

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Stefan Evers (CDU)

vom 27. November 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. November 2017)

zum Thema:

Dragonerareal – geordnetes Verfahren oder Berliner Husarenstück?

und **Antwort** vom 13. Dezember 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Dez. 2017)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Stefan Evers (CDU)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/12808
vom 27. November 2017

über **Dragonerareal – geordnetes Verfahren oder Berliner Husarenstück?**

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

Vorbemerkung:

Am 16. Oktober 1757 besetzte der österreichische kaiserliche Feldmarschalleutnant Reichsgraf Andreas Hadik von Futak für einen Tag die preußische Hauptstadt Berlin unter Mithilfe des Husaren-Regiments „Baranyay“. Dies gelang, weil gegnerische Truppen weit entfernt waren und der Weg nach Berlin freistand. Durch Vortäuschen einer größeren Streitmacht erreichte er, dass die Stadt ihm und seinen Truppen über 200.000 Taler u. a. als „Brandsteuer“ zahlte. In der Nacht zum 17. Oktober verließ er die Stadt mit seiner Beute, bevor preußische Truppen die Stadt erreichen konnten. Dieser Vorgang wird als „Berliner Husarenstück“ bezeichnet.

Mit Vertrag vom 13. Februar 2015 versuchte eine österreichische Gesellschaft, Eigentümerin des Berliner Dragoner-Areals, ehemals Teil der Kaserne des „1^{ten} Garde Dragoner Regiments“, zu werden. Die Gesellschafterstruktur legt nahe, dass ein zügiger Rückzug und das Erwirtschaften eines großen Geldbetrags – weit über dem Gegenwert von 200.000 Talern – geplant waren. Hier endet jedoch die vom Fragesteller unterstellte Parallele zum 18. Jahrhundert.

Das Dragoner-Areal befindet sich derzeit noch im Eigentum des Bundes. Das Haushaltsrecht des Bundes sieht ein geordnetes Verfahren der Beteiligung des Haushaltsgesetzgebers – also Bundestag und Bundesrat – beim Verkauf von Grundstücken vor. Im Rahmen dieses geordneten Verfahrens hat der Bundesrat durch seinen Finanzausschuss eine eigene Gemeinwohlabwägung anzustellen. Städtebauliches Ziel Berlins, dem sich der Finanzsenator verpflichtet sieht, ist insbesondere die Errichtung preiswerten Wohnraums. Aus diesem Grund wandte er sich gegen die Privatisierung des Dragoner-Areals zu einem überhöhten Preis. Der Finanzausschuss des Bundesrates hat sich dem in seiner Mehrheit angeschlossen. Nunmehr ist vorgese-

hen, das Grundstück ins öffentliche Eigentum Berlins zu überführen, damit dort vorrangig preiswerter Wohnraum errichtet werden kann.

2013 begann das öffentliche „dialogische Planungsverfahren“, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung u. a. des Dragoner-Areals zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang beschloss der Senat im Sommer 2016, ein förmliches Sanierungsgebiet festzusetzen. Die Bundesregierung rechtfertigt ihr Festhalten an Privatisierungen im Höchstpreisverfahren damit, dass den betroffenen Kommunen die Möglichkeiten des öffentlichen Baurechts zur Verfügung stehen, um die Nutzungen der Belegenheitsliegenschaften festzusetzen. Gleichwohl klagt ihre Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) gegen die Festsetzung des Sanierungsgebiets.

Der Senat von Berlin hat dem Bundesrat einen Gesetzentwurf vorgelegt, der am 3. November 2017 beschlossen und in den Deutschen Bundestag eingebracht wurde. Ziel ist eine gesetzliche Klarstellung, dass eine gemeinwohlorientierte, geordnete Entwicklung von nicht mehr benötigten Grundstücken des Bundes Vorrang vor der kurzfristigen Realisierung von Privatisierungsgewinnen haben muss.

Die in der Überschrift des Fragestellers aufgeworfene Frage ist also so zu beantworten, dass der Senat von Berlin geordnet vorgeht und alle gesetzlichen und verfassungsrechtlich vorgesehenen Verfahren anwendet, um den Bau von preiswertem Wohnraum in Berlin voranzubringen. Das schließt die Abwehr von „Husarenstücken“ ein.

1. Auf welcher Rechtsgrundlage erfolgte die Entscheidung des Bundesrates, der Veräußerung des sogenannten Dragonerareals durch die Bundesrepublik Deutschland zu widersprechen?

Zu 1.: Der Bundesrat ist als Haushaltsgesetzgeber des Bundes – neben dem Deutschen Bundestag – zu beteiligen, wenn Grundstücke von erheblichem Wert oder mit besonderer Bedeutung veräußert werden sollen. Dies ergibt sich aus § 64 Abs. 2 der Bundeshaushaltsordnung (BHO). Diese Vorschrift lautet:

„Haben Grundstücke erheblichen Wert oder besondere Bedeutung und ist ihre Veräußerung im Haushaltsplan nicht vorgesehen, so dürfen sie nur mit Einwilligung des Bundestages und des Bundesrates veräußert werden, soweit nicht aus zwingenden Gründen eine Ausnahme hiervon geboten ist. Ist die Zustimmung nicht eingeholt worden, so sind der Bundestag und der Bundesrat alsbald von der Veräußerung zu unterrichten“.

Diese Regelungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Budgetrecht ist nicht (oder allenfalls irrelevant) tangiert, wenn Grundstücke verkauft werden sollen, die keinen erheblichen Wert haben und die auch keine besondere Bedeutung haben.
- Das Budgetrecht ist gewahrt, wenn bei wertvollen und / oder besonders bedeutsamen Grundstücken die Veräußerung im Haushaltsplan (der durch Zusammenwirken von Bundestag und Bundesrat beschlossen wird) vorgesehen ist.
- Ein Eingriff in das Budgetrecht liegt vor, muss aber hingenommen werden, wenn aus zwingenden Gründen eine Ausnahme vom eigentlich vorgeschriebenen Einholen der Einwilligung des Haushaltsgesetzgebers geboten ist. Nur in diesem Fall kommt Satz 2 zur Anwendung, der dann eine Pflicht zur Unterrichtung vorsieht.

- Das Budgetrecht ist gewahrt, wenn der Haushaltsgesetzgeber der Veräußerung eines Grundstücks mit erheblichem Wert oder besonderer Bedeutung im Einzelfall zustimmt.

Die Verwaltungsvorschriften zu § 64 Abs. 2 BHO legen den Begriff „erheblicher Wert“ so aus, dass ab einem Wert von 15 Mio. EUR eine Beteiligung des Finanzausschusses erfolgen muss. So liegt der vorliegende Fall.

2. Trifft es zu, dass das zugrundeliegende Grundstücksgeschäft zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Erwerber zu diesem Zeitpunkt bereits rechtsverbindlich abgeschlossen war und wenn nein, warum nicht?

Zu 2.: Das Bundesministerium der Finanzen hat den Finanzausschuss des Bundesrats gebeten, gem. § 64 Abs. 2 BHO in die Veräußerung einzuwilligen. Es teilte im diesbezüglichen Anschreiben mit, dass ein Kaufvertrag mit Rücktrittsvorbehalt geschlossen worden sei. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben werde auf ihr im Kaufvertrag vorbehaltenes Rücktrittsrecht verzichten, wenn die Genehmigung des Bundesministeriums der Finanzen aufgrund der erfolgten parlamentarischen Zustimmung vorliegen würde. Der Abschluss eines Kaufvertrags ohne das vorbehaltene unbedingte Rücktrittsrecht hätte gegen § 64 Abs. 2 BHO verstoßen. Es ist nicht statthaft, dass die Vertragsparteien durch gewillkürte Vertragsgestaltungen das parlamentarische Zustimmungserfordernis für bestimmte Grundstücksgeschäfte umgehen.

3. Wenn zum Zeitpunkt der Bundesratsabstimmung der Kaufvertrag über den Erwerb des Dragonerareals bereits notariell und ohne Zustimmungsvorbehalt abgeschlossen war, wie konnte es dann noch auf die Zustimmung des Bundesrates ankommen, wenn § 64 Abs.2 S.2 BHO für den Fall bereits ohne Zustimmung abgeschlossener Grundstücksgeschäfte lediglich eine Information an den Bundesrat vorsieht?

Zu 3.: S. Antwort auf die Fragen 1 und 2.

4. Aus welchem Grund und mit welchem Ziel hat der Senat den Rathausblock (Dragonerareal) am 5. Juli 2016 als Sanierungsgebiet festgesetzt?

Zu 4.: Mit der am 05.07.2016 beschlossenen und am 21.07.2016 bekannt gemachten 13. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten verfolgt das Land Berlin ausweislich der Begründung insbesondere das Ziel, die Versorgungsfunktion des Gebiets Rathausblock in den Bereichen Wohnen sowie Gemeinbedarf für den Verflechtungsbereich erheblich zu erweitern. Es sollen die soziale Mischung und sozial orientierte Wohnraumversorgung im Sanierungsgebiet entwickelt und langfristig gesichert werden.

5. Mit welcher Begründung hat die Bundesrepublik Deutschland der Festsetzung des Areals als Sanierungsgebiet wann widersprochen, wie wurde dem Einspruch in der Sache begegnet und wie ist der gegenwärtige Stand des Verfahrens?

Zu 5.: Im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträgern an den vorbereitenden Untersuchungen hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) sich gegen eine förmliche Festlegung ihres Grundstücks in einem Sanierungsgebiet mit der Begründung ausgesprochen, dass diese abwägungsfehlerhaft und rechtswidrig sei.

Die von der BlmA vorgebrachten Einwendungen hielten jedoch der sorgfältigen Prüfung nicht stand. Im Ergebnis hat sich die städtebauliche Sanierungsmaßnahme als

das zweckmäßigste Instrument für die einheitliche und zügige Vorbereitung und Durchführung der Gesamtmaßnahme erwiesen.

Der Senat hat die 13. Rechtsverordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten am 05.07.2016 beschlossen. Die BlmA reichte am 12.04.2017 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eine Rüge nach § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und beim Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg einen Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vom 10.04.2017 ein. In der Begründung des Antrags wird ausgeführt, dass die Rechtsverordnung auf einer teilweise rechtswidrigen Verordnungsermächtigung beruhe und gegen höherrangiges Recht verstoße: Die Verordnungskompetenz liege nicht beim Senat, sondern beim Abgeordnetenhaus, die vorbereitenden Untersuchungen wiesen Mängel auf, bestimmte städtebauliche Missstände lägen nicht vor. Gerügt werden ferner angebliche Verstöße gegen das sanierungsrechtliche Abwägungsgebot; ein Sanierungserfordernis bestehe nicht. Aus Sicht des Senats ist der Normenkontrollantrag der BlmA unzulässig und unbegründet. Die entsprechende Antragserwiderung vom 20.11.2017 liegt dem Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg vor.

6. Trifft es zu, dass in diesem Zusammenhang ein verwaltungsinterner Vermerk entstanden ist, der den folgenden Satz enthält: „Trotz Einspruchs der Bundesregierung Deutschland gegen das Sanierungsverfahren ist das Verfahren in jedem Fall durchzuhalten, um den Privatinvestor auszuschalten und einen günstigen Erwerb durch das Land Berlin zu ermöglichen“?
7. Wenn ja, ist das „Ausschalten von Privatinvestoren“ gängige Praxis des Senats und in diesem Fall hinreichende Grundlage für die Festsetzung eines Sanierungsgebiets?
8. Wenn nein, wie ist es dann möglich, dass ein solcher Vermerk offensichtlich Bestandteil einer im Auftrag der BlmA angefertigten Kopie der Akte ist?
9. Wenn ja, wie ist es dann möglich, dass dieser Vermerk bei einer späteren Einsichtnahme durch einen der Investoren nicht mehr aufzufinden war?

Zu 6. - 9.: Einen solchen Vermerk hat weder die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen noch eine andere Senatsverwaltung verfasst. Zu keinem Zeitpunkt war ein solcher Vermerk Bestandteil der Akten. Entsprechend kann sich der Vermerk auch nicht in Kopien von Akten befinden. Ein solcher Vermerk ist auch dem Antrag auf Normenkontrolle nicht beigelegt.

10. Aus welchem Grund wurde das Begehren des Antragstellers auf Einsichtnahme in die Akte zuvor mehrfach abgelehnt?

Zu 10.: Der Sachverhalt ist in der Frage unzutreffend dargestellt. Sämtliche Anträge auf Einsicht in Akten der für das Sanierungsverfahren allein zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurden positiv beschieden.

Ein bevollmächtigter Anwalt der BlmA erhielt Akteneinsicht am 16. August sowie am 08. September 2016. Ein bevollmächtigter Rechtsanwalt der vorgesehenen Erwerbsgesellschaft erhielt Akteneinsicht am 10. Mai, 01. Dezember sowie am 06. Dezember 2017.

Abgelehnt wurden nur parallel gestellte Anträge an die Senatskanzlei und die Senatsverwaltung für Finanzen; Akten zum Sanierungsverfahren werden dort nicht geführt.

11. Wie ist der Bearbeitungsstand des staatsanwaltlichen Verfahrens, das in dieser Angelegenheit anhängig ist?

Zu 11.: Zu laufenden juristischen Verfahren können im Rahmen der Beantwortung schriftlicher Anfragen keine Auskünfte erteilt werden. Ganz allgemein ist darauf zu verweisen, dass der Anfangsverdacht einer Straftat Voraussetzung für die Einleitung eines strafrechtlichen Ermittlungsverfahrens ist.

12. Welche Kosten werden dem Land Berlin voraussichtlich durch die Durchführung der vorgesehenen Sanierungsmaßnahme entstehen?

Zu 12.: Für die Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet Rathausblock sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Stand 31.12.2016 Gesamtkosten in Höhe von 39,5 Mio. EUR abgeschätzt.

13. Wie bewertet der Senat die seitens eines der Investoren eingereichte zivilrechtliche Klage gegen den Regierenden Bürgermeister und den Finanzsenator in der Sache und in welcher Weise unterstützt der Senat diese beiden hinsichtlich der Wahrung ihrer rechtlichen Interessen bzw. anwaltlichen Vertretung?

Zu 13.: Eine Gesellschaft, die zunächst mit einem Geschäftsanteil von 10 % an der vorgesehenen Erwerbsgesellschaft beteiligt war, hat Zivilklage erhoben. Sie hat zur Begründung ein Vertragswerk vorgelegt, das ein Entgelt in Millionenhöhe vorsah. Gegenleistung war die aufschiebend bedingte Abtretung dieses Geschäftsanteils an den Mehrheitsgesellschafter der vorgesehenen Erwerbsgesellschaft. Diese sollte unmittelbar nach Übergang des Eigentums am Dragoner-Areal erfolgen. Weil es zum Eigentumsübergang nicht kam, wird nun dieser Millionenbetrag als Schadensersatz von Herrn Regierenden Bürgermeister Müller und Herrn Senator Dr. Kollatz-Ahnen verlangt. Diese Klage hat aus Sicht des Senats keine Aussicht auf Erfolg. Alle Beteiligten auf der Seite des Senats von Berlin haben pflichtgemäß gehandelt und das Interesse Berlins und seiner Bürgerinnen und Bürger verfolgt.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass diese Gesellschaft Investitionen in das Grundstück getätigt hat oder tätigen wollte. Die vorgelegten Verträge belegen stattdessen das Gegenteil. Ihr Beitrag beschränkte sich auf die Einzahlung ihres Geschäftsanteils in Höhe eines niedrigen vierstelligen Euro-Betrages. Es ist also unzutreffend, von einem „Investor“ zu sprechen.

Gemeinwohlgründe führten dazu, dass die Transaktion im Bundesrat scheiterte. Der vereinbarte Kaufpreis lag weit über dem Verkehrswert. Die klagende Gesellschaft spricht vom Dreifachen des damals geschätzten Marktwerts. Ein derartig hoher Kaufpreis hätte über bezahlbare Mieten für breite Bevölkerungsschichten nicht refinanziert werden können und hätte auch die sog. „Berliner Mischung“, also ein Zusammenleben von Menschen mit unterschiedlich hohem Einkommen, ausgeschlossen. Hieran besteht aber großer Bedarf, anders als im Segment der hochpreisigen Eigentumswohnungen.

Die Gesellschafterstruktur der vorgesehenen Erwerbsgesellschaft (Vorhandensein eines RETT-Blockers) legte einen Weiterverkauf ohne Grunderwerbsteuer nahe. Das hätte den auf dem Grundstück lastenden Verwertungsdruck weiter erhöht. Zudem war in der Öffentlichkeit jemand als Käufer aufgetreten, der lediglich mittelbar einen kleinen Minderheitsanteil an der vorgesehenen Erwerbsgesellschaft hielt – der Geschäftsführer der jetzt klagenden Gesellschaft. Wirtschaftlich stand jemand ande-

res hinter dem Geschäft. Das wurde auch öffentlich bekannt, als der Mehrheitseigner vor der Entscheidung des Bundesrats ankündigte, sich von dem Minderheitseigner zu trennen und dessen Ankündigungen und – nicht im Kaufvertrag vereinbarte – Versprechungen beiseite zu schieben. Die nach Eigentumsübergang des Grundstücks vorgesehene Überlassung des Geschäftsanteils war bereits notariell beurkundet und ein Entgelt dafür bereits beim Notar hinterlegt worden.

Der Finanzsenator hat nach Überzeugung des Senats von Berlin als Mitglied des Finanzausschusses des Bundesrats im Rahmen seiner Ressortzuständigkeit rechtmäßig gehandelt. Der Regierende Bürgermeister ist seiner Gesamtverantwortung nachgekommen. Der Senat stellt ihnen wie allen anderen Amtsträgern, die für rechtmäßiges Verwaltungshandeln mit mutwilligen Vorwürfen überzogen werden, anwaltliche Vertretung zur Verfügung.

Berlin, den 13. Dezember 2017

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen