

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)

vom 26. Juli 2013 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Juli 2013) und **Antwort**

Belegungsrechte Dorotheenstraße 16 in 12556 Berlin

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1: Welche Belegungs-, Benennungs-, Besetzungs- oder anderen Rechte bzgl. der Wohnungen in der Dorotheenstraße 16, 12556 Berlin, hat das Land Berlin?

Antwort zu 1: Keine:

Der gemeinnützige Beschäftigungsträger Combo BAU gGmbH hatte mit den Grundstückseigentümern der Dorotheenstraße 16 einen langfristigen Pachtvertrag abgeschlossen, um auf dieser Grundlage die Förderung der umfassenden Modernisierung und Instandsetzung der stark erneuerungsbedürftigen Baulichkeiten im Rahmen des seinerzeitigen Programms „wohnungspolitische Selbsthilfeprojekte“ zu beantragen. Die Förderung wurde im Programmjahr 1997 bewilligt, die Baumaßnahmen bis 2000 abgeschlossen und die Wohnungsbelegung nach Modernisierung ordnungsgemäß durchgeführt.

Im Zusammenhang mit der Förderung wurden die für die Realisierung des Bauvorhabens erforderlichen Darlehensmittel sowie die mit der Förderung verbundenen Belegungsrechte im Grundbuch Dorotheenstraße 16 dinglich gesichert. Im Februar 2005 meldete Combo BAU gGmbH aus Gründen, die nicht mit der Sanierung und Bewirtschaftung des Grundstücks zusammenhingen, Insolvenz an. Die Firma wurde im weiteren Verfahren liquidiert.

Die Grundstückseigentümer haben das ihnen von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung unterbreitete und im Zusammenwirken mit der Investitionsbank Berlin sowie der Gläubigerbank 2005 erarbeitete Angebot, in den mit Combo Bau geschlossenen Fördervertrag einzutreten, nicht angenommen.

Im weiteren Verfahren erwirkte danach die Gläubigerbank 2006 die Zwangsverwaltung. 2008 erfolgte die Zwangsversteigerung, und die Belegungsrechte wurden 2009 grundbuchlich gelöscht.

Frage 2: Wie werden die Rechte nach 1. ausgeübt?

Frage 3: Wie sind die Fristen für die bestehenden Rechte?

Antwort zu 2 und 3: Grundsätzlich werden die in den damaligen Förderprogrammen des Landes zur umfassenden Modernisierung und Instandsetzung von Altbauten (Programme „Soziale Stadterneuerung“, „Wohnungspolitische Selbsthilfeprojekte“ und „städtebaulicher Denkmalschutz“) begründeten Belegungsrechte von den jeweiligen Bezirken (Sanierungsverwaltungsstellen) wahrgenommen. Im Programm „Wohnungspolitische Selbsthilfeprojekte“ ist es zumeist Praxis, dass der Bezirk den jeweiligen Fördernehmern das Recht einräumt, die Belegung in dem Umfang, wie Wohnungen nicht zur Wohnraumversorgung von Sanierungsbetroffenen benötigt werden, selbst wahrzunehmen oder den Fördernehmer von den Belegungsrechten freistellt. Im Fall Dorotheenstraße 16 hatte der Bezirk Treptow-Köpenick im März 2007 mitgeteilt, dass wegen des Auslaufens der städtebaulichen Sanierung und des im Einzugsbereich vorhandenen Leerstandes von ca. 100 Wohnungen kein Bedarf mehr an den Belegungsrechten besteht.

Frage 4: Wurde Hinweisen nachgegangen, dass die o.g. Wohnungen rechtswidrig frei weitervermietet worden sein sollen?

Frage 5: Wann und durch wen wurden in den letzten drei Jahren Kontrollen durchgeführt, ob die genannten Wohnungen tatsächlich entsprechend vertraglicher Vereinbarungen mit dem Land Berlin genutzt werden?

Antwort zu 4 und 5: Ja. Diese Hinweise treffen nicht zu: Wie in den Antworten zu Frage 1 bis 3 erläutert wurde, bestand seit 2007 kein Bedarf mehr an den Belegungsrechten, und diese sind 2009 auch grundbuchlich gelöscht worden.

Frage 6: Wurden Mietverträge daraufhin überprüft, ob die Wohnungen von tatsächlich Berechtigten belegt sind, die BewohnerInnen über mietrechtliche Modalitäten aus z.B. Förderverträgen auch informiert sind und die Miethöhen entsprechend den Vereinbarungen mit dem Land Berlin festgelegt sind?

Antwort zu 6: Ja. Seit 2004 waren die Investitionsbank Berlin und die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bemüht, zwischen Combo BAU gGmbH und der Bevollmächtigten der Grundstückseigentümer bestehende Rechtsstreitigkeiten zur Gültigkeit des Pachtvertrages und zur Qualität der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen zu schlichten, welche bereits damals den Fortbestand des Fördervertrages erheblich gefährdeten. In diesem Zusammenhang wurde auch festgestellt, dass mehrere von Combobau namens der Eigentümer abgeschlossene Mietverträge in einzelnen Punkten nicht voll dem im Fördervertrag Vereinbarten entsprachen. Zum Berechtigtenkreis, an den die Wohnungen vermietet waren, gab es keine Beanstandungen.

Frage 7: Falls 6. - Ja, welche Ergebnisse hatten die Prüfungen?

Antwort zu 7: Der Vorschlag der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Lösung der 2004 bestehenden Konflikte zwischen Combo BAU und Eigentümervertreterin sah die Übernahme der Hausverwaltung durch eine von beiden Parteien akzeptierte Immobilienverwaltung, die Heilung der im Pachtvertrag und einigen Mietverträgen bestehenden rechtlichen Mängel sowie die Nachbesserung einiger geringfügiger Baumängel vor. Durch die Insolvenz der Combo BAU Anfang 2005 sowie dadurch, dass die Eigentümer nicht in den Fördervertrag eintraten und auch das ihnen von der Gläubigerbank angebotene Darlehen zur Baumängelbeseitigung nicht annahmen, konnten jedoch nur Teile dieses Vorschlages umgesetzt werden.

Berlin, den 08.08.2013

In Vertretung

E p h r a i m G o t h e

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. August 2013)