Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17 / 11 768
Kleine Anfrage

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Katrin Lompscher (LINKE)

vom 18. März 2013 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. März 2013) und **Antwort**

Einhaltung von Vertragspflichten bei Wohnungsverkäufen durch die WBM und ihre Rechtsvorgänger

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

Die Kleine Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die städtische Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben:

Frage 1: Wie viele und welche Wohnungen hat die WBM (bzw. haben ihre Töchter oder Rechtsvorgänger) seit 1990 verkauft und auf welcher politischen und rechtlichen Grundlage fanden diese en-bloc-Wohnungsverkäufe statt?

Antwort zu 1: Die WBM und ihre heutigen Tochterunternehmen haben seit 1990 rund 34.000 Wohnungen über Grundstücksverkäufe veräußert. Darin enthalten sind nicht die besonderen Regelungen unterliegenden Veräußerungen mit Rückkaufoption/Andienungsrechten an Fondsgesellschaften, die Gewährung von Nießbrauchrechten sowie Veräußerungen im Rahmen des Investitionsvorranggesetzes. Grundlage für die Verkäufe waren insbesondere das Altschuldenhilfegesetz, die 15%ige Privatisierungsverpflichtung West, Portfolioentscheidungen der Unternehmen sowie die Unternehmenssanierung des WBM-Konzerns. Die letzten Grundstücksverkäufe wurden 2008 getätigt.

Frage 2: Wurden die Angebote ausgeschrieben und welches Prinzip galt für den Erwerb (z.B. höchstes Gebot)?

Frage 3: In wie vielen Grundstückskaufverträgen, die die WBM oder ihre Tochtergesellschaften mit Käufern abgeschlossen haben, bestehen Klauseln zum erweiterten Mieterschutz und auf welche Objekte (bitte mit Adresse) trifft dies zu?

Frage 4: Sind Wohnungen der WBM auch an Erwerber veräußert worden, die sich erweiterten Mieterschutzbestimmungen nicht unterworfen haben?

Antwort zu 2, 3 und 4: In dem nachgefragten Zeitraum von 22 Jahren wurden von der WBM oder ihren Tochtergesellschaften auf unterschiedlicher Grundlage ca. 600 Grundstückskaufverträge abgeschlossen. In solch einem Umfang und solch Dauer sind Verkaufsprozess und Vertragsgestaltung nicht einheitlich. Eine Aufarbeitung sämtlicher Verkaufsprozesse und Vertragsgestaltungen über diesen langen Zeitraum ist nicht darstellbar.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass in der Regel in den Kaufverträgen erweiterte Mieterschutzklauseln in unterschiedlicher Form verankert wurden. Entsprechend den Grundsätzen der Wohnraumprivatisierung in Berlin (8-Punkte-Programm) wurden seit dem Jahr 2000 die Mieterschutzregelungen neben der Vereinbarung im jeweiligen Kaufvertrag gleichzeitig auch als Mietvertragsergänzung aufgenommen.

Frage 5: Wie kontrollieren der Senat bzw. die WBM die Einhaltung der Vertragspflichten?

Antwort zu 5: Die Kontrolle der Einhaltung von Vertragspflichten obliegt den Vertragsparteien. Der WBM sind keine Verstöße gegen Mieterschutzbestimmungen bekannt. Durch die einzelvertraglich Regelung in Form der Mietvertragsergänzung ist ein unmittelbarer Rechtsschutz („einklagbare“ Klauseln) für die Mieterinnen und Mieter gegeben (siehe Antwort zu 2 – 4).

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Frage 6: Welche rechtlichen Möglichkeiten bestehen für die WBM, im Falle der Zuwiderhandlung des Käufers gegen die eingegangene Verpflichtung deren Unterlassung oder Rückgängigmachung durchzusetzen, auch wenn die Frist für das Rücktrittsrecht vom Grundstückskaufvertrag bereits verstrichen ist?

Antwort zu 6: Die rechtlichen Möglichkeiten ergeben sich aus den jeweiligen konkreten vertraglichen Vereinbarungen.

Frage 7: Wie werden Mieterinnen und Mieter über den Umstand, dass Mieterschutz-Zusatzvereinbarungen getroffen worden sind, informiert, sofern diese nicht Bestandteil ihres Mietvertrages sind?

Antwort zu 7: Sofern die Mieterschutzbestimmungen nicht Mietvertragsergänzung wurden, erfolgte die Information der Mieterinnen und Mieter in der Regel bei der Information über den Grundstücksverkauf mit dem die Mieterschutzbestimmungen enthaltenden Auszug aus dem Grundstückskaufvertrag.

Frage 8: Welche Mieterschutzvereinbarungen wurden für die Objekte Frankfurter Allee 5 ff. zwischen Frankfurter Tor und Proskauer Straße/Niederbarnimstraße vertraglich festgehalten und wie schätzt der Senat deren Einhaltung angesichts der derzeit stattfindenden Umwandlung in Eigentumswohnungen ein?

Antwort zu 8: In einem Schreiben vom 13. Februar 2013 an die Abgeordnete Frau Lompscher hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Vertragspassagen zum Mieterschutz für die hier genannten Objekte mitgeteilt. Die WBM ergänzt hierzu: Im Jahr 1993 wurde zunächst ein Erbbaurecht für den Investor bestellt und gleichzeitig eine Ankaufsoption auf das Grundstück eingeräumt. Die Option wurde 1995 gezogen und somit das Grundstück auf den Investor übertragen. Im Jahr 1999 erfolgte dann ein Weiterverkauf der Liegenschaft. Inwiefern die Mieterinnen und Mieter jeweils einzeln über den Umfang des Mieterschutzes in den Verträgen von 1993,1995 und 1999 informiert wurden, lässt sich heute leider nicht mehr nachvollziehen.

Frage 9: Mit wem und wann wurden Grundstückskaufverträge für die Blockverkäufe Wilhelmstraße 56-59 (Block I), Wilhelmstraße 75-78 /Hannah-Arendt-Straße 2, 4, 6/Behrenstraße 1 B, 1 C (Block II), Wilhelmstraße 84-92/Hannah-Arendt-Str. 1, 3 /An der Kolonnade 2, 4 , 6/Gertrud-Kolmar-Straße 4 (Block III), Wilhelmstraße 93, 94/An der Kolonnade 1, 7, 9, 11/Gertrud-Kolmar-Straße 2/Voßstraße 1, 9 (Block IV) und Gertrud-Kolmar-Straße 1, 3, 5, 7, 9/Voßstraße 10-12 (Block V) abgeschlossen?

Antwort zu 9: Die 5 Wohnblöcke des Quartiers Wilhelmstraße wurden im Zeitraum 2002 bis 2004 an Unternehmen der B.Ä.R.-Gruppe veräußert.

Grundstücksanschrift		KV-Datum	Erwerber
Wilhelmstr. 56-59	Block I	28.11.2002	B.Ä.R. Grundstücks-gesellschaft Berlin GmbH
Wilhelmstr. 75-78 / Hannah-Arendt-Str. 2, 4, 6 / Behrenstr. 1 B, 1 C	Block II	21.11.2003	B.Ä.R. Grundstücks-gesellschaft Berlin GmbH
Wilhelmstr. 84-92 / Hannah-Arendt-Str. 1, 3 / An der Kolonnade 2, 4, 6 / Gertrud-Kolmar-Str. 4	Block III	05.05.2004	B.Ä.R.A.N.O. Gesellschaft für Grundbesitz Berlin GmbH & Co. KG
Wilhelmstr. 93, 94 / An der Kolonnade 1, 7, 9, 11 / Gertrud-Kolmar-Str. 2 / Voßstr. 1, 9	Block IV	27.10.2004	B.Ä.R. Grundstücks GmbH & Co. Voß-/Wilhelmstr. KG
Gertrud-Kolmar-Str. 1, 3, 5, 7, 9 / Voßstr. 10-12	Block V		

Frage 10: Sind für alle diese Verkäufe die gleichen Mieterschutzrechte vertraglich garantiert worden?

Antwort zu 10: Ja.

Frage 11: Warum hat der Senat die Durchführung eines Sozialplanverfahrens gefordert und vertraglich vereinbart, obwohl der Käufer sich zu weitgehendem Mieterschutz verpflichtet hat?

Antwort zu 11: Das Grundstück Wilhelmstraße 56 bis 59 liegt im Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“ und die vom Eigentümer beantragte und nach § 144 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigte Maßnahme kann sich voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der hiervon Betroffenen auswirken. Nach § 180 BauGB Abs. 1 war daher die Einleitung eines Sozialplanverfahrens zwingend geboten. Inwieweit der Veranlasser einer Maßnahme durch privatrechtliche Vereinbarungen mit den Betroffenen an der Durchführung des Planungsvorhabens gehindert ist, ist für die Verpflichtung zur Sozialplaneinleitung durch die zuständige Verwaltung unerheblich.

Unabhängig von der Durchführung des Sozialplanverfahrens befürwortet der Senat nachdrücklich den Erhalt des Bestandes. Die vor Ort tätige Mieterinitiative wird in ihrem Bemühen, mit dem Eigentümer über die Zukunft der Bestände zu verhandeln, unterstützt. Der Senat versucht weiterhin von sich aus, den Eigentümer von einem anderen Umgang mit seinen Häusern zu überzeugen.

Frage 12: Auf welche Weise wird der Senat die Durchführung und das Ergebnis dieses Sozialplanverfahrens überwachen?

Antwort zu 12: Zur landeseinheitlichen Umsetzung der Rechtsvorschrift § 180 Abs. 1 BauGB hat das Land Berlin am 7. 2.1985 „Richtlinien über das Verfahren der Sozialplanung und der Einleitung, Aufstellung, Feststellung und Durchführung des Sozialplanes für die Wohnbevölkerung (SozPlRL)“ erlassen, die weiterhin analog angewendet werden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat auf der Grundlage von § 180 Abs. 3 BauGB mit einem Städtebaulichen Vertrag den Veranlasser der Maßnahme zur Durchführung eines Sozialplanverfahrens verpflichtet. Dem Veranlasser wurde vertraglich aufgegeben, die Auswahl eines unabhängigen Sozialplanbeauftragten und die Durchführung des Sozialplanverfahrens mit der zuständigen Verwaltung abzustimmen. Auf der Grundlage der Ermittlungen und Empfehlungen des Sozialplanbeauftragten setzt die Verwaltung zur Vermeidung bzw. Minderung von Nachteilen aus der Maßnahme für den einzelnen Betroffenen die Sozialpläne entsprechend dem Rundschreiben IV C / 2 / 1997 zum Sozialplan gem. § 180 BauGB i.V.m. Nr. 10 ff. SozPlRL fest. Diese sind verbindliche Vorgabe für den Veranlasser zur Sozialplandurchführung

Berlin, den 22. April 2013

In Vertretung

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

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Mai. 2013)