

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

Gesetz	Erläuterungen
<p><b>§ 1 Vergesellschaftung</b></p> <p>(1) Der Bestand an Wohnimmobilien vergesellschaftungsreifer Unternehmen wird in Gemeineigentum überführt.</p> <p>(2) Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bestimmung des Bestands nach Absatz 1 ist der 26. September 2021 (Stichtag).</p> <p>(3) Trägerin des Gemeineigentums ist die Anstalt des öffentlichen Rechts „Gemeingut Wohnen“. Die Trägerin besorgt eine gemeinwirtschaftliche Nutzung des Gemeineigentums. Erträge aus der Bewirtschaftung des Gemeineigentums dürfen nicht ausgeschüttet, sondern ausschließlich für die Aufwendungen nach diesem Gesetz sowie für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben der Trägerin genutzt werden.</p> <p>(4) Die in Gemeineigentum überführten Wohnimmobilien dürfen nicht auf eine andere natürliche oder juristische Person übertragen werden.</p>	<p>Der erste Paragraph stellt vor, was mit dem Gesetz erreicht werden soll.</p> <p>Die Wohnimmobilien von Unternehmen, die am Tag des Volksentscheids (d.h. am 26. September 2021) die Kriterien der „Vergesellschaftungsreife“ (dazu mehr in § 3) erfüllen, werden in Gemeineigentum überführt.</p> <p>Die Stichtagsregelung stellt sicher, dass die Unternehmen nicht schnell umstrukturieren und damit die gesetzlichen Regelungen umgehen.</p> <p>Neue Eigentümerin der vergesellschafteten Immobilien wird eine Anstalt des öffentlichen Rechts namens „Gemeingut Wohnen“.</p> <p>Sämtliche Einnahmen aus der Bewirtschaftung der Wohnimmobilie dürfen nur für die gesetzlich festgelegten Zwecke (also insbesondere Instandhaltung/-setzung der Immobilien und Finanzierung der Entschädigung) verwendet werden.</p> <p>Wenn eine Immobilie nach diesem Gesetz vergesellschaftet wurde, darf sie nicht wieder an Private oder Unternehmen verkauft werden. Damit stellt das Gesetz sicher, dass der mithilfe der Vergesellschaftung erlangte, bezahlbare Wohnraum nicht erneut privatisiert wird, sondern dauerhaft erhalten bleibt und damit auch zukünftigen Generationen dient.</p>
<p><b>§ 2 Begriffsbestimmungen</b></p> <p>(1) Wohnimmobilien im Sinne dieses Gesetzes sind</p>	<p>Dieser Paragraph legt zunächst fest, was genau mit den im Gesetz verwendeten Begriffen gemeint ist.</p> <p>Zunächst wird definiert, was „Wohnimmobilien“</p>

1. Grundstücke, auf denen Gebäude ausschließlich oder teilweise für Wohnzwecke errichtet sind oder errichtet werden,

2. Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes und

3. unbebaute Grundstücke, auf denen bauplanungs- und -ordnungsrechtlich Gebäude ausschließlich oder teilweise für Wohnzwecke errichtet werden können,

auf dem Gebiet des Landes Berlin.

(2) Unternehmen sind juristische Personen und Personengesellschaften des Privatrechts sowie natürliche Personen.

(3) Kann ein Unternehmen auf ein anderes Unternehmen einen bedeutenden Einfluss ausüben, gelten sie als übergeordnetes und nachgeordnetes Unternehmen im Sinne dieses Gesetzes. Ein bedeutender Einfluss wird ausgeübt, wenn mittelbar oder unmittelbar

1. ein beherrschender Einfluss nach § 290 Absatz 2 bis 4 des Handelsgesetzbuchs vorliegt,

2. mindestens 20 % der Kapitalanteile am nachgeordneten Unternehmen gehalten werden,

3. mindestens 20 % der Stimmrechte kontrolliert werden oder

4. ein vergleichbarer Einfluss ausgeübt wird.

Das nachgeordnete Unternehmen eines nachgeordneten Unternehmens ist auch dem übergeordneten Unternehmen nachgeordnet. Mittelbarer Einfluss liegt insbesondere dann vor, wenn entsprechende Anteile oder Stimmrechte kumuliert von anderen nachgeordneten Unternehmen gehalten oder kontrolliert werden.

(4) Im Sinne dieses Gesetzes umfasst der Bestand an Wohnimmobilien eines Unternehmens

„Immobilien“ im Sinne des Gesetzes sind. Darunter fallen Grundstücke auf dem Gebiet des Landes Berlin, die mit Gebäuden bebaut sind, bebaut werden oder bebaut werden können, die jedenfalls teilweise dem Wohnen zu dienen bestimmt sind.

Anschließend wird festgelegt, was mit dem Begriff „Unternehmen“ gemeint ist, nämlich nur Personen und Personengesellschaften des Privatrechts sowie natürliche Personen. Nicht unter den Begriff der Unternehmen fallen hingegen juristische Personen des öffentlichen Rechts (z.B. Gebietskörperschaften, öffentlich-rechtliche Stiftungen oder Kirchen).

Um zu verhindern, dass sich Unternehmen durch ausgeklügelte Unternehmensstrukturen der Vergesellschaftung entziehen können, wird klargestellt, wann verbundene Unternehmen als ein Unternehmen im Sinne des Gesetzes gelten.

Das ist – vereinfacht dargestellt – immer dann der Fall, wenn ein Unternehmen einen bedeutenden Einfluss auf ein vermeintlich „anderes“ Unternehmen ausübt.

Sofern das „andere“ Unternehmen selbst einen bedeutenden Einfluss auf ein „weiteres“ Unternehmen ausübt, wird auch das „weitere“ Unternehmen als Teil des Gesamtunternehmens gewertet.

Schließlich wird festgelegt, welche Immobilien

sein Eigentum an Wohnimmobilien und das Eigentum an Wohnimmobilien seiner nachgeordneten Unternehmen. Eigentümer ist, wer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen oder als wirtschaftlich Berechtigter gemäß § 3 Absatz 1 bis 4 des Geldwäschegesetzes anzusehen ist. Besteht Miteigentum an einer Wohnimmobilie, so wird die Wohnimmobilie ungeachtet des Bruchteils oder Anteils zum Bestand gezählt. Bei Wohnimmobilien nach Absatz 1 Nummer 2 zählt nur die im Sondereigentum stehende Wohnung und der Miteigentumsanteil zum Bestand.

zu dem für die „Vergesellschaftungsreife“ maßgeblichen Bestand zu zählen sind.

Das sind zunächst sämtliche im Eigentum oder im Teileigentum des in Rede stehenden Unternehmens und der ihm nachgeordneten Unternehmen stehenden Wohnimmobilien.

Um auszuschließen, dass mithilfe einer rechtlichen (d.h. grundbuchlichen) Übertragung des Eigentums etwa auf Briefkastenfirmen die Vergesellschaftung verhindert werden kann, sind zudem die Wohnimmobilien zum Bestand zu zählen, deren „wirtschaftlich Berechtigter“ (im Sinne des Geldwäschegesetzes) das Unternehmen ist.

### **§ 3 Vergesellschaftungsreife**

(1) Ein Unternehmen ist vergesellschaftungsreif, wenn sein Bestand an Wohnimmobilien am Stichtag dreitausend Wohnungen oder mehr umfasst. Unbebaute Grundstücke nach § 2 Absatz 1 Nummer 3 werden jeweils als eine Wohnung gezählt.

(2) Nicht vergesellschaftungsreif sind

1. die landeseigenen Wohnungsunternehmen im Sinne des Gesetzes über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin,

2. Unternehmen, die ohne Gewinnerzielungsabsicht handeln, insbesondere Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen im Rahmen einer Befreiung nach § 5 Absatz 1 Nummer 9 des Körperschaftssteuergesetzes wegen der Verfolgung gemeinnütziger, mildtätiger oder kirchlicher Zwecke, und

3. gemeinwirtschaftliche Unternehmen des Privatrechts, insbesondere Genossenschaften im Sinne von § 1 Absatz 1 des Genossenschaftsgesetzes, die ihre Wohnungen überwiegend an Mitglieder und deren Angehörige zum Gebrauch überlassen.

In § 3 wird dargelegt, nach welchen Kriterien die bereits in § 1 erwähnte „Vergesellschaftungsreife“ bestimmt wird:

Und zwar wird der gesamte Bestand eines Unternehmens vergesellschaftet, sobald der Bestand mindestens 3.000 Wohnimmobilien aufweist. Dies ist auf Berlin beschränkt.

Absatz 2 normiert Ausnahmen und legt fest, wann Wohnimmobilien auch dann nicht vergesellschaftet werden, wenn ein Unternehmen 3.000 Wohnungen oder mehr im Bestand hat.

Nicht vergesellschaftet werden danach die Bestände von Unternehmen, die sich bereits für eine gemeinwohlorientierte Wohnraumversorgung einsetzen und im Interesse der Mieter:innen handeln. Das sind solche Unternehmen, die ohne Gewinnerzielungsabsicht handeln sowie die Bestände insbesondere der landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Genossenschaften.

#### **§ 4 Grundsätze der Entschädigung**

(1) Entschädigung kann verlangen, wessen Eigentum entzogen wurde (Entschädigungsberechtigter).

(2) Entschädigungsverpflichtete ist die Trägerin des Gemeineigentums. Das Land Berlin haftet für die Verbindlichkeiten der Entschädigungsverpflichteten aus der Entschädigung.

(3) Der Entschädigungsanspruch wird durch Zuteilung von übertragbaren Schuldverschreibungen der Entschädigungsverpflichteten gegenüber dem Entschädigungsberechtigten erfüllt. Die Schuldverschreibungen werden in vierzig gleichen Jahresraten getilgt. Die Senatsverwaltung für Finanzen wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Einzelheiten der Erfüllung des Entschädigungsanspruchs und des Verfahrens (wie z. B. Begebung und Ausgestaltung der Schuldverschreibungen, Form der Tilgung, Zusammenwirken der beteiligten Stellen) zu regeln.

§ 4 regelt, wer, durch wen und in welcher Form im Rahmen der Vergesellschaftung entschädigt wird.

Entschädigt wird das Unternehmen, dessen Bestand vergesellschaftet wurde.

Die Entschädigung ist durch die Anstalt des öffentlichen Rechts, der neuen Eigentümerin der Immobilien, zu leisten. Der Haushalt des Landes Berlin wird nicht belastet. Um den Anspruch zu sichern, haftet das Land Berlin für den Entschädigungsanspruch.

Die Entschädigung wird nicht direkt durch Zahlung des Entschädigungsbetrages geleistet, sondern in Form von übertragbaren Schuldverschreibungen, also Bonds, in Höhe der Entschädigungssumme.

Die Bonds werden von der Anstalt des öffentlichen Rechts über 40 Jahresraten abbezahlt.

Da die Bonds übertragbar sind, können sie am Markt gehandelt werden. Dadurch haben die Entschädigungsempfänger die Möglichkeit, die Bonds zu verkaufen und direkt die gesamte Entschädigungssumme zu erhalten.

Großer Vorteil dabei ist, dass für die Entschädigung keine Kredite aufgenommen werden müssen. Gleichzeitig bleibt der Landeshaushalt unangetastet.

#### **§ 5 Höhe der Entschädigung**

(1) Die Höhe der Entschädigung für ein bebautes Grundstück und Wohnungseigentum ergibt sich aus Absatz 2, für ein unbebautes Grundstück aus Absatz 3. Mit dieser Entschädigung sind alle Werte abgegolten, insbesondere Grund und Boden, die wesentlichen Bestandteile und das Zubehör des Grundstücks, die Gebäude und die baulichen Anlagen, einschließlich Außenanlagen und Zubehör, sowie die sonstigen Anlagen.

§ 5 legt fest, wie sich die Höhe der Entschädigung berechnet.

In diesem Absatz wird der Aufbau der nachfolgenden Absätze erklärt. Außerdem wird festgelegt, dass die Höhe der Entschädigung abschließend ist, also nichts mehr hinzukommt.

(2) Die Höhe der Entschädigung für ein bebautes Grundstück setzt sich zusammen aus einer Berechnung für die Entschädigung von Wohnraum und Gewerberaum.

1. Wohnraum wird in Höhe seines Reinertrags aus 40 Jahren auf Grundlage leistbarer Mieten entschädigt. Der Reinertrag errechnet sich aus der leistbaren Nettokaltmiete abzüglich der für eine nachhaltige Bewirtschaftung erforderlichen Kosten. Als leistbar gilt im ersten Jahr eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 4,04 Euro pro Quadratmeter; hiervon sind bei einfachen Wohnlagen 0,18 Euro und bei mittleren Wohnlagen 0,06 Euro abzuziehen, bei guten Wohnlagen sind 0,47 Euro aufzuschlagen; bei moderner Ausstattung sind 0,64 Euro aufzuschlagen. Die Zuordnung der Wohnlage erfolgt nach der Wohnlagenkarte des Mietspiegels 2021. Eine moderne Ausstattung liegt vor, wenn der Wohnraum wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:

- a. schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug,
- b. höchstens 15 Jahre alte Einbauküche,
- c. hochwertige Sanitärausstattung,
- d. hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume,
- e. Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m<sup>2</sup> a).

Die Bewirtschaftungskosten nach Satz 2 betragen im ersten Jahr monatlich 2,76 Euro pro Quadratmeter. Die leistbare Miete und die Bewirtschaftungskosten werden ab dem zweiten Jahr jährlich mit 0,43 vom Hundert fortgeschrieben.

2. Gewerberaum wird nach seinem Ertragswert auf Grundlage der Ist-Miete entschädigt. Dieser errechnet sich aus dem Fünfzehnfachen der wirksam vereinbarten Jahresnettokaltmiete zum Stichtag. Soweit die vereinbarte Nettokaltmiete den Wert von monatlich 21,48 Euro pro Quadratmeter übersteigt, wird sie bei der Errechnung des

Ausgangspunkt der Berechnung ist das Ertragswertmodell auf Basis einer leistbaren Miete bei Wohnraum sowie der vereinbarten Miete bei Gewerberäumen.

Für die Entschädigung von Wohnraum wird das sog. Faire-Mieten-Modell der Initiative umgesetzt. Die Entschädigungssumme bestimmt sich nach der leistbaren Nettomiete pro Quadratmeter, die je nach Ausstattung und Wohnlage variiert, abzüglich der Bewirtschaftungskosten für die Immobilie, über einen Zeitraum von 40 Jahren. Der Wert für die leistbare Miete hat die gesamte Stadtgesellschaft im Blick und richtet sich nach den leistbaren Höchstmieten für armutsgefährdete Haushalte. Bei den Kosten für die Bewirtschaftung werden hingegen hohe Standards angesetzt, um Spielraum für eine nachhaltige Instandhaltung und Erneuerung zu schaffen.

Die Entschädigungssumme ist mithin der Betrag, der auf dieser Grundlage – leistbare Miete pro qm abzüglich Bewirtschaftungskosten – innerhalb von 40 Jahren durch die Mieteinnahmen erwirtschaftet würde.

Die Werte passen sich der Lohnentwicklung an.

Für Gewerberaum hingegen wird zur Bestimmung der Entschädigungssumme grundsätzlich die tatsächlich vereinbarte Miete herangezogen, die lediglich bei 21,48 EUR/m<sup>2</sup> gekappt ist. Sofern die vereinbarte Miete 21,48 EUR/qm übersteigt, wird folglich auf Basis von 21,48 EUR/

<p>Ertragswerts nicht berücksichtigt.</p> <p>(3) Unbebaute Grundstücke werden mit dem Bodenrichtwert vom 1. Januar 2013 zuzüglich Inflationsausgleich zum Stichtag entschädigt.</p> <p>(4) Die Entschädigung wird auf das nächste Vielfache von 1.000 Euro abgerundet.</p>	<p>m<sup>2</sup> entschädigt.</p> <p>Hier wird geregelt, wie unbebaute Grundstücke zu entschädigen sind. Dies richtet sich nach dem Bodenrichtwert von 2013, der entsprechend der zwischenzeitlich eingetretenen Inflation angepasst wird.</p> <p>Diese Abrundung dient der Vereinfachung.</p>
<p><b>§ 6 Privatrechtliche Verpflichtungen</b></p> <p>(1) Bestehende Miet-, Nutzungs- und Pachtverträge der in Gemeineigentum überführten Wohnimmobilien werden fortgeführt. Die Trägerin des Gemeineigentums tritt in die entsprechenden Rechte und Pflichten der Miet-, Nutzungs- und Pachtverhältnisse ein.</p> <p>(2) Die in Gemeineigentum überführten Wohnimmobilien werden von allen darauf haftenden privatrechtlichen Verpflichtungen frei mit Ausnahme der Wohnrechte, der Wege-, Durch- und Zufahrtsrechte sowie der Leitungsrechte. Bei sonstigen Dienstbarkeiten kann die Durchführungsbehörde im Einvernehmen mit der Trägerin des Gemeineigentums auf Antrag des Berechtigten die privatrechtliche Verpflichtung erneut begründen.</p> <p>(3) Soweit Rechte nach Absatz 2 erlöschen und nicht erneut begründet werden, besteht ein Anspruch gegen die Trägerin des Gemeineigentums (Drittentschädigung). Die Höhe der Drittentschädigung richtet sich nach dem Berliner Enteignungsgesetz unter Berücksichtigung von § 5 Absatz 4. Die Art der Drittentschädigung richtet sich nach § 4 Absatz 3. Der Anspruch aus Drittentschädigung wird auf den Anspruch des Entschädigungsberechtigten aus §§ 4 und 5 dieses Gesetzes angerechnet.</p>	<p>§ 6 regelt das Schicksal von privatrechtlichen Verpflichtungen in Bezug auf die vergesellschaftete Immobilie.</p> <p>Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverträge bleiben erhalten. Die Anstalt des öffentlichen Rechts, die neue Eigentümerin wird, wird die neue Vertragspartnerin.</p> <p>Andere Verpflichtungen als solche aus Miet-, Pacht- und Nutzungsverträgen bleiben grundsätzlich nicht bestehen, können aber im Einzelfall neu begründet werden.</p> <p>Bestehen bleiben Wohnrechte sowie vor allem Rechte, die der Nutzung von Nachbargrundstücken dienen.</p> <p>Nach Absatz 2 erlöschen daher auch etwa Grundschulden oder sonstige (dingliche) Rechte, die auf der Immobilie lasten. Der Inhaber des erloschenen Rechts, d.h. die dritte Person, wird ebenfalls von der Anstalt des öffentlichen Rechts entschädigt (Drittentschädigung). Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass es sich dabei um einen gravierenden Betrag handelt. Die Höhe der Drittentschädigung wird von der Summe der Vergesellschaftungsentschädigung abgezogen, denn sie müssen selbst nichts mehr an Dritte zahlen.</p>

## § 7 Durchführung

(1) Mit der Durchführung dieses Gesetzes wird die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung betraut (Durchführungsbehörde). Sie kann von Amts wegen alle zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlichen Maßnahmen treffen.

(2) Die Durchführungsbehörde stellt den Übergang in Gemeineigentum per Bescheid fest. Der Feststellungsbescheid ist dem Eigentümer zuzustellen und dem vergesellschaftungsreifen Unternehmen sowie dem Grundbuchamt schriftlich mitzuteilen. Die Mitteilung gilt als Ersuchen der Durchführungsbehörde zur Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch und zur Löschung der privatrechtlichen Verpflichtungen nach § 6 Absatz 2 dieses Gesetzes.

(3) Die Entschädigungshöhe wird per Bescheid festgesetzt. Der Bescheid ist dem Eigentümer zuzustellen und der Entschädigungsverpflichteten mitzuteilen.

(4) Der bisherige Eigentümer ist verpflichtet, die Wohnimmobilie treuhänderisch weiter zu bewirtschaften, bis die Trägerin des Gemeineigentums die Bewirtschaftung übernimmt. Ohne Einwilligung der Durchführungsbehörde darf während der treuhänderischen Bewirtschaftung den Mieterinnen und Mietern, Nutzerinnen und Nutzern sowie Pächterinnen und Pächtern nicht gekündigt werden und es darf keine Miet-, Entgelt- oder Pachterhöhung verlangt werden. Die Durchführungsbehörde wird ermächtigt, Einzelheiten des Besitz- und Bewirtschaftungsverhältnisses in einer Rechtsverordnung festzulegen und Anordnungen zu erteilen.

(5) Unternehmen mit Bestand an Wohnimmobilien sind verpflichtet, der Durchführungsbehörde Auskunft zu erteilen über alle für die Bestandsbestimmung und Entschädigungsberechnung erforderlichen Informationen, hierzu Unterlagen

Hier wird festgelegt, wie und von wem das Gesetz umgesetzt wird.

Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung setzt das Gesetz um und wird im Folgenden Durchführungsbehörde genannt. Die Durchführungsbehörde kann alle hierfür erforderlichen Maßnahmen ergreifen.

Rein rechtlich erfolgt der Übergang der Grundstücke in Gemeineigentum zwar durch den Erlass des Gesetzes. Welches Grundstück jedoch genau davon betroffen ist, stellt die Durchführungsbehörde per Bescheid fest, denn zur Ermittlung dessen braucht es verschiedene Auskünfte der Unternehmen (dazu Absatz 5).

Der zu entschädigende Betrag wird per Bescheid von der Durchführungsbehörde festgesetzt.

Bis zur vollständigen Arbeitsfähigkeit der Anstalt des öffentlichen Rechts ist der bisherige Eigentümer zur treuhänderischen Verwaltung der Immobilie verpflichtet. Kündigungen sowie Mieterhöhungen dürfen während der treuhänderischen Verwaltung nicht ausgesprochen bzw. verlangt werden, es sei denn, die Durchführungsbehörde stimmt dem zu.

Die Unternehmen sind gesetzlich verpflichtet, der Durchführungsbehörde sämtliche Auskünfte zu erteilen, die zur Bestimmung der Vergesellschaftungsreife sowie der Entschädigungshöhe erforderlich sind.

vorzulegen und erforderlichenfalls Kopien anzufertigen. Auskünfte betreffen insbesondere

1. die Gesamtzahl der Wohnungen des Wohnimmobilienbestands,
2. eine Aufschlüsselung aller Wohnimmobilien des Bestands nach Adressen, Grundstücksgrößen, Flurstücken und Eigentümern unter jeweiliger Angabe der Zahl der Wohnungen, ihrer Größe und der Merkmale einer modernen Ausstattung,
3. eine Aufschlüsselung der nachgeordneten Unternehmen einschließlich der Art des bedeutenden Einflusses im Sinne von § 2 Absatz 3 sowie der entsprechenden Informationen nach Nummer 2,
4. Auskünfte, die für eine Abklärung des wirtschaftlich Berechtigten von Bedeutung sind, und
5. die wirksam vereinbarte Jahresnettokaltmiete von Gewerberaum in Wohnimmobilien zum Stichtag.

Die Durchführungsbehörde wird ermächtigt, weitere Auskunftspflichten und Formanforderungen an die Auskunftserteilung in einer Rechtsverordnung festzulegen.

(6) Die Durchführungsbehörde ist befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten und zu übermitteln, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist.

(7) Rechtshandlungen zur Durchführung dieses Gesetzes, einschließlich der Eintragungen in öffentliche Bücher und Register, sind frei von Steuern, Gebühren und Abgaben, soweit Bundesrecht nicht etwas anderes vorsieht. Der Steuersatz der Grunderwerbsteuer für Vergesellschaftungen wird auf 0 % gesetzt.

## **§ 8 Rechtsbehelfe**

(1) § 68 Absatz 1 Satz 1 der Verwaltungsgerichtsordnung findet auf Verwaltungsakte der

Diese Befugnis ist aus Gründen des Datenschutzes zur Durchführung des Gesetzes erforderlich.

Nebenkosten der Vergesellschaftung sollen so niedrig wie möglich sein.

§ 8 regelt die Zulässigkeit und Wirkung von Rechtsbehelfen.

§ 68 Abs. 1 Satz 1 VwGO regelt, dass die Rechtmäßigkeit von Verwaltungsakten, das wären



Durchführungsbehörde nach diesem Gesetz Anwendung.

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

(3) Die Durchführungsbehörde entscheidet über den Widerspruch gegen einen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Verwaltungsakt und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung.

vor allem die Bescheide der Durchführungsbehörde, welche Grundstücke in Gemeineigentum übergehen und wie hoch die Entschädigung ist, in einem behördlichen Vorverfahren geprüft werden muss, bevor Klage erhoben werden kann. Demnach muss zunächst Widerspruch eingelegt und erst nach Abschluss des Widerspruchsverfahrens kann Klage erhoben werden.

Widerspruch und Klage haben hiernach keine aufschiebende Wirkung. Das bedeutet, dass auch während des Widerspruchs- oder Klageverfahrens der Vergesellschaftungsprozess weiter betrieben werden kann und nicht bis zum Abschluss des Widerspruchs- bzw. Klageverfahrens pausieren muss.

Die Durchführungsbehörde ist auch die Behörde, die über den Widerspruch entscheidet.

## **§ 9 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. einer vollziehbaren Anordnung nach § 7 Absatz 1 Satz 2 zuwiderhandelt,

2. entgegen § 7 Absatz 4 Satz 2 kündigt oder eine Miet-, Entgelt- oder Pachterhöhung verlangt,

3. einer Rechtsverordnung nach § 7 Absatz 4 Satz 3 oder einer vollziehbaren Anordnung auf Grund einer solchen Rechtsverordnung zuwiderhandelt, soweit die Rechtsverordnung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist,

4. entgegen § 7 Absatz 5 Satz 1 nicht, nicht richtig, nicht vollständig, nicht in der vorgeschriebenen Weise oder nicht rechtzeitig eine Auskunft erteilt, eine Unterlage vorlegt oder eine Kopie anfertigt,

5. einer Rechtsverordnung nach § 7 Absatz 5

§ 9 regelt Geldbußen bei Verstößen gegen das Gesetz.

Danach handelt ordnungswidrig, wer z.B. die erforderlichen Auskünfte nicht erteilt oder im Rahmen der treuhänderischen Verwaltung Verträge ohne Zustimmung der Durchführungsbehörde kündigt oder Mieten erhöht.

<p>Satz 3 oder einer vollziehbaren Anordnung auf Grund einer solchen Rechtsverordnung zuwiderhandelt, soweit die Rechtsverordnung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.</p> <p>(2) Eine Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 20 Millionen Euro geahndet werden.</p> <p>(3) § 30 Absatz 2 Satz 3 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten findet Anwendung.</p>	<p>Die im vorgehenden Absatz festgelegten Ordnungswidrigkeiten sind mit einem hohen Bußgeld bewehrt. Dies dient der Abschreckung. Dadurch soll die Durchführung der Vergesellschaftung erleichtert werden.</p> <p>Bei juristischen Personen und Personenvereinigungen erhöht sich das Höchstmaß des Bußgeldes auf das Zehnfache, also auf 200 Millionen Euro.</p>
<p><b>§ 10 Fortführung</b></p> <p>Der 26. September des jeweils dritten Jahres nach dem Stichtag, erstmalig der 26. September 2024, ist neuer maßgeblicher Zeitpunkt für die Bestimmung des Bestands nach § 1 Absatz 1. Mit diesem neuen Stichtag finden die §§ 1 bis 9 erneut Anwendung unter der Maßgabe, dass entsprechend § 5 Absatz 2 Nummer 1 Satz 6 die leistbare Miete und die Bewirtschaftungskosten zum neuen Stichtag fortgeschrieben werden. Die Zuordnung der Wohnlage richtet sich nach der Wohnlagenkarte des jeweils zuletzt veröffentlichten Mietspiegels.</p>	<p>§ 10 regelt die Fortführung der Vergesellschaftung.</p> <p>Alle drei Jahre werden die Bestände erneut erfasst und gegebenenfalls weitere Wohnimmobilien nach diesem Gesetz vergesellschaftet.</p>
<p><b>§ 11 Inkrafttreten</b></p> <p>Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.</p>	<p>Damit klar ist, ab wann das Gesetz gelten soll, wird sein Inkrafttreten festgelegt.</p>