

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Steffen Zillich (LINKE)**

vom 10. April 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. April 2019)

zum Thema:

Rechtsmängel in der Folge der Privatisierungen nach Altschuldenhilfegesetz in der Karl-Marx-Allee (KMA Block C-Süd, C-Nord, D-Nord) und Auswirkungen auf derzeitig geplante Verkäufe an die Deutsche Wohnen

und **Antwort** vom 25. April 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. April 2019)

Herrn Abgeordneten Steffen Zillich (LINKE)
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/18573

vom 10. April 2019

über „Rechtsmängel in der Folge der Privatisierungen nach Altschuldenhilfegesetz in der Karl-Marx-Allee (KMA Block C-Süd, C-Nord, D-Nord) und Auswirkungen auf derzeitig geplante Verkäufe an die Deutsche Wohnen“

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

1. Welche Rechte ergeben sich nach Auffassung des Senats aus den damaligen Privatisierungsverträgen zwischen der Predac Immobilien Gruppe bzw. den BGB-Gesellschaften Friedrichshain Block C-Süd, Block C-Nord und Block D-Nord als Erwerblerin sowie der Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain mbH (WBF) als Veräußernde und könnten ggf. durch die WBF/WBM geltend gemacht werden?

Zu 1.:

Nach Auffassung des Senats ergibt sich eine Verpflichtung der Predac Immobilien Gruppe zur Einhaltung der vereinbarten Mieterschutzklauseln (z.B. Verzicht auf Eigenbedarf, Vorkaufsrechte). Einen durchsetzbaren Anspruch der WBF auf Einhaltung dieser Verpflichtung haben die Gerichte nicht gesehen.

Die Gerichte sehen bislang keine Verpflichtung zur Rückabwicklung der Verträge.

2. Ist es zutreffend, dass in den Erbbaurechtsverträgen für die Blöcke C-Süd, C-Nord und D-Nord, für den Fall der Annahme des in den Erbbaurechtsverträgen enthaltenen Angebots zum Erwerb der Grundstücke durch die drei BGB-Gesellschaften, der veräußernden Gesellschaft – also der WBF/WBM – von den Käufern ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle eingeräumt wurde und wenn ja, warum konnte dieses nicht geltend gemacht werden?

Zu 2.:

Dies ist zutreffend. Das Vorkaufsrecht wurde im Grundbuch gelöscht. Nach Entscheidung des Kammergerichts hat die WBF/WBM keinen eigenen Anspruch darauf, dass die Kaufverträge nicht vollzogen werden.

3. Ist es zutreffend, dass die zugunsten der WBF eingeräumten Vorkaufsrechte 2002, unter Mitwirkung des seinerzeitigen Prokuristen der WBF, Herrn B., ohne nachvollziehbare Rechtsgründe gelöscht wurden und wenn ja, seit wann hat der Senat Kenntnis davon?

4. Ist es zutreffend, dass der damalige Prokurist der WBF, Herr B., schon im Dezember 1994 – also nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages für den Block C-Süd, aber vor dem Erwerb der Grundstücke im Jahre 1995 durch die BGB-Gesellschaften Friedrichshain Block C-Süd, Block C-Nord und Block D-Nord – Gesellschafter der Erwerber-GbR Block C-Süd geworden ist?

5. Inwieweit hat der damalige Prokurist der WBF, Herr B., seinen Eintritt in die Erwerbergesellschaft ggü. der WBF bzw. dem Land Berlin offengelegt?

6. Welche Konsequenzen hat es ggf. seitens der WBF bzw. des Landes diesbezüglich gegeben?

7. Seit wann ist die Gesellschafterstellung des ehemaligen WBF-Prokuristen, Herrn B., im Grundbuch vermerkt bzw. seit wann hat der Senat Kenntnis davon?

8. Welche strafrechtlichen Folgen bzw. zivilrechtlichen Ansprüche ergeben sich aus Sicht des Senats aus dem Handeln des ehemaligen WBF-Prokuristen, Herrn B., und den anderen Gesellschaftern der BGB-Gesellschaft Friedrichshain Block C-Süd?

9. Wie bewertet der Senat die Doppelrolle des ehemaligen WBF-Prokuristen, Herrn B., im Kontext der Löschung der Vorkaufsrechte der WBF und eines naheliegenden Anfangsverdachts des Betruges strafrechtlich?

10. Geht der Senat davon aus, dass der Predac bzw. den BGB-Gesellschaften Friedrichshain Block C-Süd, Block C-Nord und Block D-Nord die Doppelrolle des Herrn B. bekannt war bzw. bekannt sein musste?

Zu 3. bis 10.:

Bislang konnte die Rolle von Herrn B. nicht abschließend geklärt werden. Fragen dazu hat er der WBF gegenüber bislang nicht beantwortet. Mögliche Ansprüche könnten verjährt sein.

Nach dem heutigen Verständnis des Sinns der betreffend der seinerzeit veräußerten Blöcke an der Karl-Marx-Allee ursprünglich vereinbarten Vorkaufsrechte bestand kein Anlass, diese zu löschen. Die Gründe dafür, warum diese Vorkaufsrechte bereits um das Jahr 2002 gelöscht, bzw. auf deren Eintragung verzichtet wurde, konnten bislang nicht ermittelt werden. Nach heutigem Wissensstand war die Beteiligung des Herrn B. an einer der Eigentümergesellschaften eines Blockes der Karl-Marx-Allee seinerzeit nicht bekannt. Entgegen seiner im Rahmen einer eidesstattlichen Versicherung abgegebenen Erklärung ist seine Beteiligung nicht bereits Mitte der 90iger Jahre offenbar geworden, sondern ist er erst 2009 im Grundbuch eingetragen worden, also lange nach seinem Ausscheiden bei der WBF. Auf diesen Umstand ist der Senat erst um die Jahreswende 2018/2019 aufmerksam geworden. Neben Herrn B. haben auch andere Vertreter der WBF seinerzeit derartige Vorkaufsrechte löschen lassen.

Eine strafrechtliche Bewertung des Verhaltens des Herrn B. und der Folgen für ihn verbietet sich dem Senat. Dafür sind die Strafverfolgungsbehörden gegebenenfalls zuständig.

11. Inwieweit können sich die Predac bzw. die BGB-Gesellschaften Friedrichshain Block C-Süd, Block C-Nord und Block D-Nord insoweit – auch in Bezug auf weitere Rechtsgeschäfte mit der WBF – auf Gutgläubigkeit berufen?

Zu 11.:

Diese Frage kann nicht beantwortet werden, weil sie keinen Sinn ergibt.

12. Welche Auswirkung ergibt sich daraus für den rechtlichen Bestand der weiteren Rechtsgeschäfte zwischen der Predac bzw. den BGB-Gesellschaften und der WBF, insbesondere hinsichtlich des Erwerbs der Grundstücke durch die Predac bzw. die BGB-Gesellschaften und der Löschung des Vorkaufsrechtes durch die WBF?

13. Inwieweit können sich hieraus Ansprüche auf Nichtigkeit und Rückabwicklung dieser Rechtsgeschäfte ergeben mit jeweils welchen Folgen?

Zu 13.:

Die Gerichte haben überwiegend ein Vorkaufsrecht nicht anerkannt. Einhellig sind sie der Auffassung, dass es kein Rücktrittsrecht der WBF von den ursprünglichen Veräußerungsverträgen aus Mitte der 90er Jahre gibt.

14. Inwieweit können hieraus insbesondere Zweifel an der Berechtigung der Predac bzw. der BGB-Gesellschaften Friedrichshain Block C-Süd, Block C-Nord und Block D-Nord entstehen, die jeweiligen Blöcke an die DWRE Alpha GmbH (Deutsche Wohnen) zu veräußern?

Zu 12. und 14.:

Einer Klärung bedurfte die Frage, ob die WBF aus den damaligen Kaufverträgen eigene Rechte herleiten kann, z.B. ein Rücktritts- oder Vorkaufsrecht. Nach Rechtsauffassung der Senatsverwaltung für Finanzen/WBF widerspricht die vorgenommene Aufteilung des Gesamtkaufpreises und die Tatsache, dass den vorkaufsberechtigten Wohnungsmieterinnen und -mietern die Keller nicht mitverkauft und sie von den Nutzungsrechten an Stellplätzen ausgeschlossen wurden, den seinerzeit vertraglichen getroffenen Regelungen zum Mieterschutz.

Die mündlichen Verhandlungen des Berufungsverfahrens im einstweiligen Rechtsschutz für die Blöcke D-Nord und C-Süd fand am 18.04.2019 statt. Beide Berufungen wurden durch das Kammergericht zurückgewiesen. Das Kammergericht hat dazu in einer Presseerklärung folgendes mitgeteilt:

<https://www.berlin.de/gerichte/presse/pressemitteilungen-der-ordentlichen-gerichtsbarkeit/2019/pressemitteilung.804439.php>:

Kammergericht: Berufungen im Rechtsstreit über die Vollziehung von Kaufverträgen der Blöcke D-Nord und C-Süd in der Karl Marx Allee in Berlin zurückgewiesen (PM 28/2019)

Pressemitteilung vom 18.04.2019

Der Präsident des Kammergerichts

Eißholzstraße 30-33, 10781 Berlin

„Zwei Senate des Kammergerichts haben heute nach mündlicher Verhandlung jeweils die Berufungen der Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain (Verfügungsklägerin) gegen die Urteile des Landgerichts Berlin vom 25. Februar 2019 zurückgewiesen. In dem Rechtsstreit ging es um die Vollziehung der Kaufverträge zwischen beiden Verfügungsbeklagten über die Wohnblöcke D-Nord (4 U 42/19) bzw. C-Süd (18 U 15/19) in der Karl Marx Allee in Berlin.

In beiden Verfahren handelte es sich um Berufungsverfahren im einstweiligen Rechtsschutz. Voraussetzungen für ein stattgebendes Urteil im einstweiligen Rechtsschutz ist zum einen ein materieller Anspruch des Klägers gegen den Beklagten (Verfügungsanspruch) und zum anderen eine besondere Dringlichkeit im Sinne von § 935 ZPO (Verfügungsgrund), also die Sorge, dass durch eine Veränderung des bestehenden Zustandes die Verwirklichung des Rechts einer Partei vereitelt oder wesentlich erschwert werden könnte.

Nach den heute verkündeten Urteilen beider Senate hat die Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain (WBF) keinen eigenen Anspruch darauf, dass die Vollziehung der Kaufverträge durch die beiden Verfügungsbeklagten (Verkäufer und Käufer der Wohnungen) untersagt wird. Beide Senate begründeten dies unabhängig voneinander damit, dass die WBF kein eigenes Vorkaufsrecht aus dem ursprünglichen Erbbaurechtsvertrag von 1993 bzw. Kaufvertrag von 1995 erworben habe. Beide Senate gingen auch davon aus, dass der von den WBF inzwischen erklärte Rücktritt von den Verträgen ohne Rücktrittsrecht erfolgt und daher ins Leere gegangen sei. Die getroffene vertragliche Vereinbarung, die Verfügungsbeklagte zu 1 (Verkäuferin) habe „im Falle des Verkaufs die Mietwohnungen vorzugsweise den jeweiligen Mietern zum Kauf anzubieten“, begründet nach Ansicht beider Senate keinen eigenen Anspruch der WBF, sondern allenfalls einen Anspruch der Mieter. Der Begriff „vorzugsweise“ bedeute auch nicht, dass die Verkäuferin die Wohnungen den Mietern zu besonders günstigen Konditionen anbieten müsse, sondern nur, dass die Verkäuferin die Wohnung den Mietern andienen müsse und diese bei gleichen Vertragsbedingungen den Vorrang hätten.

Darüber hinaus besteht nach Ansicht des 4. Zivilsenats auch kein Verfügungsgrund, da die Verträge noch nicht vollzogen werden könnten. Denn die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Mieter habe noch nicht zu laufen begonnen. Diese Frist beginne erst dann, wenn den Berechtigten der richtige und vollständige Inhalt des Kaufvertrages mitgeteilt worden sei. Dies sei aber noch nicht erfolgt, da den Mietern jedenfalls das Ergebnis der „Due Diligence“ nicht mitgeteilt worden sei. Ohne Mitteilung des Ergebnisses dieser Due Diligence hätten die Mieter aber keine Kenntnis über dort möglicherweise geregelte Gewährleistungsbeschränkungen. Solche Gewährleistungsbeschränkungen (also der Ausschluss für Haftung von Mängeln) seien aber für den Kauf einer Wohnung wesentliche Vertragsinhalte und daher mitzuteilen. Da der Inhalt des Kaufvertrages zwischen den Verfügungsbeklagten den Mietern ohne die Due Diligence noch nicht vollständig mitgeteilt worden sei, habe die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts der Mieter noch nicht zu laufen begonnen. Da die Kaufverträge zwischen der Verfügungsbeklagten zu 1 und der Verfügungsbeklagten zu 2 erst nach Ablauf der Ausschlussfrist vollzogen werden dürften, sei derzeit nicht zu besorgen, dass die Kaufverträge vollzogen werden würden.

Auch der 18. Zivilsenat hat ähnliche Bedenken zum Verfügungsgrund geäußert, sich insoweit aber nicht abschließend festgelegt. Da aber schon kein eigener Anspruch der Klägerin gegen die Beklagten bestehe, komme es nicht mehr darauf an, ob daneben auch kein Verfügungsgrund bestehe.

Wegen der weiteren Einzelheiten müssen die schriftlichen Urteilsgründe abgewartet werden, die noch nicht vorliegen. Gegen die Entscheidungen ist kein Rechtsmittel gegeben.“

Kammergericht Urteil vom 18. April 2019 Az. 4 U 42/19

Landgericht Berlin Urteil vom 25. Februar 2019 Az. 22 O 309/18,

Kammergericht Urteil vom 18. April 2019 Az. 18 U 15/19

Landgericht Berlin Urteil vom 25. Februar 2019 Az. 22 O 308/18.

15. Inwieweit haben der Senat bzw. die WBF/WBM ggf. die DWRE Alpha GmbH (Deutsche Wohnen) hiervon in Kenntnis gesetzt?

Zu 15.:

Der Senat bzw. die WBF/WBM haben die DWRE Alpha GmbH mündlich und schriftlich im Vorfeld und im Zuge der gerichtlichen Prozesse in Kenntnis gesetzt.

16. Inwieweit kann die DWRE Alpha GmbH (Deutsche Wohnen) insoweit als gutgläubige Erwerberin gelten?

Zu 16.:

Jedenfalls nach der Teilnahme an den Verfahren kennt die DWRE Alpha GmbH die Hintergründe. Sie kannte auch die einschlägigen Bestimmungen der Veräußerungsverträge, denn sie hat sie in den Notarverträgen aus dem Oktober 2018 übernommen.

17. Welche Rechte ergeben sich nach Auffassung des Senats aus den damaligen Privatisierungsverträgen für die Mieterinnen und Mieter der vom Verkauf betroffenen Blöcke?

Zu 17.:

Nach Auffassung der Gerichte haben die Mieterinnen und Mieter aus den seinerzeitigen Veräußerungsverträgen als echte Verträge zu Gunsten der Mieterschaft Ansprüche auf eine Andienung der Mietwohnung durch die Verkäuferin (so der 18. Zivilsenat) bzw. ein Vorkaufsrecht (so der 4. Zivilsenat), und müssen diese selbst durchsetzen. Die WBF hat kein eigenes Recht, die Einhaltung dieser Verpflichtung durchzusetzen.

18. Wie bewertet der Senat die Auffassung, dass die Predac Immobilien Gruppe bzw. die BGB-Gesellschaft Friedrichshain Block C-Süd, Block C-Nord und Block D-Nord als Verkäufer und die DWRE Alpha GmbH (Deutsche Wohnen) als Käufer bei der Veräußerung der KMA-Blöcke gegen die Rechte der vorkaufsberechtigten Mieterinnen und Mieter verstoßen haben?

Zu 18.:

Der Senat geht davon aus, dass bei der Veräußerung der o.g. Blöcke gegen die Rechte der vorkaufsberechtigten Mieterinnen und Mieter verstoßen wurde. Im Berufungsverfahren im vorläufigen Rechtsschutz wurde nunmehr klar, dass jedoch die Mieterinnen und Mieter selbst ihre Rechte geltend machen müssen und dieses Recht nicht der WBF/WBM zusteht.

19. Wann und in welcher Form hat der Senat die DWRE Alpha GmbH (Deutsche Wohnen) darüber informiert, dass die Veräußerungsverträge – aus Sicht des Senats – gegen die Verpflichtungen der Erwerber aus den früheren Veräußerungsverträgen aus den Jahren 1993 bis 1995 verstoßen?

Zu 19.:

Es wird auf die Antwort zu Frage 15 verwiesen.

20. Ist es zutreffend, dass sich die Predac Immobilien Gruppe und die DWRE Alpha GmbH auch nach Aufhebung der einstweiligen Verfügung (22 O 308/18, 22 O 309/18 und 22 O 310/18), betreffend der Frage der weiteren Vollziehung von Kaufverträgen von drei Wohnblöcken der Karl-Marx-Allee, weigerten, den vorkaufsberechtigten Mieterinnen und Mietern die für eine effektive Preiskontrolle bzw. eine Rüge erforderlichen Vertragsinformationen wie bspw. die Einzelkaufpreislisten zur Verfügung zu stellen und wenn ja, wie bewertet der Senat dieses Vorgehen?

Zu 20.:

Dies ist zutreffend. Der Senat bewertet dieses Vorgehen als Verstoß gegen die Mieterrechte. Im Übrigen siehe Antwort zu 12. und 14.

21. Wie bewertet der Senat die Tatsache, dass die Predac Immobilien Gruppe bzw. die veräußernden BGB-Gesellschaften die Allokation, d.h. die Verteilung des Kaufpreises auf die einzelnen Wohn- und Gewerbeflächen, der Erwerberin DRWE Alpha GmbH überlassen hat?

Zu 21.:

Der Senat bewertet diese Tatsache als Umgehung der Mieterrechte auf angemessene Preise.

22. Wie bewertet der Senat in diesem Kontext die Klausel im Kaufvertrag zwischen der Predac Immobilien Gruppe bzw. den BGB-Gesellschaften Friedrichshain Block C-Süd, Block C-Nord und Block D-Nord als Verkäuferin und der DWRE Alpha GmbH (Deutsche Wohnen) als Käuferin, in der sich die DWRE Alpha GmbH (Deutsche Wohnen) verpflichtet, für den Fall, dass ein Dritter eine Verringerung des Teilkaufpreises durchsetzen würde, die Differenz gegenüber der Verkäufergesellschaft auszugleichen?

Zu 22.:

Der Senat bewertet diese Klausel als Umgehung der Mieterrechte auf angemessene Preise.

23. Wie bewertet der Senat die Gestaltung der Mantelkaufverträge der Grundstücksgeschäfte zwischen der Predac Immobilien Gruppe bzw. den BGB-Gesellschaften Friedrichshain Block C-Süd, Block C-Nord und Block D-Nord und der DWRE Alpha GmbH (Deutsche Wohnen) vom 04.10.2018 u.a. im Hinblick auf die Allokation bzw. die Verteilung der Einzelkaufpreise – bspw., was die verhältnismäßig hohen Einzelkaufpreise für vermietete Wohnungen im Vergleich zu nicht vermieteten Wohnungen angeht?

Zu 23.:

Der Senat bewertet diese Gestaltung als Umgehung der Mieterrechte auf angemessene Preise.

24. Ergibt sich nach Auffassung des Senats der Anfangsverdacht einer konkludenten Täuschung, eines (versuchten) Betruges oder anderer strafbarer Handlungen einzelner oder aller an den Mantelkaufverträgen vom 04.10.2018 bzw. ihrer Umsetzung – einschließlich der Mitteilung über die Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber den Mieterinnen und Mietern – beteiligter Personen und wenn ja, worauf gründet sich dieser genau?

Zu 24.:

Ob der Verdacht einer Täuschung, eines (versuchten) Betruges oder anderer strafbarer Handlungen vorliegt, ist von den Strafverfolgungsbehörden zu klären.

25. Ist den Mieterinnen und Mietern, die ihr gesetzliches Vorkaufsrecht wahrgenommen haben, bzw. der landeseignen GEWOBA bei den Wohnungskäufen im Rahmen des gestreckten Erwerbes und somit dem Land Berlin – sollte sich der Anfangsverdacht strafbarer Handlungen erhärten – ein Schaden durch überbewertete Wohnungspreise entstanden und wenn ja, welche strafrechtlichen Folgen bzw. zivilrechtlichen Ansprüche ergeben sich aus Sicht des Senats daraus?

Zu 25.:

Dies ist im Einzelfall zu klären. Aus Sicht des Senats können sich daraus Schadensersatzansprüche ergeben.

26. Inwieweit unterstützt der Senat Mieterinnen und Mieter, gegen die Verletzung ihrer Rechte aus dem Vorkaufsrecht rechtlich vorzugehen?

Zu 26.:

Der Beurteilung des Kammergerichts zufolge werden die Mieterinnen und Mieter ihre Rechte selbst geltend machen müssen.

27. Inwieweit sind weitere von der WBF privatisierte Bestände von einer ähnlichen oder gleichen Konstruktion betroffen, bei der der o.g. ehemalige Prokurist der WBM beteiligt war (z.B. KMA F-Nord)?

Zu 27.:

Es gibt ein weiteres gerichtliches Verfahren zum Block F-Nord. Die von der WBF/WBM erwirkten einstweiligen Verfügungen wurden vom Landgericht bestätigt. Das weitere Gerichtsverfahren bleibt abzuwarten. Bei den restlichen Privatisierungen der WBF/WBM sind bisher keine verfolgbaren Verstöße bekannt geworden.

28. Inwieweit hat der Senat Erkenntnisse darüber, dass ähnliche Fallgestaltungen auch bei Bestandsprivatisierungen anderer Wohnungsbaugesellschaften zum Tragen kamen?

Zu 28.:

Der Senat hat darüber keine vergleichbaren Erkenntnisse.

Berlin, den 25. April 2019

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen