionsbank Berlin beizubringen hat.

(9)
Die Vertragsparteien gehen übereinstimmend davon aus, dass zur Umsetzung der sich aus diesem Paragrafen ergebenden Verpflichtungen Fördermittel nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen Berlins bereitstehen. Sofern dem/der Vorhabenträger/in auf seinen/ihren vollständigen und förderfähigen Antrag hin vom Land Berlin keine Wohnungsbauförderung bewilligt wird oder wenn die Zahl der ihm/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 nach § 9 bereits zur Sicherung der Belegungsbindung erfolgten Eintragungen ins Grundbuch zu löschen oder – im Fall der teilweisen Bewilligung – auf die geförderten Wohnungen zu beschränken. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die hierzu erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Eine darüberhinausgehende Bindung an die Bewilligung von Wohnungsbaufördermitteln besteht nicht.

(10)
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.

## OPTIONAL: § 4 Kosten für Kindertageseinrichtungen

Soweit der/die Vorhabenträger/in die Kita selbst errichtet, ist § 5 des Mustervertrages einschlägig

(1)
Durch den vom/von der Vorhabenträger/in geplanten Wohnungsbau entsteht ein Bedarf von XX Plätzen für die Kinderbetreuung in Kindertageseinrichtungen (ausgehend von einer zusätzlichen Geschossfläche Wohnen in Höhe von XX m²). Die Berechnung dieses Wertes basiert auf dem im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung angewendeten Verfahren und den in Berlin zugrunde zu legenden Richtwerten und wurde vom zuständigen Amt bestätigt.

(2)
Der sich aus dem Vorhaben ergebende Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen gem. Absatz 1 lässt sich in der Bezirksregion des Bauvorhabens in vorhandenen Kindertageseinrichtungen nicht decken. Nach den vorliegenden auf Erfahrungswerten basierenden Kostenschätzungen Berlins betragen die durchschnittlichen Kosten für die Erweiterung oder Errichtung einer Kindertageseinrichtung ohne Grundstückskosten XX,XX € pro Platz. Diese Kostenschätzung wurde mit dem/der Vorhabenträger/in erörtert und wird von ihm/ihr anerkannt.

(3)
Berlin ist dabei oder beabsichtigt, Kindertageseinrichtungen neu zu errichten oder zu erweitern, die den Bedarf verschiedenster Bauvorhaben erfüllen sollen, zu denen auch das Vorhaben des/der Vorhabenträgers/in gehört. Der/Die Vorhabenträger/in übernimmt die Kosten dieser Maßnahmen anteilig bezogen auf die Geschossfläche Wohnen, welche über die bereits planungsrechtlich zulässige Geschossfläche Wohnen hinausgeht oder bei Befreiung von der bestehenden Nutzungsart zugunsten einer Wohnnutzung erstmals entsteht.

OPTIONAL:

bei der Erweiterung bestehender Gebäude, bei denen der Bestand bereits den sich aus dem Baunutzungsplan, einem Bebauungsplan oder der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsrahmen überschreitet: „Der/Die Vorhabenträger/in übernimmt die Kosten dieser Maßnahmen anteilig bezogen auf die Geschossfläche Wohnen, welche über die Geschossfläche Wohnen des Bebauungsbestands hinausgeht“.

Auf dem Grundstück ist – nach dem geltenden Planungsrecht – Wohnungsbau im Umfang von XX m² Geschossfläche zulässig bzw. bereits im Umfang von XX m² darüber hinaus vorhanden. Der aus der Wahrnehmung dieses Planungsrechts bzw. des vorhandenen Bestandes begründete Bedarf an Plätzen wird in Abzug gebracht. Danach verbleibt ein vom/von der Vorhabenträger/in zu übernehmender Kostenbetrag in Höhe von XX €.

Der Betrag ist vier Wochen nach Zugang der Anzeige des Baubeginns für das befreite Vorhaben auf folgendes Konto des Bezirks XYZ einzuzahlen. Der Zahlungsanspruch ist nach Maßgabe von § 8 dieses Vertrages durch Bürgschaft gesichert.

(4)
Der/Die Vorhabenträger/in kann Berlin nach Ablauf einer Frist von drei Jahren nach bezugsfertiger Herstellung seines/ihres Vorhabens schriftlich zum Nachweis auffordern, dass bei Abschluss dieses Vertrages noch nicht abgeschlossene Bauvorhaben zur Erweiterung der Kapazität von Kindertagesbetreuung in der maßgeblichen Bezirksregion zwischenzeitlich fertiggestellt wurden und dadurch mindestens diejenige Zahl von Plätzen in Kindertageseinrichtungen zusätzlich zur Verfügung stehen, die der Höhe seiner/ihrer Kostenbeteiligung entspricht.

(5)

Wird der Nachweis gemäß Absatz 4 nicht innerhalb von drei Monaten nach Zugang der Aufforderung geführt, ist die gezahlte Kostenbeteiligung zurückzuerstatten.

**OPTIONAL: § 5 Errichtung / Sicherung einer Kindertageseinrichtung**

Soweit der/die Vorhabenträger/in die Kita nicht selbst errichtet, sondern lediglich die Kosten übernimmt, ist § 4 des Mustervertrages einschlägig

(1)
Durch den vom/von der Vorhabenträger/in geplanten Wohnungsbau entsteht ein Bedarf von XX Plätzen für die Kinderbetreuung in Kindertageseinrichtungen (ausgehend von einer zusätzlichen Geschossfläche Wohnen in Höhe von XX m²). Die Berechnung dieses Wertes basiert auf dem im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung angewendeten Verfahren und den in Berlin zugrunde zu legenden Richtwerten und wurde vom zuständigen Amt bestätigt.

(2)
Der sich aus dem Vorhaben ergebende Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen gemäß Absatz 1 lässt sich in der Bezirksregion des Bauvorhabens in vorhandenen Kindertageseinrichtungen nicht decken.

(3)
Auf dem Grundstück ist nach dem geltenden Planungsrecht XX m² Geschossfläche Wohnen zulässig bzw. im Umfang von XX m² bereits darüber hinaus vorhanden. Der aus der Wahrnehmung dieses Planungsrechts bzw. des vorhandenen Bestandes begründete Bedarf an Plätzen wird in Abzug gebracht.

(4)
Der/Die Vorhabenträger/in verpflichtet sich, entsprechend den Plänen, die dem Befreiungsantrag oder Abweichungsantrag zugrunde liegen und hier beigefügt sind, eine Kindertageseinrichtung für mindestens XX Plätze nach den Richtlinien Berlins einschließlich den erforderlichen Spielfreiflächen und Außenanlagen mit einer Mindestgröße von XX m² zu errichten und dauerhaft zu erhalten. [optional: Die für den Wohnungsbau nach § 7 vereinbarten Fristen gelten entsprechend.]

(5)
Der/Die Vorhabenträger/in wird die Kindertageseinrichtung einem/einer geeigneten Träger/in der freien Jugendhilfe zu einem angemessenen Mietzins für Kindertagesstätten oder vergleichbare soziale Einrichtungen überlassen.

Als geeignet gelten nur solche Träger/innen, die sich gegenüber Berlin verpflichten, die Kostenbeteiligung von Eltern und Kindern ausschließlich nach den Bestimmungen des Tagesbetreuungskostenbeteiligungsgesetzes vorzunehmen und auf die Erhebung von Zusatzentgelten zu verzichten. Hiervon ausgenommen sind Zusatzentgelte für die Verpflegung sowie sog. Eltern-Initiative-Kindertagesstätten.

Die Auswahl des/der Trägers/in erfolgt im Einvernehmen mit Berlin. Eine Betriebserlaubnis gemäß § 45 SGB VIII ist zur Aufnahme des Betriebs vom/von der Träger/in einzuholen.

Auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin / des Vorhabenträgers (oder auf einem Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft) wird eine Kindertageseinrichtung betrieben, die eine Kapazität von [...] Plätzen aufweist.

OPTIONAL: Die Vorhabenträgerin / der Vorhabenträger hat durch geeignete Unterlagen nachgewiesen, dass der Weiterbetrieb dieser Kindertageseinrichtung rechtlich nur bis zum [xx.xx.20xx] [nicht länger als 3 Jahre ab Antragstellung] gesichert ist. Er hat gleichzeitig rechtsverbindliche Erklärungen der Eigentümerin beziehungsweise des Eigentümers und Vermieterin beziehungsweise des Vermieters der entsprechenden Kindertageseinrichtung und der Betreiberin beziehungsweise des Betreibers vorgelegt, die - aufschiebend bedingt

durch die Errichtung eines mit dieser Befreiung zugelassenen Bauvorhabens – das Nutzungsrecht und eine entsprechende Nutzungspflicht für einen Weiterbetrieb bis zu einem Zeitpunkt unwiderruflich sicherstellen, der 15 Jahre nach der Abgabe der jeweiligen Erklärung liegt. Die Erklärungen enthalten das Recht Berlins, für den Fall, dass die beziehungsweise der durch sie begünstige Betreiberin beziehungsweise Betreiber den Betrieb einstellt oder Anlass zur fristlosten Kündigung des entsprechenden Miet- bzw. Nutzungsvertrages gibt, einen neuen Vertragspartner zum Eintritt in die Verträge innerhalb einer angemessenen Frist zu benennen, der sich zum Weiterbetrieb verpflichtet hat und das Miet- oder Nutzungsverhältnis fortsetzt. Berlin kann diese Rechte auch selbst ausüben und sie anschließend einem Dritten in eigener Verantwortung zur Nutzung überlassen. Die Erklärungen enthalten die Verpflichtung zur Bewilligung entsprechender dinglicher Sicherung.

**OPTIONAL: § 6 Kosten für Grundschulerweiterung / Grundschulneubau**

(1)
Durch das vom/von der Vorhabenträger/in geplante Vorhaben entsteht nach den diesem Vertrag zugrundeliegenden Berechnungen ein Bedarf von XX Plätzen in Grundschulen (ausgehend von einer zusätzlichen Geschossfläche Wohnen in Höhe von XX m²). Die Berechnungen basieren auf einem standardisierten Verfahren und den in Berlin zugrunde zu legenden Richtwerten und wurde vom zuständigen Amt bestätigt.

(2)
Der sich ergebende Bedarf an Grundschulplätzen kann in den vorhandenen Grundschulen des Einzugsbereichs des Vorhabens nicht gedeckt werden. Berlin plant deshalb mit Blick auf dieses und eine große Zahl von weiteren Bauvorhaben eine Erweiterung der Grundschule XX um XX Plätze/den Neubau einer Grundschule an folgendem Standort: XYZ. Die geplante Grundschulerweiterung/Der Grundschulneubau dient auch der Deckung des durch das vorliegende Vorhaben ausgelösten Bedarfs in Höhe von XX Plätzen. Nach den vorliegenden auf Erfahrungswerten basierenden Kostenschätzungen Berlins betragen die durchschnittlichen Kosten für die Erweiterung/Errichtung einer Grundschule ohne Grundstückskosten XX,XX € pro Platz. Diese Kostenschätzung wurde mit dem/der Vorhabenträger/in erörtert und wird von ihm/ihr anerkannt.

(3)
Der/Die Vorhabenträger/in übernimmt die Kosten dieser Maßnahme anteilig bezogen auf die Geschossfläche Wohnen, welche über die bereits planungsrechtlich zulässige Geschossfläche Wohnen hinausgeht oder bei Befreiung von der bestehenden Nutzungsart zugunsten einer Wohnnutzung erstmals entsteht.

OPTIONAL: bei der Erweiterung bestehender Gebäude, bei denen der Bestand bereits den sich aus dem Baunutzungsplan, einem Bebauungsplan oder der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsrahmen überschreitet: „Der/Die Vorhabenträger/in übernimmt die Kosten dieser Maßnahmen anteilig bezogen auf die Geschossfläche Wohnen, welche über die Geschossfläche Wohnen des Bebauungsbestands hinausgeht".

Auf dem Grundstück ist – nach dem geltenden Planungsrecht – Wohnungsbau im Umfang von XX m² Geschossfläche zulässig bzw. bereits im Umfang von XX m² darüber hinaus vorhanden. Der aus der Wahrnehmung dieses Planungsrechts bzw. des vorhandenen Bestandes begründete Bedarf an Plätzen wird in Abzug gebracht. Danach verbleibt ein vom/von der Vorhabenträger/in zu übernehmender Kostenbetrag in Höhe von XX,XX €.

Der Betrag ist vier Wochen nach Zugang der Anzeige des Baubeginns für das befreite Vorhaben auf folgendes Konto des Bezirks XYZ einzuzahlen. Der Zahlungsanspruch ist nach Maßgabe von § 8 dieses Vertrages durch Bürgschaft gesichert.

(4)
Der/Die Vorhabenträger/in kann Berlin nach Ablauf einer Frist von fünf Jahren nach bezugsfertiger Herstellung seines/ihres Vorhabens schriftlich zum Nachweis auffordern, dass bei Abschluss dieses Vertrages noch nicht abgeschlossene Bauvorhaben zur Erweiterung der Kapazität von Grundschulen im maßgeblichen Einzugsbereich zwischenzeitlich fertiggestellt wurden und dadurch mindestens diejenige Zahl von Plätzen in Grundschulen zusätzlich zur Verfügung stehen, die der Höhe seiner/ihrer Kostenbeteiligung entsprechen.

(5)
Wird der Nachweis gemäß Absatz 4 nicht innerhalb von drei Monaten nach Zugang der Aufforderung geführt, ist die gezahlte Kostenbeteiligung zurückzuerstatten.

## OPTIONAL: § 7 Bauverpflichtung

Die Notwendigkeit der Vereinbarung einer Bauverpflichtung ist von den Baugenehmigungsbehörden zu beurteilen

(1)
Der/Die Vorhabenträger/in verpflichtet sich, die erforderlichen Baumaßnahmen entsprechend der Projektbeschreibung (Anlage YYY) auf dem Grundstück durchzuführen. Zu diesem Zweck hat er/sie folgende Fristen zu beachten:

a) innerhalb von XX Monaten [in der Regel 6 Monate] nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigung bzw. nach Zulässigkeit der Bauausführung gemäß § 62 Absatz 3 BauOBln hat er/sie mit der Baumaßnahme zu beginnen und

b) das geplante Vorhaben unter Beachtung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Bindungen innerhalb von XX Monaten [in der Regel 48 Monate] nach Vollziehbarkeit bzw. Zulässigkeit bezugsfertig zu errichten.

(2)
Auf Antrag des/der Vorhabenträgers/in wird Berlin die vorstehenden Fristen in angemessenem Umfang verlängern, wenn sich die Verzögerung aus Gründen ergibt, die der/die Vorhabenträger/in nicht zu vertreten hat.

## OPTIONAL: § 8 Ausschluss von Mikroapartments und Co-Living-Modellen

(1)
Mikroapartments, Co-Living-Modelle und Service-Apartments sprechen nur bestimmte Zielgruppen an und sind nicht geeignet als Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung. Sie tragen in der Regel auch zur Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bei.

(2)
Die Vorhabenträgerin / der Vorhabenträger verpflichtet sich, in dem Anteil der Geschossfläche, für die eine Befreiung von den zulässigen Nutzungsmaßen erforderlich ist, keinen Wohnraum in der Form von Mikroapartments, Co-Living-Modellen und Service-Apartments zu errichten.

Mikroapartments sind gesonderte Nutzeinheiten zum Wohnen von weniger als 35 m² je Nutzeinheit.

Co-Living-Modelle sind Angebote zum Wohnen als gemeinschaftliches Wohnen in der Regel für den jeweiligen Nutzer mit nur einem eigenen abgeschlossenen Aufenthaltsraum und im

Übrigen gemeinschaftlichen Bad- und Küchenräumen für eine Mehrheit von Nutzern der einzelnen abgeschlossenen Aufenthaltsräume je Nutzeinheit.

Service-Apartments sind vollmöblierte Apartments mit Küche, bei denen oftmals verschiedene weitere Serviceleistungen - wie Reinigungsservice - zugebucht werden können.

In Abgrenzung von diesen Wohnmodellen nur für bestimmte Zielgruppen sind in den vorbenannten Flächen ausschließlich Wohnungen im traditionellen Sinne für breite Kreise der Bevölkerung zulässig. Derartige Wohnungen werden mit einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit mit einem Bad und einer Küche je Nutzeinheit und einer unterschiedlichen Anzahl von Aufenthaltsräumen (Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer etc.) und der Nutzung durch Personen, die in der Regel familiär oder in sonstiger Weise persönlich verbunden sind oder Wohngemeinschaften sind hinter einer Wohnungseingangstür und im Wesentlichen ohne Gemeinschaftsräume, die sich mehrere Nutzeinheiten teilen, definiert.

Die Flächen für diese traditionellen Wohnungen, bei denen Mikroapartments, Co-Living-Modelle und Service-Apartments ausgeschlossen sind, sind in den Bauvorlagen entsprechend gekennzeichnet.

(3)
Der dauerhafte Ausschluss von Mikroapartments, Co-Living-Modellen und Service-Apartments ist durch die Eintragung der in der Anlage ... beigefügten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landes Berlin als Unterlassungsdienstbarkeit sicherzustellen.

**OPTIONAL: § 9 Verpflichtungserklärung zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen**

(1)
Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der im Folgenden im Einzelnen beschriebenen Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO:

a) ...

b) ...

Die genaue Lage und die konkrete Art der durchzuführenden Maßnahmen einschließlich Angaben zu Zeitpunkt, Pflegezeitraum und Sicherung ergeben sich aus dem dieser

Erklärung beigefügten Ausgleichs- / Außenanlagen- / Begrünungskonzept – genaue Bezeichnung und Datum einfügen.

(2)
Die Durchführungspflicht wird nach Maßgabe von § 4a dieses Vertrages durch Vertragserfüllungsbürgschaft gesichert.

Es ist ein Text aus dem Mustervertrag der Wohnungsbauleitstelle in Anlehnung an die Regelungen in § 16 Abs. 1 Buchst. c) und d) zu übernehmen.

Hinweis: Die im Folgenden aufgeführten Klauseln zur Sicherung der Vertragserfüllung können aus Gründen der Verhältnismäßigkeit auch modifiziert oder gestrichen werden.

**OPTIONAL: § 10 Bürgschaften**

(1)
Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den/die Vorhabenträger/in ergebenden Verpflichtungen leistet der/die Vorhabenträger/in vor Erteilung der Baugenehmigung Sicherheit durch Übergabe unbefristeter, selbstschuldnerischer Bürgschaften eines Kreditinstituts oder Kreditversicherers, das/der in der Europäischen Gemeinschaft, in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Abkommens über das öffentliche Beschaffungswesen zugelassen ist. Im Einzelnen sind dies:

Nicht zutreffende Verpflichtungen sind zu streichen

a) eine Bürgschaft zur Sicherung des Zahlungsanspruchs aus § 4 [auf geänderte Bezifferungen der §§ und Absätze ist zu achten] des Vertrags in Bezug auf die durch Berlin zu errichtenden Kindertageseinrichtungen in Höhe von XX,XX Euro,

b) eine Bürgschaft zur Sicherung des Zahlungsanspruchs aus § 6 [auf geänderte Bezifferungen der §§ und Absätze ist zu achten] des Vertrags in Bezug auf die durch Berlin zu errichtenden bzw. zu erweiternden Grundschulen in Höhe von XX,XX Euro,

c) eine Vertragserfüllungsbürgschaft für die Errichtung einer Kindertageseinrichtung gemäß § 5 [auf geänderte Bezifferungen der §§ und Absätze ist zu achten] des Vertrags zur Ermöglichung einer Ersatzvornahme auch an anderer Stelle bei vertragswidriger Nichterfüllung in Höhe von XX,XX Euro.

HINWEIS: Die Absätze 2 bis 5 sind nur bei einer Vertragserfüllungsbürgschaft einzufügen.

(2)
Die Bürgschaft wird nach Abnahme der Leistungen ggf. in Teilbeträgen freigegeben. Die Freigabe der Sicherheit in Teilbeträgen erfolgt nur, wenn der/die Vorhabenträger/in nachweist, dass der verbleibende Sicherungsbetrag zur Sicherung der nach diesem Vertrag noch zu erbringenden Leistungen ausreichend ist. Bis zur Vorlage der Mängelansprüchebürgschaft nach Absatz 3 erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 Prozent der jeweiligen Bürgschaftssumme.

(3)
Nach Abnahme der einzelnen Maßnahmen und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Mängelansprüchefrist eine Mängelansprüchebürgschaft in Höhe von fünf Prozent der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

(4)
Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des/der Vorhabenträgers/in ist Berlin berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den/die Vorhabenträger/in für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

**OPTIONAL:**

Der/Die Vorhabenträger/in kann eine eigene Mängelanspruchsbürgschaft durch Abtretung aller Ansprüche aus von den ausführenden Bauunternehmen gestellten gleichwertigen Mängelansprüchebürgschaften ersetzen, wenn das Gewerk im Sinne der VOB/B durch den/die Vorhabenträger/in abgenommen, eine Schlussrechnung gestellt und die Schlussrechnung vorgenommen und gegenüber Berlin nachgewiesen wurde. Der/Die Vorhabenträger/in hat in diesem Fall durch die Ausgestaltung der Vertragsverhältnisse zu den Bauunternehmen sicherzustellen und gegenüber Berlin nachzuweisen, dass für die Bauunternehmen die Aufrechnung mit Forderungen und die Geltendmachung von Einreden und Einwendungen aus anderen Rechtsverhältnissen ausgeschlossen sind und dass das Bauunternehmen und der/die Sicherungsgeber/in aus der Mängelansprüchebürgschaft der Abtretung zustimmen. Für diesen Fall tritt der/die Vorhabenträger/in die durch die Bürgschaft gesicherten Gewährleistungsansprüche an Berlin ab, das diese Abtretung annimmt.

**OPTIONAL:**

Erfüllt der/die Vorhabenträger/in seine/ihre Verpflichtung nicht, nicht fristgerecht oder fehlerhaft, so ist Berlin berechtigt, ihm/ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der/die Vorhabenträger/in bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist Berlin berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des/der Vorhabenträgers/in auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten und noch offenstehende eigene Forderungen Dritter zur Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag aus der jeweiligen Bürgschaft zu befriedigen.

(5)
Die Bürgschaftsurkunde muss den Verzicht des/der Bürgen/in auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB und auf Hinterlegung enthalten. Dies gilt nicht für die Aufrechnung mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen.

(6)
Die Kosten für die Beibringung der Bürgschaft und sämtliche damit verbundenen Kosten trägt der/die Vorhabenträger/in.

Im Falle mehrerer Vertragspartner/innen (GbR/ARGE):

(7)
Die Gesellschafter/innen haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen, soweit nicht ausdrücklich anderes vereinbart ist.

## OPTIONAL: § 11 Vertragsstrafen

Die Notwendigkeit der Vereinbarung von Vertragsstrafen ist von den Baugenehmigungsbehörden im Zusammenhang mit der Vereinbarung von Fristen in §§ 5 und 7 zu beurteilen

(1)
Bei Nichteinhaltung der Pflichten aus diesem Vertrag sind von dem/der Vorhabenträger/in Vertragsstrafen nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zu zahlen. Soweit an anderer Stelle dieses oder eines anderen mit dem/der Vorhabenträger/in geschlossenen Vertrags Vertragsstrafen vereinbart werden beziehungsweise wurden, bleiben diese hiervon unberührt.

(2)
Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe verlangen, wenn der/die Vorhabenträger/in der aus § 3 dieses Vertrages begründeten Verpflichtung zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in dem vereinbarten Umfang trotz angemessener Nachfristsetzung nicht fristgerecht nachkommt. Die Vertragsstrafe kann geltend gemacht werden, wenn im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme die vereinbarten mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen nicht oder nicht im vereinbarten Umfang errichtet werden.

Die Höhe der Vertragsstrafe 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 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 20 Prozent des Investitionsvolumens der zu errichtenden förderfähigen Wohnungen beschränkt.

(3)
Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe zudem verlangen, soweit der/die Vorhabenträger/in den nach § 3 bestehenden Nachweispflichten in Bezug auf die Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen nicht in der vertraglich geschuldeten Weise nachkommt, die nach § 3 zu beachtende höchstzulässige Miete überschreitet, oder die belegungsgebundenen Wohnungen an Nichtberechtigte überlässt.

Die Höhe der Vertragsstrafe 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.

(4)
Unterlässt der/die Vorhabenträger/in unter Verstoß gegen die Pflichten nach § 5 [auf geänderte Bezifferungen der §§ und Absätze ist zu achten] die Inbetriebnahme der Kindertageseinrichtung, überlässt er/sie die dafür vorgesehenen Räume für eine andere

Nutzung, einem/r anderen Träger/in, zu einem höherem als dem ortsüblichen Mietzins für Kindertageseinrichtungen oder ohne das erforderliche Einvernehmen mit Berlin, kann Berlin eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu einer Jahresmiete für vergleichbare Räumlichkeiten verlangen. 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. Bereits nach diesem Absatz an Berlin geleistete Vertragstrafen werden bei Inanspruchnahme der Vertragserfüllungsbürgschaft angerechnet.

**OPTIONAL:**

(X)
Berlin kann unbeschadet seiner sonstigen Rechte eine Vertragsstrafe verlangen, wenn der/die Vorhabenträger/in den aus § 5 [auf geänderte Bezifferungen der §§ und Absätze ist zu achten] dieses Vertrages begründeten Verpflichtungen zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung in dem vereinbarten Umfang trotz angemessener Nachfristsetzung nicht fristgerecht nachkommt. Die Vertragsstrafe kann sowohl bei nicht fristgerechtem Baubeginn als auch bei nicht fristgerechter Fertigstellung geltend gemacht werden.

Die Höhe der Vertragsstrafe beträgt je Verstoß bis zu einer Jahresmiete vergleichbarer Räumlichkeiten. Berlin ist berechtigt, die vorgenannten Vertragsstrafen wiederholt bis zur Beendigung des Verstoßes festzusetzen, wenn eine schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist von 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 fünf Jahresmieten vergleichbarer Räumlichkeiten beschränkt.

Die Vertragsstrafe kann nicht mehr geltend gemacht werden, wenn Berlin unter Inanspruchnahme der Erfüllungsbürgschaft aus § 8 Absatz 1 Buchstabe c die Kinderbetreuungsplätze selbst an anderer Stelle errichtet oder durch Dritte errichten lässt.

(5)
Die genaue Höhe der Vertragsstrafe wird unter Berücksichtigung des Einzelfalls, insbesondere der Schwere des Verstoßes und des Grades des Verschuldens, durch Berlin ermittelt. Treten mehrere Verstöße gleichzeitig auf, so werden die Vertragsstrafen kumulativ fällig.

(6)
Ein Anspruch auf Zahlung der jeweiligen Vertragsstrafe besteht nicht, soweit der/die Vorhabenträger/in nachweisen kann, dass er/sie die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.

(7)
Der/Die Vorhabenträger/in hat die Vertragsstrafen innerhalb von 14 Tagen nach Zahlungsaufforderung durch Berlin zu zahlen.

**§ 12 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit**

(1)
Zur weiteren Absicherung der nach § 3 des Vertrages übernommenen Mietpreis- und Belegungsbindungen verpflichtet sich der/die Vorhabenträger/in, an dem Baugrundstück für die mietpreis- und belegungsgebundene Fläche unwiderruflich eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit „Wohnungsbindungsrecht“ zugunsten des Landes Berlin zu bestellen. Die Bestellung erfolgt an der zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages erreichbaren besten Rangstelle. Die zu bestellende Dienstbarkeit hat folgenden Inhalt:

„Die Wohnungen [nach genauer Lage und Größe zu bezeichnen] dürfen auf die Dauer von 30 Jahren nur von Personen genutzt werden, die vom Dienstbarkeitsberechtigten (zuständige Stelle im Bezirk) benannt werden. Dem Dienstbarkeitspflichtigen steht ein Vorschlagsrecht zu. Die Benennung gilt als erteilt für Personen, 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/Die Vorhabenträger/in trägt dafür Sorge, dass die Eintragung der Dienstbarkeiten in das Grundbuch unverzüglich, jedoch spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Wirksamkeit des Vertrages beantragt ist.

(2)
Zur Sicherung der in § 5 dieses Vertrages vereinbarten Nutzungsbindungen für eine Kindertageseinrichtung bewilligen und beantragen die Vertragsparteien, an den aus den Flurstücken YY, YYY, YYYY noch zu vermessenden, den Beteiligten nach Lage, Zuschnitt und Flächenausmaß in der Natur bekannten und in dem als Anlage YYY beigefügten Lageplan farbig gekennzeichneten Teilflächen von zusammen XX ²m zugunsten des Landes Berlin an

ausschließlich erster Rangstelle eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit „Nutzungsbindungsrecht für Kindertageseinrichtung“ folgenden Inhalts einzutragen:

„Die jeweiligen Eigentümer/innen sind verpflichtet, die auf den Flurstücken XXX im Erdgeschoss gelegenen Räumlichkeiten, die auf der im Lageplan (Anlage X) farbig markierten Fläche errichtet werden, für keinen anderen Zweck als für den Betrieb einer den Richtlinien Berlins genügende Kindertageseinrichtung für mindestens XX Plätze mit einer Mindestgröße von XX m² einschließlich den erforderlichen Spielfreiflächen und Außenanlagen mit einer Mindestgröße von XX m² zu nutzen und für den Betrieb als Kindertageseinrichtung dauerhaft bereitzustellen. Die Räumlichkeiten dürfen nur von Betreiber/innen genutzt werden, die vom/von der Dienstbarkeitsberechtigten benannt werden oder deren Auswahl im Einvernehmen mit dem/der Dienstbarkeitsberechtigten erfolgt ist.“

(3)
Zur Absicherung der nach § 3 des Vertrages übernommenen Verpflichtung zur Errichtung von herkömmlichem Wohnraum verpflichtet sich die Vorhabenträgerin / der Vorhabenträger, an dem Bau-grundstück für die durch Befreiung von den zulässigen Nutzungsmaßen errichtete Fläche unwiderruflich eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit „Herkömmlicher Wohnraum“ zugunsten des Landes Berlin zu bestellen. Die Bestellung erfolgt an der zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages er-reichbaren besten Rangstelle. Die zu bestellende Dienstbarkeit hat folgenden Inhalt:

„Auf den Flächen [nach genauer Lage und Größe zu bezeichnen] dürfen dauerhaft nur herkömmliche Wohnungen nach traditionellem Begriffsverständnis von Wohnungen für breite Kreise der Bevölkerung mit einem Bad und einer Küche je Nutzeinheit und einer unterschiedlichen Anzahl von Aufenthaltsräumen (Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer etc.) und im Wesentlichen ohne Gemeinschaftsräume, die sich mehrere Nutzeinheiten teilen, betrieben werden.

Insbesondere sind bei der zulässigen Nutzung für herkömmliche Wohnungen nach traditionellem Begriffsverständnis Nutzungen in der Form von Mikroapartments, Co-Living-Modellen und Serviceapartments zu unterlassen.

Mikroapartments sind gesonderte Nutzeinheiten zum Wohnen von weniger als 35 m² je Nutzeinheit.

Co-Living-Modelle sind Angebote zum Wohnen als gemeinschaftliches Wohnen in der Regel für den jeweiligen Nutzer mit nur einem eigenen abgeschlossenen Aufenthaltsraum und im Übrigen gemeinschaftlichen Bad- und Küchenräumen für eine Mehrheit von Nutzern der einzelnen abgeschlossenen Aufenthaltsräume je Nutzeinheit.

Service-Apartments sind vollmöblierte Apartments mit Küche, bei denen oftmals verschiedene weitere Serviceleistungen - wie Reinigungsservice - zugebucht werden können."

Die Vorhabenträgerin / der Vorhabenträger trägt dafür Sorge, dass die Eintragung der Dienstbarkeit in das Grundbuch unverzüglich, jedoch spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Wirksamkeit des Vertrages beantragt ist.

(4)
Für den Fall, dass sich die vorgenannten Rechte nicht als eintragungsfähig erweisen sollten und ihre Eintragung durch das zuständige Grundbuchamt abgelehnt wird, werden sich die Vertragsparteien 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 der/die Vorhabenträger/in berechtigt, einen Text der Dienstbarkeit mit entsprechendem Zweck nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) festzulegen.

(5)
Nach Ablauf ihrer Geltungsdauer ist die Dienstbarkeit zu löschen. Berlin verpflichtet sich, nach Ablauf dieser Frist auf Antrag des/der Vorhabenträgers/in die für die Löschung erforderlichen Erklärungen abzugeben.

(6)
Die mit der Bestellung und Löschung der Dienstbarkeit anfallenden Notar- und Grundbuchkosten sind von dem/der Vorhabenträger/in zu tragen.

**§ 13 Vertraulichkeit, Datenschutz, Auskunftspflichten / Weitergabe von Pflichten aus diesem Vertrag**

(1)
Die Vertragsparteien 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 der jeweiligen anderen Vertragspartei an Dritte weitergeben. Die Vertragsparteien tragen für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge.

(2)
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.

(3)
Der/Die Vorhabenträger/in ist verpflichtet, Berlin schriftlich mitzuteilen, wenn er/sie beabsichtigt, das Grundstück ganz oder teilweise an Dritte zu veräußern oder Dritten Erbbaurechte an diesen Flächen zu bestellen.

(4)
Der/Die Vorhabenträger/in wird sicherstellen, dass die offenen Verpflichtungen für alle – auch künftige – Fälle der Weiterveräußerung des Grundstücks oder der Begründung oder Veräußerung von Erbbaurechten an diesem Grundstück durch den/die Vorhabenträger/in oder durch Dritte auf die jeweiligen Rechtsnachfolger übertragen werden.

(5)
Der/Die Vorhabenträger/in haftet auch bei einer Veräußerung des Grundstücks für die von ihm/ihr in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen. Der/Die Vorhabenträger/in kann die Entlassung aus den sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen verlangen. Berlin muss einem solchem 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 des/der Vorhabenträgers/in aus diesem Vertrag unmittelbar als eigene Pflichten und Bindungen übernimmt.

**§ 14 Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages**

(1)
Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrags berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht gesetzlich ein strengeres Formerfordernis vorgeschrieben ist.

(2)
Sollten bei der Durchführung des Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragsparteien, 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 gemäß § 60 VwVfG vorzunehmen, wenn der künftige Bauantrag (oder im Falle der Genehmigungsfreistellung die eingereichte erforderliche Unterlage) von den diesem Vertrag zugrundeliegenden Bauvorlagen wesentlich abweicht.

**§ 15 Kosten und Abgaben**

Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und sonstigen Abgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen wird, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.

**§ 16 Salvatorische Klausel**

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

**§ 17 Erfüllungsort und Gerichtsstand**

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

Berlin, den _____

_____

Unterzeichnung für den/die Vorhabenträger/in

Berlin, den _____

_____

Unterzeichnung für Berlin