

Vorlage - zur Kenntnisnahme –

**Abschluss eines Grundstückstreuhand- und Auflassungsvertrages, vorläufige Endfassung 09.04.2009, mit der GSE gGmbH für das Bethanien-Hauptgebäude Mariannenplatz 2 und vorzeitige Besitzeinweisung zum 01.05.2009**

Wir bitten, zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 21.04.2009 folgenden Beschluss gefasst:

Das Bezirksamt nimmt den Grundstückstreuhand- und Auflassungsvertrag, vorläufige Endfassung 09.04.2009, für das Bethanien-Hauptgebäude Mariannenplatz 2 zustimmend zur Kenntnis.

Die GSE gGmbH wird auf Grundlage des vorgenannten Grundstückstreuhand- und Auflassungsvertrages bereits mit der beigefügten Vereinbarung zur vorzeitigen Besitzeinweisung in den Besitz zum 01.05.2009 eingewiesen.

Hierzu wird berichtet:

Entsprechend dem BVV Beschluss zur DS 2173-1/II vom 27.02.2008 zur künftigen Nutzung des Bethanien-Hauptgebäudes wurde mit der GSE ein Konzept für die Nutzung, Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft erarbeitet und in Folge dessen im Juni 2008 ein entsprechender Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen (entsprechend BA-Beschluss III/74/08 vom 27.05.2008).

Der derzeit geltende Geschäftsbesorgungsvertrag wird nunmehr ersetzt durch einen Grundstückstreuhand- und Auflassungsvertrag mit einer Vereinbarung zur vorzeitigen Besitzeinweisung zum 1.5.2009.

Die in der vorliegenden Zusammenfassung dargestellten Inhalte des Grundstückstreuhand- und Auflassungsvertrages mit der GSE gGmbH basieren auf dem mit dem Land Berlin – vertreten durch die Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung (Treugeber) – und der Gesellschaft für StadtEntwicklung GSE gGmbH, Treuhänder Berlins am 21. Dezember 1995 geschlossenen Treuhandvertrag, indem die allgemeinen treuhänderischen Rechten und Pflichten der GSE gGmbH geregelt sind.

Die speziellen Fragen der Liegenschaftsverwendung und –verwaltung werden in dem Grundstückstreuhand- und Auflassungsvertrag festgelegt, der vor notarieller Beurkundung auch einer Zustimmung des Treugebers sowie der Senatsverwaltung für Finanzen bedarf.

Zusammenfassung zum  
**Grundstückstreuhand- und Auflassungsvertrag**  
für das Grundstück und Gebäude Mariannenplatz 2

**Präambel**

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin hat am 27.02.2008 beschlossen, das sogenannte „Haupthaus“ des Bethanienkomplexes, Mariannenplatz 2, treuhänderisch an die landeseigene Gesellschaft für StadtEntwicklung GSE gGmbH zu übertragen, verbunden mit dem Auftrag, hier ein offenes und integratives, sich finanziell selbst tragendes Haus des Kulturschaffens und der Kulturproduktion, der Bildung und der Jugendhilfe sowie der politischen und sozialen Kommunikation zu entwickeln und zu betreiben.

**§ 1 Übertragungsgrundstück**

Der Vertrag ist notarpflichtig, daher ist eine genaue Beschreibung von Grundstück und Gebäude erforderlich. Zudem ist das Treuhandgrundstück zum übrigen, beim Bezirk verbleibenden Grundstück abzugrenzen.

**§ 2 Übergabe und Vertragsdauer**

Die Vertragsdauer wird zunächst auf 15 Jahre festgesetzt, die Möglichkeiten zur Verlängerung sind in der Vereinbarung zur vorzeitigen Besitzeinweisung festgelegt. Die Nutzungszwecke werden auf die in der Präambel genannten Zwecke beschränkt und der Rahmen für Selbstverwaltungsmodelle von Mietern / Mietergruppen gesetzt.

**§ 2a Bewirtschaftungsgrundsätze**

Alle Ausgaben für die Bewirtschaftung des Gebäudes müssen aus den Einnahmen gedeckt werden, Rücklagen können gebildet werden.

**§ 3 Gebäudezustand und Grundstücksrechte**

Abgrenzung von Rechten und Pflichten zwischen den Grundstücksnachbarn (GSE und Bezirksamt)

**§ 3a Gebäudeverwendung**

Beteiligung von Mieterbeiräten bei Neuvermietungen, Anmietungsvorrecht für das Bezirksamt, grundbuchliche Sicherung der Nutzungszwecke gem. Präambel

**§ 3b Gestaltung und Nutzung der Freiflächen**

Abgrenzung von Rechten und Pflichten bezogen auf die umliegende Grünanlage

**§ 3c Gemeinsame gebäudetechnische Nutzungen**

Verwendung, Abgrenzung und Abrechnung gemeinsam (mit den im Bezirk verbleibenden Nebengebäuden) genutzter zentraler Versorgungsanlagen (Heizung, Trafo-Station usw.)

**§ 4 Kaufpreis und Vermögensverwaltung**

Festlegung der Übereignung und Rückübereignung ohne Kaufpreis und Verpflichtung des GSE zur kaufmännischen Bewirtschaftung und Werterhaltung der Immobilie

### **§ 5 Belastung / Rückübertragung**

Rückgabe des Grundstückes gem. Übergabe in mind. dem gleichen Zustand, Regelung (Einschränkung) zur Belastung des Grundstückes

### **§ 6 Rechtsnachfolge**

Allgemein übliche Vertragsklausel zum Übergang von Rechten / Pflichten auf die jeweiligen Rechtsnachfolger

### **§ 7 Schriftform, salvatorische Klausel**

Allgemein übliche Vertragsklausel zur Schriftform und Unwirksamkeit einzelner Vereinbarungen

### **§ 8 Wertbestimmung**

Wertbestimmung von Grundstück und Gebäude für steuerrechtliche Zwecke

### **§ 9 Grundeinträge**

Verzicht auf Auflassungsvormerkung, Beauftragung des Notars mit Eigentumsumschreibung

### **§ 10 Kosten**

Die Kosten der Vertragsdurchführung werden der GSE auferlegt.

### **§ 11 Zustimmungserfordernis**

Eine Vertragsunterzeichnung bedarf der vorherigen Zustimmung SenFin, daher vorzeitige Besitzeinweisung

### **§ 12 Außerordentliche Beendigung des Vertrages**

detaillierte Regelungen zu den Kündigungsmöglichkeiten beider Vertragsparteien

### **§ 13 Hinweise**

Regelungen des beurkundenden Notars und Bevollmächtigung des Notars bzw. seiner Angestellten

Wir bitten, den Beschluss damit als erledigt anzusehen.

Rechtsgrundlage:

§ 13 Abs 1 BezVG

## Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

### a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Durch die vorzeitige Besitzeinweisung entfallen ab dem 01.05.2009 auch die buw-Kosten in Höhe von 937,0 T€ pro Jahr. Der damit verbundene buw-Kostenabzug kann somit für künftige Budgetzuweisungen gemindert bzw. vermieden werden.

- Vermeidung von Ausgaben (Berechnung auf Basis der Ist-Ausgaben 2008)
  - bei 5909-54010 (Wachschutz)  
im Haushaltsjahr 2009 i.H.v. rd. 22.900 € und  
ab dem Haushaltsjahr 2010 i.H.v. rd. 34.400 € pro Jahr
  - bei 5909-51701 (Bewirtschaftungsausgaben)  
im Haushaltsjahr 2009 i.H.v. rd. 127.500 € und  
ab dem Haushaltsjahr 2010 i.H.v. rd. 191.200 € pro Jahr
  - bei 5909-51900 (bauliche Unterhaltung)  
im Haushaltsjahr 2009 i.H.v. rd. 98.500 € und  
ab dem Haushaltsjahr 2010 i.H.v. rd. 147.700 € pro Jahr
  
- Verzicht auf Einnahmen (Berechnung auf Basis der Ist-Einnahmen 2008) bei 5909-12401 (Mieten und Pachten)  
im Haushaltsjahr 2009 i.H.v. rd. 234.500 € und  
ab dem Haushaltsjahr 2010 i.H.v. rd. 351.800 € pro Jahr
  
- Zukünftige Mietzahlungen an die GSE ab 01.05.2009
  - in Höhe von 334.729 €/ Jahr Bruttowarmmiete (Kaltmiete: 160.335,36€/Jahr, Betriebskosten: 121.878,66 €/Jahr und Heizkosten: 52.514,65€/Jahr) für Mietkosten der kommunalen Einrichtungen (mit Kita Nord) im Hauptgebäude. Die Mietkosten für das Hauptgebäude liegen damit unterhalb der KLR Kostenmiete von 7,75€/m<sup>2</sup> (Basis 2006).
  - Nebenkosten für die Nebengebäude betragen 270.329 €/Jahr und enthalten einen Zuschlag von 0,25€/m<sup>2</sup> für die Unterhaltung der zentralen Anlage entsprechend § 3c des Grundstückstreuhand- und Auflassungsvertrages.
  
- Entlastung in der KLR durch Reduzierung der buw-Kosten in Höhe von 937 T€ (Basis 2008)

### 2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

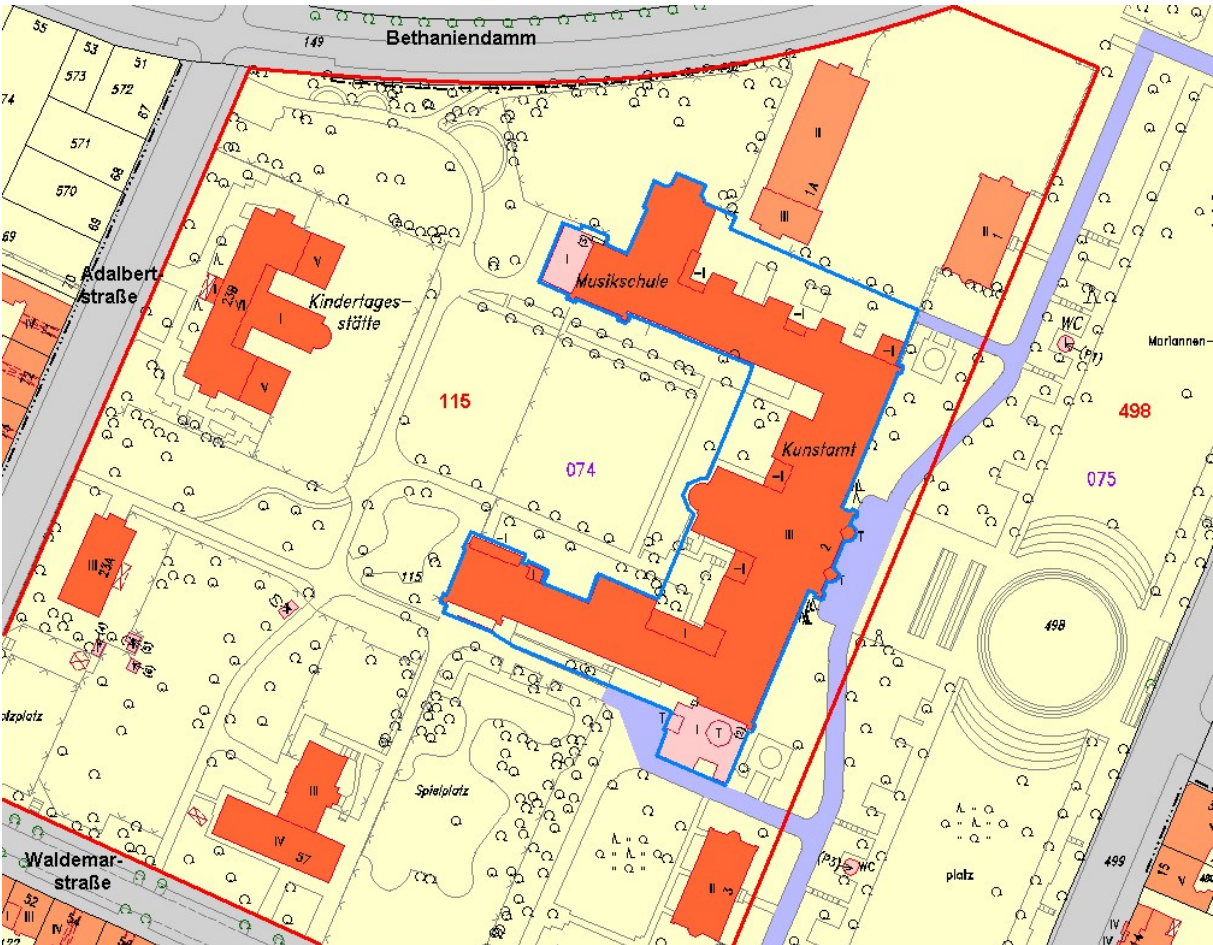
Können derzeit noch nicht konkret benannt werden.

Berlin, 23.04.2009

  
Franz Schulz  
Bezirksbürgermeister

  
Jutta Kalczyk  
Bezirksstadträtin

# Anlage zur BVV-Vorlage



**Vereinbarung zur vorzeitigen Besitzeinweisung**

Das Land Berlin,  
vertreten durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin  
Abt. Bauen, Wohnen und Immobilienservice  
Petersburger Str. 86 – 90, 10247 Berlin

vertreten durch .....

- nachfolgend „Land Berlin“ genannt -

und die

Gesellschaft für StadtEntwicklung GSE gGmbH  
Treuhänder Berlins,  
Prinzenallee 74, 13357 Berlin

vertreten durch .....

- nachfolgend „GSE“ genannt -

vereinbaren in Bezug auf die im Lageplan des Vermessungsamtes Friedrichshain-Kreuzberg vom 19.02.2009 mit roter Umrandung gekennzeichnete, ca. 8.286 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstücks Mariannenplatz 1, 1a, 2, 3, Waldemarstr. 57 sowie Adalbertstr. 23a und 23b nachfolgend die

**vorzeitige Besitzeinweisung:**

Auf der Grundlage des zwischen den Vertragsparteien abschließend verhandelten, noch nicht rechtsgültig unterschriebenen Grundstückstreuhand- und Auflassungsvertrages, der das Ziel hat, das auf dem Teilflächengrundstück befindliche Bethanien-Haupthaus zu einem offenes und integrativen, sich finanziell selbst tragenden Haus des Kulturschaffens und der Kulturproduktion, der Bildung und der Jugendhilfe sowie der politischen und sozialen Kommunikation zu entwickeln und zu betreiben, haben das Land Berlin und die GSE vereinbart, die genannte Teilfläche in das Treuhandvermögen einzubringen. Der anliegende, noch nicht rechtsgültig unterschriebene Grundstückstreuhand- und Auflassungsvertrag ist Bestandteil dieser Vereinbarung.

Dieser Grundstückstreuhand- und Auflassungsvertrag ist auf 15 Jahre befristet. Sollte sich bei der steuerrechtlichen Prüfung durch das zuständige Finanzamt ergeben, dass diese Befristung nicht zur Befreiung von der Grunderwerbssteuer führt oder auch bei einer längeren Befristung die Befreiung von der Grunderwerbssteuer möglich ist, werden die Parteien den Grundstückstreuhand- und Auflassungsvertrag auf 25 Jahre befristen.

Das Gesamtgrundstück, aus dem die vorgenannte Teilfläche – nachfolgender Übertragungsgrundstück genannt – herausgelöst und in das Treuhandvermögen der GSE übertragen werden soll, ist wie folgt belegen:

<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche/m<sup>2</sup></u>	<u>Grundbuch von Luisenstadt</u>
192	115	56.886	Blatt 3621 zur lfd. Nr. 1

Nach den Regelungen in dem noch abzuschließenden Grundstückstreuhand- und Auflassungsvertrages wird die Eigentumsumschreibung im Grundbuch von Luisenstadt beim Amtsgericht Tempelhof/Kreuzberg erst mit der notariellen Beurkundung erfolgen. Um den Betrieb des Haupthauses nach den Bestimmungen des vorgesehenen Treuhand- und Auflassungsvertrages schon jetzt zu gewährleisten, ist die vorzeitige Besitzeinweisung des Übertragungsgrundstücks an die GSE erforderlich.

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat dem Abschluss des Grundstückstreuhand- und Auflassungsvertrages bisher noch nicht zugestimmt. Daher vereinbaren die Vertragsparteien bereits jetzt den vorzeitigen Übergang aller Rechte und Pflichten entsprechend dem beigefügten, noch nicht abgeschlossenen Grundstückstreuhand- und Auflassungsvertrag.

Der vorzeitige Übergang von Rechten und Pflichten beinhaltet die eigenverantwortliche Wahrnehmung der Verwaltung des Übertragungsgrundstücks, insbesondere, dass die GSE in bereits bestehende Mietverträge eintritt und Verpflichtungen aus den Mietverträgen überwacht.

Sollte ein Eintritt in die bestehenden Mietverträge aufgrund der vorliegenden Besitzeinweisung nicht zustande kommen, wird die GSE als bevollmächtigte Vertreterin die notwendigen Erklärungen abgeben und erhält dazu eine entsprechende Vollmacht. Dabei entstehende Kosten sind ebenfalls im Rahmen der Bewirtschaftungskosten auszugleichen.

Die GSE tritt in alle bestehenden Verträge u.a. zur Versorgung mit Strom und Gas ein bzw. wird diese Verträge als Zahlungspflichtiger weiter fortführen, wenn eine vorzeitige Vertragsbeendigung rechtlich nicht möglich oder von den Vertragsparteien einvernehmlich nicht vorgesehen ist.

Das Land Berlin gestattet die Inbesitznahme und die GSE nimmt das Übertragungsgrundstück – so wie es steht und liegt – ab 01.05.2009 mit allen sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten in ihren Besitz.

Das Land Berlin versichert, dass das Übertragungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin geführt wird und kein Verdacht für das Vorhandensein von Altlasten besteht.

Sollte der Grundstückstreuhand- und Auflassungsvertrag nicht zustande kommen, weil z.B.

- die Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen für den Grundstückstreuhand- und Auflassungsvertrag versagt wird,
- die GSE Verpflichtungen aus dem beiliegenden, noch nicht rechtsgültig unterzeichneten Grundstückstreuhand- und Auflassungsvertrag - dessen Regelungen für die Zeit der vorzeitigen Besitzeinweisung gelten sollen, auch nach zweimaliger Mahnung durch das Land Berlin – nicht eingehalten hat,

- beide Vertragsparteien übereinstimmend erklären, dass sie diese Vereinbarung nicht fortsetzen wollen oder können,

ist die vorzeitige Besitzeinweisung entsprechend den nachfolgend unter Ziff. 2 und 3 sowie in deren Nachfolgeabsätzen genannten Bestimmungen zu beenden.

Die vorzeitige Besitzeinweisung endet

1. mit dem Tag der Beurkundung des notariellen Grundstückstreuhand- und Auflassungsvertrages oder
2. bei vorzeitiger Beendigung wegen Verletzung von vertraglichen Verpflichtungen mit dem Tag der Zustellung der entsprechenden Erklärung des Landes Berlin an die GSE oder
3. mit dem Tag der übereinstimmenden Erklärung beider Vertragsparteien, die Vereinbarung über die vorzeitige Besitzeinweisung nicht fortzusetzen.

Das Übertragungsgrundstück ist in diesen Fällen in dem Zustand, in dem es sich dann befindet – ohne dass hierfür Kosten oder Schadenersatzverpflichtungen für das Land Berlin entstehen – an das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abt. Abt. Bauen, Wohnen und Immobilienservice, Immobilienservice, zurückzugeben.

Im Falle der Beendigung der vorzeitigen Besitzeinweisung und des Nichtzustandekommens des Grundstückstreuhand- und Auflassungsvertrages sind die Einnahmen und Ausgaben aus dem Grundstück innerhalb von 8 Wochen nach Beendigung der vorzeitigen Besitzeinweisung gegenüber dem Land Berlin abzurechnen, evtl. Einnahmeüberschüsse sind innerhalb von 4 Wochen nach Abrechnung an das Land Berlin abzuführen. Fehlbeträge der GSE werden nicht ausgeglichen, Schadenersatzansprüche bleiben für das Land Berlin vorbehalten.

Durch den Abschluss dieser vorzeitigen Besitzeinweisung entfällt im übrigen der ursprünglich von den Vertragsparteien gem. Geschäftsbesorgungsvertrag vom 13.06. / 19.06.08 vorgesehene Nachfolgevertrag der "Stufe 2". Die Parteien vereinbaren, dass die Rechtsfolgen, die gem. § 4 und § 5 des Geschäftsbesorgungsvertrages (Vergütung und Vertragslaufzeit) für den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses der "Stufe 2" vorgesehen waren, unverändert nunmehr durch den Abschluss dieser vorzeitigen Besitzeinweisung eintreten sollen.

Berlin, den

Berlin, den

.....  
Land Berlin, vertreten durch das  
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg v. Berlin

.....  
GSE