

Gesetz zur Überführung von Wohnimmobilien in Gemeineigentum

**(Vergesellschaftungsgesetz – VergG)
– Entwurf –**

Stand: 26. September 2025

**//II DEUTSCHE
WOHNEN & CO
ENTEIGNEN**

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt 1 – Allgemeiner Teil

- § 1 Gegenstand des Gesetzes
- § 2 Begriffsbestimmungen
- § 3 Ausnahmen vom Anwendungsbereich

Abschnitt 2 – Überführung in Gemeineigentum

- § 4 Überführung
- § 5 Selbstbehalt
- § 6 Bestandsstichtag
- § 7 Rechte der Nebenberechtigten
- § 8 Trägerin des Gemeineigentums
- § 9 Verfügungsverbot

Abschnitt 3 – Entschädigung

- § 10 Grundsätze der Entschädigung
- § 11 Art der Entschädigung
- § 12 Ausmaß der Entschädigung
- § 13 Vergesellschaftungswert
- § 14 Sachwertverfahren
- § 15 Gebäudesachwert
- § 16 Bodenwert
- § 17 Wertzahl
- § 18 Sonderfälle
- § 19 Abweichende Ermittlung des Vergesellschaftungswerts
- § 20 Örtliche Zuständigkeit; Ausführungsvorschrift
- § 21 Entschädigung der Nebenberechtigten
- § 22 Beteiligte am Entschädigungsverfahren
- § 23 Entschädigungsbescheid
- § 24 Hinterlegung
- § 25 Verteilungsverfahren

Abschnitt 4 – Durchführung

- § 26 Befugnisse der Durchführungsbehörde
- § 27 Feststellungsbescheid
- § 28 Verfahren zum Erlass des Feststellungsbescheids
- § 29 Auskunfts- und Herausgabepflichten
- § 30 Behördliche Erkenntnisquellen
- § 31 Behördliche Ermittlung zur Bestimmung von Wohnimmobilien
- § 32 Interims-Bewirtschaftungspflicht
- § 33 Verwaltungsvollstreckung

Abschnitt 5 – Rechtsbehelfe und Sanktionen

- § 34 Rechtsbehelfe
- § 35 Ordnungswidrigkeiten
- § 36 Strafvorschriften

Abschnitt 6 – Inkrafttreten

- § 37 Inkrafttreten

Gesetz zur Überführung von Wohnimmobilien in Gemeineigentum (Vergesellschaftungsgesetz – VergG) – Entwurf–

Stand: 26. September 2025

Abschnitt 1 – Allgemeiner Teil

§ 1 Gegenstand des Gesetzes

Dieses Gesetz überführt Wohnimmobilien in Gemeineigentum zum Zwecke der Vergesellschaftung.

§ 2 Begriffsbestimmungen

(1) ¹Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Nutzungseinheit, die zur dauernden Wohnnutzung rechtlich geeignet ist. ²Hiervon ausgenommen sind Nutzungseinheiten, die zu anderen Zwecken errichtet worden sind und zum Bestandsstichtag auch entsprechend genutzt wurden.

(2) Nutzungseinheit im Sinne dieses Gesetzes ist unabhängig von der Zahl der darin enthaltenen Räume jede ortsfeste, baulich abgeschlossene Einheit von Aufenthaltsräumen, die durch einen eigenen Eingang unmittelbar von einem Treppenhaus, einem Vorraum oder von außen betreten werden kann, einschließlich der Nebenräume, die der Einheit zugeordnet sind.

(3) ¹Wohnimmobilie im Sinne dieses Gesetzes ist ein Grundstück auf dem Gebiet des Landes Berlin, sofern mindestens 75 Prozent der Nutzungseinheiten auf diesem Grundstück Wohnungen sind, es sei denn die Nutzfläche der Wohnungen beträgt weniger als 50 Prozent der Gesamtnutzfläche des Grundstücks. ²Durch Überbau verklammerte Grundstücke desselben Eigentümers gelten als ein Grundstück. ³Ist an einem Grundstück auf dem Gebiet des Landes Berlin im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306) geändert worden ist, Sondereigentum begründet, so bezeichnet der Begriff der Wohnimmobilie nach diesem Gesetz das Wohnungseigentum im Sinne des § 1 Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

(4) ¹Gesamtnutzfläche ist die Summe der Nutzflächen aller Nutzungseinheiten eines Grundstücks. ²Die Bestimmung der Nutzflächen von Wohnungen richtet sich nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), für Nutzflächen sonstiger Nutzungseinheiten nach DIN 277, Ausgabe August 2021, die bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, erhältlich und bei der Deutschen Nationalbibliothek archivmäßig gesichert niedergelegt ist.

(5) Unternehmen im Sinne dieses Gesetzes sind juristische Personen des Privatrechts,

rechtsfähige Personengesellschaften des Privatrechts sowie natürliche Personen.

(6) ¹Ein übergeordnetes Unternehmen ist ein Unternehmen, welches unmittelbar oder mittelbar beherrschenden Einfluss im Sinne von § 290 Absatz 2 bis 4 des Handelsgesetzbuches in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 4100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 69) geändert wurde, über ein anderes Unternehmen ausübt. ²Das andere Unternehmen im Sinne des Satzes 1 ist ein untergeordnetes Unternehmen.

(7) ¹Unternehmensverbund ist die Gesamtheit der durch Über- und Unterordnung verbundenen Unternehmen. ²Ein Unternehmen, das kein übergeordnetes Unternehmen hat, ist oberstes Unternehmen im Unternehmensverbund.

(8) Eine Wohnimmobilie wird einem Unternehmen zugerechnet, wenn sie im Allein- oder Mehrheitseigentum des Unternehmens oder eines ihm untergeordneten Unternehmens steht oder wenn die Summe der Miteigentumsanteile (§§ 1008 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches) dieses Unternehmens und seiner untergeordneten Unternehmen insgesamt mehr als 50 Prozent beträgt.

(9) Der Bestand an Wohnungen eines Unternehmensverbundes umfasst alle Wohnungen auf Wohnimmobilien, die den verbundenen Unternehmen insgesamt zugerechnet werden.

§ 3 Ausnahmen vom Anwendungsbereich

Dieses Gesetz findet keine Anwendung auf

1. die landeseigenen Wohnungsunternehmen im Sinne des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung vom 24. November 2015 (GVBl. S. 422), das zuletzt durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (GVBl. S. 462) geändert worden ist,

2. gemeinwirtschaftliche Unternehmen des Privatrechts, insbesondere Genossenschaften im Sinne von § 1 Absatz 1 des Genossenschaftsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2230), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, die ihre Wohnungen überwiegend an Mitglieder und deren Angehörige zum Gebrauch überlassen,

3. Unternehmen, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dienen (§§ 51 bis 68 der Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2025 [BGBl. 2025 I Nr. 24]), soweit kein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb unterhalten wird, und

4. Unternehmen, soweit

a) ihre Tätigkeit dem Schutzbereich der Religionsausübung aus Artikel 4 Absatz 1 und 2 des Grundgesetzes oder aus Artikel 29 Absatz 1 der Verfassung von Berlin untersteht oder

b) ihr Eigentum dem Schutzbereich von Artikel 138 Absatz 2 der Weimarer Reichsverfassung in Verbindung mit Artikel 140 des Grundgesetzes untersteht.

Abschnitt 2 – Überführung in Gemeineigentum

§ 4 Überführung

Hat ein Unternehmensverbund einen Bestand von mehr als dreitausend Wohnungen, sind seine Wohnimmobilien mit Inkrafttreten dieses Gesetzes in Gemeineigentum überführt.

§ 5 Selbstbehalt

(1) Von der Überführung nach § 4 sind Wohnimmobilien in einem Umfang ausgenommen, dass insgesamt dreitausend Wohnungen im Bestand des Unternehmensverbunds verbleiben (Selbstbehalt).

(2) Die Bestimmung der den Selbstbehalt bildenden Wohnimmobilien erfolgt nach folgenden Schritten:

1. Zunächst wird das Wohnungseigentum dem Selbstbehalt zugeordnet; die Reihenfolge der Zuordnung zum Selbstbehalt erfolgt anhand der numerisch aufsteigend angeordneten Flurstückskennzeichen (§ 27 des Gesetzes über das Vermessungswesen in Berlin in der Fassung vom 9. Januar 1996 (GVBl. S. 56), das zuletzt durch Gesetz vom 29.02.2024 (GVBl. S. 47) geändert worden ist), bei gleichem Flurstückskennzeichen anhand der numerisch aufsteigend angeordneten Wohnungsgrundbuchblattnummern;
2. wird mit den nach Nummer 1 bestimmten Wohnimmobilien die Anzahl von dreitausend Wohnungen nicht erreicht, erfolgt die weitere Bestimmung anhand des Baujahres des auf der Wohnimmobilie errichteten Gebäudes; die Zuordnung zum Selbstbehalt erfolgt vom jüngsten zum ältesten Baujahr;
3. bei gleichem Baujahr erfolgt die Bestimmung nach der Anzahl der Wohnungen auf den Wohnimmobilien; die Zuordnung erfolgt nach der aufsteigend angeordneten Anzahl der Wohnungen;
4. sollte auch nach Anwendung von Nummer 3 keine eindeutige Zuordnung feststehen, erfolgt die Reihenfolge der Zuordnung anhand der numerisch aufsteigend angeordneten Flurstückskennzeichen.

(3) Für die Anwendung von Absatz 2 Nummer 2 gilt:

1. Das Baujahr bestimmt sich nach der erstmaligen Bezugsfertigkeit des Gebäudes;
2. es wird unwiderleglich vermutet, dass die Angabe des Baujahres im Grundsteuerwertbescheid, hilfsweise im Energieausweis, der erstmaligen Bezugsfertigkeit entspricht;
3. befinden sich auf einer Wohnimmobilie mehrere Gebäude, ist das Baujahr des Gebäudes mit den meisten Wohnungen maßgeblich; bei gleicher Wohnungszahl in mehreren Gebäuden gilt das jüngere Baujahr.

(4) Umfasst diejenige Wohnimmobilie, mit der die Zahl von dreitausend Wohnungen erreicht wird, weitere Wohnungen, so wird diese Wohnimmobilie vollständig dem Selbstbehalt zugeordnet.

§ 6 Bestandsstichtag

¹Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bestimmung des Bestands ist der Tag der Entscheidung über die Zulässigkeit des Volksbegehrens, das zum Erlass dieses Gesetzes führte (Bestandsstichtag). ²Hat der Senat entschieden, dass das Volksbegehren zulässig ist, so ist der Bestandsstichtag der Tag der Entscheidung des Senats über seinen Standpunkt zum Volksbegehren nach § 17 Absatz 7 Satz 2 des Gesetzes über Volksinitiative, Volksbegehren und Volksentscheid (Abstimmungsgesetz) vom 11. Juni 1997 in der Fassung vom 12. Oktober 2020. ³Hat der Verfassungsgerichtshof aufgrund einer Vorlage nach § 17 Absatz 9 des Abstimmungsgesetzes entschieden, dass das Volksbegehren zulässig ist, so ist der Bestandsstichtag der Tag der Verkündung seiner Entscheidung; wird die Entscheidung nicht öffentlich verkündet, so ist der Bestandsstichtag der Tag, der auf die Mitteilung der Entscheidung an das Abgeordnetenhaus folgt (§ 29 Absatz 3 des Gesetzes über den Verfassungsgerichtshof vom 8. November 1990 (GVBl. S. 2246), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GVBl. S. 270, 282) geändert worden ist).

§ 7 Rechte der Nebenberechtigten

(1) Die in Gemeineigentum überführten Wohnimmobilien werden mit Inkrafttreten dieses Gesetzes von allen darauf haftenden privatrechtlichen Verpflichtungen frei, soweit sich aus Absatz 2 nichts anderes ergibt.

(2) ¹Aufrechterhalten werden

1. unter den dinglichen Rechten die Wohnungs-, Dauerwohnrechte und Erbbaurechte, soweit sie bereits zum Bestandsstichtag begründet waren, sowie die Wege- und Leitungsrechte,
2. die persönlichen Rechte aus Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverträgen.

²Die Trägerin des Gemeineigentums tritt in die Rechte und Pflichten der Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverträge ein.

(3) ¹Auf Antrag des Berechtigten begründet die Durchführungsbehörde (§ 26 Absatz 1) im Benehmen mit der Trägerin des Gemeineigentums ein dingliches oder persönliches Recht erneut, soweit dies mit der Vergesellschaftung vereinbar ist. ²Der Antrag des Berechtigten ist innerhalb von sechs Monaten nach Erlass des Feststellungsbescheids (§ 27 Absatz 1) zu stellen.

§ 8 Trägerin des Gemeineigentums

¹Trägerin des Gemeineigentums ist die Anstalt des öffentlichen Rechts „Gemeingut Wohnen“. ²Die Trägerin gewährleistet eine gemeinwirtschaftliche Bewirtschaftung des Gemeineigentums; näheres regelt das Gesetz zur Errichtung der Anstalt Gemeingut Wohnen.

§ 9 Verfügungsverbot

¹Es ist verboten, das Eigentum an den in Gemeineigentum überführten Wohnimmobilien, auch anteilmäßig, zu übertragen. ²Es ist verboten, sie mit Grundpfandrechten zu belasten. ³Rechtsgeschäfte, die ganz oder teilweise gegen die Verbote aus Satz 1 und 2 verstoßen, sind unwirksam.

Abschnitt 3 – Entschädigung

§ 10 Grundsätze der Entschädigung

- (1) ¹Für die Überführung in Gemeineigentum ist eine Entschädigung zu leisten. ²Entschädigung kann verlangen, wessen Eigentum an einer Wohnimmobilie entzogen wurde (Entschädigungsberechtigter).
- (2) Entschädigungsverpflichtete ist die Trägerin des Gemeineigentums.
- (3) Die Entschädigung wird in der nach § 11 bezeichneten Art und in dem in den §§ 12 bis 19 bezeichneten Ausmaß gewährt.

§ 11 Art der Entschädigung

- (1) Der Entschädigungsanspruch wird durch Zuteilung von übertragbaren Schuldverschreibungen der Entschädigungsverpflichteten gegenüber dem Entschädigungsberechtigten erfüllt.
- (2) ¹Die Zuteilung der Schuldverschreibungen erfolgt durch Eintragung in das Schuldbuch des Landes Berlin. ²Die Ausgabe von Stücken ist für die gesamte Laufzeit ausgeschlossen.
- (3) ¹Die Schuldverschreibungen werden ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes mit einem festen Zinssatz von 3,5 Prozent jährlich verzinst. ²Die Schuldverschreibungen werden über 100 Jahre so getilgt, dass der für die Zinsen und Tilgung zu zahlende Jahresbetrag konstant bleibt (Annuität). ³Die Annuität ist jährlich nachträglich fällig. ⁴Nicht rechtzeitig gezahlte Beträge sind ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit, frühestens jedoch ab Erlass des Entschädigungsbescheids, mit einem Prozentpunkt über dem Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs jährlich zu verzinsen.
- (4) Das Land Berlin haftet für die von der Trägerin des Gemeineigentums als Art der Entschädigung begebenen Schuldverschreibungen.
- (5) ¹Die Zulassung der Schuldverschreibungen zum Handel am regulierten Markt wird angestrebt. ²Die für Finanzen zuständige Senatsverwaltung leistet Amtshilfe.
- (6) Das Land Berlin sorgt für die Marktpflege der Schuldverschreibungen.
- (7) Die für Finanzen zuständige Senatsverwaltung bestimmt in einer Rechtsverordnung Einzelheiten der Erfüllung des Entschädigungsanspruchs und des Verfahrens, insbesondere die Begebung und Ausgestaltung der Schuldverschreibungen und das Zusammenwirken der beteiligten Stellen.

§ 12 Ausmaß der Entschädigung

- (1) ¹Die Höhe der Entschädigung bemisst sich nach dem Vergesellschaftungswert (§ 13); dies ist der Verkehrswert, der sich bei der Festlegung einer angemessenen Entwicklung des Bodenwerts ab 2013 ergibt. ²Maßgebend ist der Zustand der Wohnimmobilie im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes.
- (2) Bei der Festsetzung der Entschädigungshöhe bleiben Vereinbarungen unberücksichtigt, soweit sie von üblichen Vereinbarungen auffällig abweichen und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass sie getroffen worden sind, um eine höhere Entschä-

digungsleistung zu erlangen.

(3) ¹Für bauliche Anlagen, deren Rückbau jederzeit auf Grund öffentlich-rechtlicher Vorschriften entschädigungslos gefordert werden kann, ist eine Entschädigung nur zu gewähren, wenn es aus Gründen der Billigkeit geboten ist. ²Kann der Rückbau entschädigungslos erst nach Ablauf einer Frist gefordert werden, so ist die Entschädigung nach dem Verhältnis der restlichen zu der gesamten Frist zu bemessen.

(4) Wird der Wert der Wohnimmobilie durch Rechte Dritter gemindert, die an der Wohnimmobilie aufrechterhalten oder neu begründet werden, so ist dies bei der Festsetzung der Entschädigung zu berücksichtigen.

(5) Wurden Ausgleichsbeiträge nach § 154 des Baugesetzbuchs gezahlt für eine nach dem 1. Januar 2013 eingetretene Bodenwerterhöhung, die durch die Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedingt wurde, so sind diese bei der Festsetzung der Entschädigung zu berücksichtigen.

(6) Die Entschädigung ist auf das nächste Vielfache von eintausend Euro zu runden; Beträge von fünfhundert Euro an sind aufzurunden.

§ 13 Vergesellschaftungswert

(1) ¹Der Vergesellschaftungswert ist nach dem Sachwertverfahren (§§ 14 bis 18) zu ermitteln. ²Die Beteiligten am Entschädigungsverfahren können nach § 19 eine abweichende Ermittlung des Vergesellschaftungswerts beantragen.

(2) Für die Wertermittlung gilt § 157 Absatz 3 Satz 2 des Bewertungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 36 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387) geändert worden ist, entsprechend.

(3) Soweit in den §§ 14 bis 18 nichts anderes bestimmt ist, werden Besonderheiten, insbesondere die den Wert beeinflussenden Belastungen und Rechte privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art, nicht berücksichtigt. § 19 bleibt hiervon unberührt.

§ 14 Sachwertverfahren

(1) Der Wert der Gebäude (Gebäudesachwert) ist getrennt vom Bodenwert zu ermitteln.

(2) Der für die Entschädigung maßgebliche Bodenwert wird nach § 16 ermittelt.

(3) ¹Die Summe aus Gebäudesachwert (§ 15) und Bodenwert (§ 16) ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. ²Dieser ist zur Ermittlung des Vergesellschaftungswerts mit der Wertzahl nach § 17 zu multiplizieren.

(4) ¹Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist grundsätzlich mit dem nach den Absätzen 1 bis 3 ermittelten Wert abgegolten. ²Dies gilt nicht bei besonders werthaltigen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

§ 15 Gebäudesachwert

Die Ermittlung des Gebäudesachwerts erfolgt in entsprechender Anwendung von § 190 des Bewertungsgesetzes.

§ 16 Bodenwert

(1) Der Bodenwert bestimmt sich regelmäßig nach der Fläche des Grundstücks und dem modifizierten Bodenrichtwert.

(2) ¹Der modifizierte Bodenrichtwert errechnet sich aus der Fortschreibung des arithmetisch gemittelten Bodenrichtwerts (§ 196 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist), der Jahre 2011 bis 2013. ²Die Fortschreibung erfolgt ab dem 1. Januar 2013 bis zum 1. Januar des Jahres, in dem dieses Gesetz in Kraft tritt, in Höhe von 3,5 Prozent jährlich (§ 193 Absatz 4 Satz 3 Nummer 2 des Bewertungsgesetzes).

(3) Liegen Bodenrichtwerte für ein Grundstück nicht vor, ist der Bodenwert aus den modifizierten Bodenrichtwerten vergleichbarer Flächen abzuleiten.

§ 17 Wertzahl

Als Wertzahlen im Sinne des § 14 Absatz 3 Satz 2 sind die in Anlage 25 des Bewertungsgesetzes bestimmten Wertzahlen zu verwenden.

§ 18 Sonderfälle

Die §§ 192 bis 197 des Bewertungsgesetzes gelten entsprechend.

§ 19 Abweichende Ermittlung des Vergesellschaftungswerts

(1) Auf Antrag eines Beteiligten am Entschädigungsverfahren wird der Vergesellschaftungswert wie folgt ermittelt:

1. Abweichend von § 15 gelten für die Ermittlung des Gebäudesachwerts die §§ 36 bis 38 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) entsprechend;
2. bei der Ermittlung des Bodenwerts nach § 16 sind objektspezifische Anpassungen des modifizierten Bodenrichtwerts nach entsprechender Maßgabe des § 26 Absatz 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung vorzunehmen;
3. der Vergesellschaftungswert ergibt sich aus der Anwendung der Wertzahl nach § 17 auf den vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale in entsprechender Anwendung von § 8 Absatz 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung.

(2) ¹Der Antrag ist nur zulässig, wenn er nachvollziehbar begründet, dass der nach Absatz 1 ermittelte Vergesellschaftungswert um mehr als 20 Prozent von dem nach den §§ 13 bis 18 ermittelten Wert abweicht. ²Die zur Begründung dienenden Tatsachen sind im Antrag nachzuweisen. ³Der Antrag kann nur bis zum Abschluss des behördlichen Verfahrens gestellt werden. ⁴Die Behörde entscheidet über die Zulässigkeit ohne weitere Ermittlungen.

(3) Zur Ermittlung des Vergesellschaftungswerts nach Absatz 1 bestellt die zuständige Behörde ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses im Sinne der

§§ 192 ff. des Baugesetzbuchs oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024, Ausgabe August 2012, die bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, erhältlich und bei der Deutschen Nationalbibliothek archivmäßig gesichert niedergelegt ist, akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert worden sind.

§ 20 Örtliche Zuständigkeit; Ausführungsvorschrift

(1) ¹Für die Ermittlung des Vergesellschaftungswerts sind die Finanzämter zuständig. ²Die örtliche Zuständigkeit des Finanzamts richtet sich nach der Zuständigkeit für die Erbschaft- und Schenkungsteuer des betreffenden Grundstücks.

(2) Die für Finanzen zuständige Senatsverwaltung erlässt Ausführungsvorschriften für die Ermittlung des Vergesellschaftungswerts.

§ 21 Entschädigung der Nebenberechtigten

Berechtigte, deren Rechte nach § 7 erlöschen und nicht erneut begründet werden, haben Anspruch auf Ersatz des Werts ihres Rechts aus der Entschädigung für das Eigentum an der Wohnimmobilie, soweit sich ihr Recht auf diese erstreckt.

§ 22 Beteiligte am Entschädigungsverfahren

(1) Beteiligte am Entschädigungsverfahren sind

1. die Entschädigungsverpflichtete,
2. der Entschädigungsberechtigte,
3. Nebenberechtigte nach § 21, für die ein Recht an der Wohnimmobilie oder an einem die Wohnimmobilie belastenden Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert war,
4. sonstige Nebenberechtigte nach § 21.

(2) ¹Die in Absatz 1 Nummer 4 bezeichneten Personen werden in dem Zeitpunkt Beteiligte, in dem die Anmeldung ihres Rechts der Durchführungsbehörde zugeht. ²Die Anmeldung kann nur innerhalb von sechs Monaten nach Erlass des Feststellungsbescheides (§ 27 Absatz 1) an die Durchführungsbehörde gestellt werden.

(3) ¹Bestehen Zweifel an einem angemeldeten Recht, so hat die Durchführungsbehörde dem Anmeldenden unverzüglich eine Frist zur Glaubhaftmachung seines Rechts zu setzen. ²Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist er nicht mehr zu beteiligen.

(4) Der im Grundbuch eingetragene Gläubiger einer Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld, für die ein Brief erteilt ist, sowie jeder seiner Rechtsnachfolger hat auf Verlangen der Durchführungsbehörde eine Erklärung darüber abzugeben, ob ein anderer die Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld oder ein Recht daran erworben hat; die Person eines Erwerbers hat er dabei zu bezeichnen.

(5) § 207 des Baugesetzbuchs gilt entsprechend.

§ 23 Entschädigungsbescheid

(1) Die Durchführungsbehörde setzt die Entschädigung durch Bescheid fest (Entschädigungsbescheid).

(2) ¹Der Bescheid ist den Beteiligten zuzustellen. ²Die Zustellung eines den jeweiligen Beteiligten betreffenden Auszuges genügt.

(3) Der Bescheid bezeichnet

1. die Beteiligten am Entschädigungsverfahren,
2. die Wohnimmobilien, auf die sich die Entschädigung bezieht,
3. die Art und Höhe der Entschädigung; Entschädigungen, aus denen Nebenberechtigte nach § 21 zu entschädigen sind, müssen von den sonstigen Entschädigungen getrennt ausgewiesen werden.

§ 24 Hinterlegung

(1) Entschädigungen, aus denen neben dem Entschädigungsberechtigten auch Nebenberechtigte zu befriedigen sind, sind unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme bei dem für das Verteilungsverfahren zuständigen Amtsgericht zu hinterlegen, soweit mehrere Personen auf sie Anspruch haben und eine Einigung über die Aufteilung der Entschädigung nicht nachgewiesen ist.

(2) Andere Vorschriften, nach denen die Hinterlegung geboten oder statthaft ist, werden hierdurch nicht berührt.

§ 25 Verteilungsverfahren

(1) Jeder Beteiligte kann sein Recht an der hinterlegten Entschädigung gegen einen Mitbeteiligten, der dieses Recht bestreitet, vor den ordentlichen Gerichten geltend machen oder die Einleitung eines gerichtlichen Verteilungsverfahrens beantragen.

(2) Für das Verteilungsverfahren ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk die in Gemeineigentum überführte Wohnimmobilie liegt; § 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 29) geändert worden ist, (Zwangsversteigerungsgesetz) gilt entsprechend.

(3) Auf das Verteilungsverfahren sind die Vorschriften über die Verteilung des Erlöses im Falle der Zwangsversteigerung mit folgenden Abweichungen entsprechend anzuwenden:

1. Das Verteilungsverfahren ist durch Beschluss zu eröffnen;
2. die Zustellung des Eröffnungsbeschlusses an den Antragsteller gilt als Beschlagnahme im Sinne des § 13 des Zwangsversteigerungsgesetzes; ist das Grundstück schon in einem Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahren beschlagnahmt, so hat es hierbei sein Bewenden;
3. das Verteilungsgericht hat bei Eröffnung des Verfahrens von Amts wegen das Grundbuchamt um die in § 19 Absatz 2 des Zwangsversteigerungsgesetzes bezeichneten Mitteilungen zu ersuchen; in die beglaubigte Abschrift des Grundbuchblatts sind die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes

vorhandenen Eintragungen sowie die später eingetragenen Veränderungen und Löschungen aufzunehmen;

4. bei dem Verfahren sind die in § 21 bezeichneten Nebenberechtigten nach Maßgabe des § 10 des Zwangsversteigerungsgesetzes zu berücksichtigen, wegen der Ansprüche auf wiederkehrende Nebenleistungen jedoch nur für die Zeit bis zur Hinterlegung.

Abschnitt 4 – Durchführung

§ 26 Befugnisse der Durchführungsbehörde

(1) Mit der Durchführung dieses Gesetzes wird die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung betraut (Durchführungsbehörde).

(2) ¹Die Durchführungsbehörde trifft von Amts wegen alle zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlichen Maßnahmen und Anordnungen. ²Sie ist zur besonderen Verfahrensschnelligkeit verpflichtet und ergreift die jeweiligen Maßnahmen unverzüglich (Beschleunigungsgebot).

(3) Soweit es zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen erforderlich ist, ist die Durchführungsbehörde insbesondere befugt, die Grundstücke, Geschäftsräume und Betriebsanlagen von Unternehmen während der Geschäfts- und Betriebszeiten zu betreten und dort Besichtigungen und Prüfungen vorzunehmen sowie Einblick in Geschäftsbücher und sonstige geschäftliche Unterlagen zu verlangen.

(4) ¹Die Durchführungsbehörde erhebt und verarbeitet Daten, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen erforderlich ist. ²Dazu gehören personenbezogene Daten von Nutzungsberechtigten der Nutzungseinheiten der Unternehmen, insbesondere Familienname, Vorname, gegenwärtige und letzte frühere Anschrift, Geburtsdatum, Geburtsname, Geburtsort, Familienstand, Passdaten, Bankkontodaten. ³Die Daten werden insbesondere erhoben bei

1. Verfügungsberechtigten, Nutzungsberechtigten oder sonstigen Bewohnerinnen und Bewohnern von Wohnimmobilien und Nutzungseinheiten,
2. öffentlichen Stellen durch Abfrage sowie
3. Vermittlern, Verwaltern oder Hausverwaltungen der betroffenen Wohnimmobilien sowie alle in vergleichbarer Weise mit der Zugänglichmachung und Bewirtschaftung der Wohnimmobilien befassten Personen oder Stellen.

⁴Die Übermittlung der personenbezogenen Daten an die an den Verfahren nach diesem Gesetz beteiligten Behörden, öffentlichen und privaten Stellen und Personen ist zulässig. ⁵Soweit dies für die Bewirtschaftung der Wohnimmobilien erforderlich ist, übermittelt die Durchführungsbehörde die erhobenen und verarbeiteten Daten an die Trägerin des Gemeineigentums und an die zur Bewirtschaftung verpflichteten oder die mit der Bewirtschaftung beauftragten Unternehmen.

(5) ¹Unternehmen haben Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie Beauftragten der

Durchführungsbehörde zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen zu ermöglichen, zu angemessenen Zeiten die dem Unternehmen zuzurechnenden Wohnimmobilien und Nutzungseinheiten zu betreten und dort Besichtigungen und Prüfungen vorzunehmen. ²Die Nutzungsberechtigten und sonstigen Bewohnerinnen und Bewohner haben nach angemessener Vorankündigung der Durchführungsbehörde zu angemessener Tageszeit den Zutritt zur Wohnung zu gewähren, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist. ³Durch dieses Gesetz wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 28 Absatz 2 der Verfassung von Berlin) eingeschränkt.

§ 27 Feststellungsbescheid

(1) Die Durchführungsbehörde stellt für jeden von § 4 betroffenen Unternehmensverbund den am Bestandsstichtag bestehenden Bestand (§ 2 Absatz 9) und Selbstbehalt (§ 5) fest (Feststellungsbescheid).

(2) Der Feststellungsbescheid bezeichnet:

1. den Bestand des Unternehmensverbunds zum Bestandsstichtag durch Auflistung der Wohnimmobilien, getrennt nach

Grundstücken, diese unter Angabe der katastermäßigen Grundstücksfläche, des katastermäßigen Flurstückskennzeichens, der grundbuchmäßigen Bezeichnung der Gemarkung, der Straße und Hausnummer, des Baujahres des auf dem Grundstück errichteten Gebäudes, der Zahl der Wohnungen und der sonstigen Nutzungseinheiten auf dem Grundstück sowie deren Nutzflächen und der Gesamtnutzfläche, soweit diese ermittelt wurden, ferner unter Angabe der Eigentums- und sonstigen Rechtsverhältnisse vor und nach der Überführung in Gemeineigentum; die Auflistung ist nach dem Baujahr, bei gleichem Baujahr nach der Anzahl der Wohnungen und bei gleicher Anzahl der Wohnungen nach dem Flurstückskennzeichen jeweils in numerisch aufsteigender Folge sortiert darzustellen;

Wohnungseigentum, dieses unter Angabe der grundbuchmäßigen und katastermäßigen Bezeichnung, der Straße und Hausnummer einschließlich der Lage mit Geschossbezeichnung, ferner unter Angabe der Eigentums- und sonstigen Rechtsverhältnisse vor und nach der Überführung in Gemeineigentum; die Auflistung ist nach dem Flurstückskennzeichen und bei gleichem Flurstückskennzeichen nach der Wohnungsgrundbuchblattnummer jeweils in numerisch aufsteigender Folge sortiert darzustellen;

2. den Selbstbehalt des Unternehmensverbunds durch eine Auflistung entsprechend Nummer 1.

§ 28 Verfahren zum Erlass des Feststellungsbescheids

(1) ¹Die Durchführungsbehörde veröffentlicht den Entwurf des Feststellungsbescheids für die Dauer eines Monats auf ihrer Internetseite. ²Zusätzlich ist der Entwurf des Feststellungsbescheids bei der Durchführungsbehörde einsehbar zu machen. ³Die Veröffentlichung des Entwurfs soll innerhalb von 10 Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes, sie muss innerhalb von 6 Monaten nach Zugang der entscheidungserheblichen Informationen der auskunftspflichtigen Unternehmen erfolgen. ⁴Jeder, dessen Belange durch die Feststellung berührt werden, kann bis einen Monat nach Ablauf der Veröffentlichungsfrist nach Satz 1 schriftlich oder zur Niederschrift bei der Durchfüh-

rungsbehörde Einwendungen erheben.

(2) ¹Die Veröffentlichung des Entwurfs ist vor Beginn der Veröffentlichungsfrist im Amtsblatt für Berlin und auf der Internetseite der Durchführungsbehörde sowie in anderer geeigneter Weise bekannt zu machen. ²In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen,

1. auf welcher Internetseite und für welche Dauer der Entwurf veröffentlicht wird,
2. dass zusätzlich der Entwurf bei der Durchführungsbehörde eingesehen werden kann,
3. dass jeder, dessen Belange durch die Feststellung berührt werden, innerhalb von einem Monat nach Ablauf der Veröffentlichungsfrist Einwendungen schriftlich oder zur Niederschrift bei der Durchführungsbehörde erheben kann.

³Die obersten Unternehmen der von der Überführung in Gemeineigentum betroffenen Unternehmensverbunde sollen von der Veröffentlichung mit dem Hinweis nach Satz 2 benachrichtigt werden.

(3) ¹Der Feststellungsbescheid ergeht innerhalb von 6 Monaten nach Ablauf der Einwendungsfrist. ²Rechtzeitig erhobene Einwendungen sind zu berücksichtigen.

³Der Bescheid ist öffentlich bekannt zu machen.

(4) Die Durchführungsbehörde ersucht das Grundbuchamt, die Rechtsänderungen in das Grundbuch einzutragen.

§ 29 Auskunfts- und Herausgabepflichten

(1) ¹Unternehmen, denen eine oder mehrere Wohnimmobilien zugerechnet werden, sind verpflichtet, der Durchführungsbehörde auf Verlangen innerhalb von einem Monat die Auskünfte zu erteilen und die Unterlagen herauszugeben, die sie zur Durchführung der ihr durch dieses Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes übertragenen Aufgaben benötigt. ²Die Verpflichtung erstreckt sich auch auf Auskünfte über untergeordnete Unternehmen und die Beschaffung und Herausgabe von Unterlagen dieser Unternehmen.

(2) Unbeschadet des Absatzes 1 sind oberste Unternehmen eines Unternehmensverbunds mit einem Bestand von mehr als dreitausend Wohnungen verpflichtet, innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes der Durchführungsbehörde unaufgefordert folgende Auskünfte zu erteilen und die dazugehörigen Unterlagen herauszugeben:

1. Auskunft über die am Bestandsstichtag im Unternehmensverbund untereinander verbundenen Unternehmen, denen eine oder mehrere Wohnimmobilien zugerechnet werden, unter Angabe ihrer Firma, ihrer Rechtsform und ihrer Geschäftsanschrift sowie unter Angabe der Tatsachen, die einen beherrschenden Einfluss im Sinne von § 2 Absatz 6 begründen;
2. Auskunft über die Gesamtzahl des Wohnimmobilienbestands des Unternehmensverbunds am Bestandsstichtag sowie Auskunft über die Zusammensetzung des Bestands durch Auflistung der Wohnimmobilien, getrennt nach

Grundstücken, diese unter Angabe der katastermäßigen Grundstücksfläche, des katastermäßigen Flurstückskennzeichens, der grundbuchmäßigen Bezeichnung der Gemarkung, der Straße und Hausnummer sowie der Zahl der Wohnungen und der sonstigen Nutzungseinheiten auf dem Grundstück einschließlich ihrer jeweiligen Wohn- bzw. Nutzflächen, soweit sie von unabhängigen Sachverständigen bestimmt wurden oder in Miet-, Pacht- oder sonstigen

Nutzungsverträgen angegeben sind, ferner unter Angabe der Eigentums- und sonstigen Rechtsverhältnisse vor der Überführung in Gemeineigentum; die Auflistung ist nach dem Baujahr, bei gleichem Baujahr nach der Anzahl der Wohnungen und bei gleicher Anzahl der Wohnungen nach dem Flurstückskennzeichen jeweils in numerisch aufsteigender Folge sortiert darzustellen;

Wohnungseigentum, dieses unter Angabe der grundbuchmäßigen und katastermäßigen Bezeichnung, der Straße und Hausnummer einschließlich der Lage mit Geschossbezeichnung sowie der Wohnungsgröße, wenn sie in Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverträgen angegeben oder von unabhängigen Sachverständigen bestimmt wurde, ferner unter Angabe der Eigentums- und sonstigen Rechtsverhältnisse vor der Überführung in Gemeineigentum; die Auflistung ist nach dem Flurstückskennzeichen und bei gleichem Flurstückskennzeichen nach der Wohnungsgrundbuchblattnummer jeweils in numerisch aufsteigender Folge sortiert darzustellen;

3. Herausgabe des aktuellen Grundsteuerwertbescheids, wenn dieser keine Angabe zum Baujahr enthält, des Energieausweises;
4. Herausgabe aller die Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnisse betreffenden Geschäftsunterlagen, insbesondere Mietverträge, Änderungsverträge, Mieterhöhungserklärungen, Mahnungen, Kündigungen, Angaben über anhängige Rechtsstreitigkeiten mit Mieterinnen und Mietern, Informationen über den Zustand der Wohnungen;
5. Auskunft über alle rechtsgeschäftlichen Handlungen seit dem Bestandsstichtag, die eine Übertragung des Eigentums oder eine sonstige dingliche Rechtsänderung von Wohnimmobilien oder die mittelbare oder unmittelbare Änderung des Gesellschafterbestands eines Unternehmens betreffen, wenn dem Unternehmen eine Wohnimmobilie zuzurechnen ist.

(3) ¹Auskünfte sind elektronisch in einem maschinenlesbaren und durchsuchbaren Datenformat zu erteilen; für die Herausgabe von Unterlagen genügt die Übermittlung einer elektronischen Aufzeichnung. ²Die Durchführungsbehörde eröffnet innerhalb von einem Monat nach Inkrafttreten dieses Gesetzes einen gesonderten Zugang für die Übermittlung elektronischer Dokumente, über welche die Auskünfte und Unterlagen einzureichen sind, und macht dies über ihre Internetseite bekannt; der Übermittlungsweg hat die Anforderungen an die Datensicherheit insbesondere der personenbezogenen Daten zu erfüllen. ³Absatz 4 bleibt unberührt.

(4) Die Durchführungsbehörde wird ermächtigt, weitere Auskunfts- und Herausgabepflichten sowie Formanforderungen, soweit für die Erfüllung der durch Gesetz oder aufgrund Gesetz übertragenen Aufgaben erforderlich, hinsichtlich der Erfüllung der Auskunfts- und Herausgabepflichten in einer Rechtsverordnung festzulegen.

§ 30 Behördliche Erkenntnisquellen

Neben den Informationen aus den Auskunfts- und Herausgabepflichten nach § 29 bedient sich die Durchführungsbehörde im Rahmen der Sachverhaltsermittlung insbesondere folgender Erkenntnisquellen und nimmt Einsicht in:

1. Grundbücher und das Liegenschaftskataster nebst sonstigen Verzeichnissen; die Durchführungsbehörde ist zum umfassenden, auch automatisierten Abruf aller im Liegenschaftskataster geführten Informationen berechtigt;
2. öffentliche Register wie das Handelsregister (§§ 8 ff. des Handelsgesetzbuchs), das Unternehmensregister (§ 8b des Handelsgesetzbuchs), das Transparenz-

register (§§ 18 ff. des Geldwäschegesetzes) sowie vergleichbare Register auch anderer Staaten und der Europäischen Union;

3. privatwirtschaftliche Unternehmensdatenbanken;
4. Konzern- und Jahresabschlüsse, Rechnungslegungen und Unternehmensberichte;
5. die nach § 24 des Berliner Betriebe-Gesetzes vom 14. Juli 2006 (GVBl. 2006, 827), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GVBl. S. 1444) geändert worden ist, von den Berliner Stadtreinigungsbetrieben und den Berliner Wasserbetrieben erhobenen Daten.

§ 31 Behördliche Ermittlung zur Bestimmung von Wohnimmobilien

¹Die Durchführungsbehörde ermittelt den Anteil der Nutzfläche der Wohnungen an der Gesamtnutzfläche des Grundstücks nur dann, wenn im Einzelfall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass er weniger als 50 Prozent beträgt. ²Die Ermittlung erfolgt nach folgenden Maßgaben:

1. Hat ein Unternehmen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes die Größe der Nutzfläche durch einen unabhängigen Sachverständigen berechnen lassen, wird die Übereinstimmung dieser Berechnung mit einer Bestimmung nach § 2 Absatz 4 Satz 2 auch dann unwiderleglich vermutet, wenn der Sachverständige eine andere marktübliche Methode zur Berechnung der Nutzfläche angewendet hat; liegen mehrere solcher Berechnungen mit unterschiedlichem Ergebnis vor, so ist die Berechnung nach der in § 2 Absatz 4 Satz 2 genannten Methode maßgeblich, unter den übrigen Berechnungen nach anderen Methoden die jeweils jüngste;
2. liegen keine Berechnungen nach Nummer 1 vor, wird unwiderleglich vermutet, dass Angaben in Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverträgen oder Bewirtschaftungsunterlagen über die Größe der Nutzfläche mit einer Bestimmung nach § 2 Absatz 4 Satz 2 übereinstimmen; liegen mehrere solcher Angaben mit unterschiedlichem Ergebnis vor, so ist die jeweils jüngste maßgeblich;
3. liegt keine Berechnung nach Nummer 1 und keine Angabe in Verträgen nach Nummer 2 vor, erfolgt die Ermittlung der Nutzfläche durch Aufmaß eines Sachverständigen.

§ 32 Interims-Bewirtschaftungspflicht

(1) ¹Der bisherige Eigentümer ist verpflichtet, die Bewirtschaftung der in Gemeineigentum überführten Wohnimmobilie bis zur Feststellung ihrer Überführung zu besorgen. ²Die Bewirtschaftung umfasst insbesondere die Wahrnehmung der Rechte und Pflichten der aus den nach § 7 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 auf die Trägerin des Gemeineigentums übergegangenen Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverträgen. ³Hierfür gilt Titel 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend, soweit nachfolgend nichts abweichend geregelt ist oder dies den Regelungen dieses Gesetzes nicht widerspricht. ⁴Für die Bewirtschaftung schuldet die Trägerin des Gemeineigentums ein marktübliches Entgelt, das mit den vom Bewirtschaftungsverpflichteten entgegengenommenen Mieteinnahmen abgegolten wird. ⁵Der über das Entgelt hinausgehende Überschuss aus den Mieteinnahmen wird mit fälligen Ansprüchen aus den Schuldverschreibungen der Entschädigung verrechnet.

(2) Die Durchführungsbehörde ist berechtigt, mit Zustimmung der Trägerin des Ge-

meineigentums die Bewirtschaftungspflicht zu einer Wohnimmobilie vorzeitig durch Verwaltungsakt zu beenden.

(3) ¹Mit Ende der Bewirtschaftungspflicht tritt die Trägerin des Gemeineigentums kraft Gesetzes in alle die Wohnimmobilie betreffenden Bewirtschaftungsverträge ein. ²Den Vertragspartnern steht ein Sonderkündigungsrecht zu, das innerhalb von zwei Monaten ab Bekanntmachung des Feststellungsbescheids mit Wirkung zum Ende des Monats, in dem die Sonderkündigung erklärt wird, auszuüben ist.

(4) ¹Für die Dauer der Bewirtschaftungspflicht erfolgen keine Miet- oder Pachterhöhungen. ²Kündigungen gegenüber den Mietern, Nutzern und Pächtern sowie der Beginn von Modernisierungsmaßnahmen bedürfen der Einwilligung der Durchführungsbehörde; die Einwilligung ist in der Regel zu versagen.

(5) Die Durchführungsbehörde regelt innerhalb von zwei Monaten ab Inkrafttreten dieses Gesetzes durch Rechtsverordnung das Nähere zur Bewirtschaftungspflicht, insbesondere zum Besitz- und Bewirtschaftungsverhältnis, zur Höhe des Bewirtschaftungsentgelts und zur Übertragung der Bewirtschaftung an die Trägerin des Gemeineigentums bei Beendigung der Interims-Bewirtschaftungspflicht.

(6) Die Durchführungsbehörde kann Anordnungen zur Bewirtschaftungspflicht im Einzelfall erteilen; § 26 Absatz 2 Satz 1 bleibt unberührt.

§ 33 Verwaltungsvollstreckung

¹Auf die Vollstreckung von Verwaltungsakten, die aufgrund dieses Gesetzes erlassen werden, findet § 8 Absatz 1 des Gesetzes über das Verfahren der Berliner Verwaltung (VwVfG Bln) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. April 2016 (GVBl. S. 218), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2024 (GVBl. S. 465, 473) geändert worden ist, mit der Maßgabe Anwendung, dass die Höhe des Zwangsgeldes bis zu 10 Millionen Euro betragen kann. ²Zwangsgelder können dem nach Gesetz oder Satzung Vertretungsberechtigten einer juristischen Person oder einer nicht rechtsfähigen Personenvereinigung angedroht und gegen ihn festgesetzt werden. ³Androhung und Festsetzung können wiederholt werden.

Abschnitt 5 – Rechtsbehelfe und Sanktionen

§ 34 Rechtsbehelfe

(1) ¹Die Trägerin des Gemeineigentums kann, ohne in ihren Rechten verletzt zu sein, gegen alle Entscheidungen der Durchführungsbehörde nach diesem Gesetz Rechtsbehelfe nach Maßgabe der Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), in der jeweils geltenden Fassung erheben. ²Dies gilt auch dann, wenn entgegen den Rechtsvorschriften nach diesem Gesetz keine Entscheidung getroffen worden ist. ³Satz 1 gilt nicht, wenn ein Bescheid aufgrund einer Entscheidung in einem verwaltungsgerichtlichen Streitverfahren erlassen worden ist.

(2) ¹Das Recht nach Absatz 1 steht auch der Trägerin des Volksbegehrens, das zum

Erlass dieses Gesetzes geführt hat, zu. ²Sie wird von den nach § 16 Absatz 1 Satz 1 des Abstimmungsgesetzes bestimmten Vertrauenspersonen vertreten. ³§ 16 Absatz 1 Satz 3 und 4 des Abstimmungsgesetzes gilt entsprechend. ⁴Jede der Vertrauenspersonen ist berechtigt, sich vertreten zu lassen. ⁵Jede der Vertrauenspersonen ist berechtigt, für den Fall ihres Todes vorab einen oder mehrere Vertreter für zukünftige Rechtsbehelfe zu benennen.

(3) Rechtsbehelfe nach Absatz 1 und 2 sind begründet, soweit eine Entscheidung oder ihr Unterlassen gegen objektives Recht verstößt.

(4) ¹Die Trägerin des Volksbegehrens, das zum Erlass dieses Gesetzes geführt hat, und die Trägerin des Gemeineigentums sind über Beginn, Gegenstand, Abschluss und Ergebnis aller Verwaltungsverfahren auf Grundlage dieses Gesetzes zu informieren. ²Auf Antrag sind sie zu beteiligen.

(5) Rechtsbehelfe gegen Verwaltungsakte nach diesem Gesetz haben keine aufschiebende Wirkung.

§ 35 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. ein Angebot zum Kauf oder ein Angebot zur Übertragung des Eigentums, auch anteilmäßig, einer in Gemeineigentum überführten Wohnimmobilie abgibt oder annimmt; dies umfasst auch die Aufforderung, ein Angebot abzugeben;
2. ein Angebot zur Belastung einer in Gemeineigentum überführten Wohnimmobilie mit einem Grundpfandrecht abgibt oder annimmt;
3. entgegen § 26 Absatz 5 Satz 1 das Betreten oder die Vornahme von Besichtigungen oder Prüfungen nicht ermöglicht;
4. entgegen § 29 Absatz 1 auf Verlangen der Durchführungsbehörde eine Auskunft nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht rechtzeitig oder unvollständige oder unrichtige Unterlagen herausgibt;
5. entgegen § 29 Absatz 2 eine Auskunft nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht rechtzeitig oder unvollständige oder unrichtige Unterlagen herausgibt;
6. entgegen § 29 Absatz 3 eine Auskunft nicht formgerecht erteilt oder eine Unterlage nicht formgerecht herausgibt;
7. entgegen § 32 Absatz 4 Satz 1 eine erhöhte Miete oder Pacht fordert oder entgegennimmt;
8. ohne Einwilligung nach § 32 Absatz 4 Satz 2 einem Mieter, Nutzer oder Pächter kündigt oder eine Modernisierungsmaßnahme beginnt;
9. einer vollziehbaren Anordnung nach § 26 Absatz 2 Satz 1 oder § 32 Absatz 6 zuwiderhandelt oder
10. einer Rechtsverordnung nach § 29 Absatz 4 oder § 32 Absatz 5 oder einer vollziehbaren Anordnung auf Grund einer solchen Rechtsverordnung zuwiderhandelt, soweit die Rechtsverordnung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu zwanzig Millionen Euro

geahndet werden.

(3) § 30 Absatz 2 Satz 3 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 394) geändert worden ist, findet Anwendung.

(4) Die Verfolgung der Ordnungswidrigkeiten verjährt in fünf Jahren.

§ 36 Strafvorschriften

(1) Mit Freiheitsstrafe bis zu zwei Jahren oder mit Geldstrafe wird bestraft, wer als Mitglied eines Vertretungsorgans, als vertretungsberechtigter Gesellschafter oder Partner, als Mitglied eines Aufsichtsrats oder als Abwickler eines Unternehmens bei der Auskunft nach § 29 Absatz 1 oder Absatz 2 falsche Angaben macht, erhebliche Umstände verschweigt oder angeforderte Unterlagen nicht herausgibt.

(2) Wer als Amtsträger (§ 11 Absatz 1 Nummer 2 des Strafgesetzbuches) eine zum Vollzug dieses Gesetzes erforderliche Amtshandlung pflichtwidrig unterlässt und hierdurch bewirkt, dass der Durchführungsbehörde gesetzte Fristen dieses Gesetzes nicht eingehalten werden, wird mit Freiheitsstrafe bis zu zwei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

Abschnitt 6 – Inkrafttreten

§ 37 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.