

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Steffen Zillich (LINKE)**

vom 15. Februar 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Februar 2021)

zum Thema:

Verkauf der KMA-Blöcke am Frankfurter Tor (Block F-Nord und F-Süd) und besondere Mieter*innenrechte auf Grundlage der Veräußerungsverträge in Folge der Privatisierung nach Altschuldenhilfegesetz (AltSchG)

und **Antwort** vom 05. März 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. Mrz. 2021)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Steffen Zillich (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/26661
vom 15.02.2021

über Verkauf der KMA Blöcke am Frankfurter Tor (Block F- Nord und F- Süd) und besondere Mieter*innenrechte auf der Grundlage der Veräußerungsverträge in Folge der Privatisierung nach Altschuldenhilfegesetz (AltSchG)

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

Die Schriftliche 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 das landeseigene Wohnungsunternehmen WBM GmbH um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme wurde von der WBM GmbH in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Gehören die Immobilien Frankfurter Tor 1, 2, 8 und 9 (Block F-Nord und F-Süd) zu den Liegenschaften an der Karl-Marx-Allee, die in Folge des Altschuldenhilfegesetzes (AltSchG) von der damaligen Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain (WBF) an die Depfa bzw. die Predac Immobilien Gruppe und deren geschlossene Immobilienfonds (BGB-Gesellschaften Friedrichshain) veräußert wurden?

Antwort zu 1:

Nein, die Immobilien Frankfurter Tor 1, 2, 8 und 9 (Block F-Nord und F-Süd) gehören nicht zu den Liegenschaften an der Karl-Marx-Allee, die in Folge des Altschuldenhilfegesetzes (AltSchG) von der damaligen Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain (WBF) an die Depfa bzw. die Predac Immobilien Gruppe und deren geschlossene Immobilienfonds (BGB-Gesellschaften Friedrichshain) veräußert wurden.

Frage 2:

Welche weiteren Liegenschaften an der Karl-Marx-Allee bzw. an der Frankfurter Allee wurden in Folge des AltSchG von der damaligen WBF an die Depfa bzw. die Predac Immobilien Gruppe und deren geschlossene Immobilienfonds (BGB-Gesellschaften Friedrichshain) veräußert?

Antwort zu 2

An die Depfa / Predac Immobilien Gruppe wurden die Objekte Karl-Marx-Allee 53-67 ungerade (Block B Nord), 54-68 gerade (Block B Süd), 71-91 B ungerade (Block C Nord), 72-90 gerade (Block C Süd), 93-103 B ungerade (Block D Nord), 92-100 gerade (Block D Süd), 105, 105A, 107-131 ungerade (Block E Nord), 106-124 gerade (Block E Süd), 133-143 ungerade (Block F Nord) und 132-140 gerade (Block F Süd) und die Objekte Frankfurter Allee 5-27 ungerade (Block G Nord) und 4-12 gerade und 16-26 gerade (Block G Süd) veräußert.

Die Objekte Frankfurter Allee 1, 2, 8 und 9 waren auch im Bestand der WBF und wurden an die Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain Verwaltungs- u. Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Sechste Grundstücksgesellschaft Friedrichshain KG mit Eigentumsübergang am 30. April 2002 veräußert. Dem Senat liegt dieser Kaufvertrag nicht vor.

Frage 3:

Welche Eigentümerwechsel gab es wann bei den Liegenschaften Frankfurter Tor 1, 2, 8 und 9 (Block F-Nord und F-Süd) seit der Privatisierung in Folge des AltSchG (bitte tabellarisch darstellen: Veräußernder, Erwerber, Datum der Veräußerung)?

Frage 4:

Wer ist / wer sind die aktuellen Eigentümer der Liegenschaften Frankfurter Tor 1, 2, 8 und 9 (Block F-Nord und F-Süd)?

Antwort zu 3 und 4:

Die genannten Objekte wurden an die Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain Verwaltungs- u. Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Sechste Grundstücksgesellschaft Friedrichshain KG veräußert, Eigentumsübergang war am 30. April 2002. Zum 31.12.2020 wurde die Liquidation der Gesellschaft durch Aufteilung in Wohnungseigentum beschlossen. Die WOBEGE, eine Tochtergesellschaft einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft, hielt bis zum 31.12.2020 das Mandat zur Objektverwaltung von der damaligen Eigentümerin, der „Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Sechste Grundstücksgesellschaft Friedrichshain KG“. Zum 01.01.2021 wurde die WOBEGE als WEG-Verwalterin für die WEG Frankfurter Tor 1, 2 mit 37 Wohneinheiten sowie für die WEG Frankfurter Tor 8, 9 mit 44 Wohneinheiten bestellt. Im Auftrag der „Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Sechste Grundstücksgesellschaft Friedrichshain KG“ hat die WOBEGE unter dem 28.12.2020 alle Bewohnerinnen und Bewohnern darüber informiert, dass die Liegenschaft Frankfurter Tor 1, 2, 8 und 9 in eine Wohnungseigentumsgesellschaft umgewandelt wurde.

Frage 5:

Welche Eigentümerwechsel gab es bei den anderen von der damaligen WBF an die Depfa bzw. die Predac Immobilien Gruppe und deren geschlossene Immobilienfonds (BGB-Gesellschaften Friedrichshain) veräußerten Liegenschaften seit der Privatisierung in Folge des AltSchG (bitte tabellarisch darstellen: Veräußernder, Erwerber, Datum der Veräußerung)?

Antwort zu 5

Dem Senat liegen Informationen zu dem Eigentümerwechsel von der damaligen Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain (WBF) an die Depfa bzw. die Predac Immobilien Gruppe inkl. deren geschlossene Immobilienfonds (BGB-Gesellschaften Friedrichshain) und die Weiterveräußerung an die Gewobag AG (Objekte in den Blöcken D- Nord, C- Nord und Süd, F- Nord) sowie an die WBM GmbH (Objekte in dem Block D-Süd) vor.

Im Rahmen der Veräußerung der Predac Immobiliengruppe an die Gewobag AG machten einige Mieterinnen und Mieter der vorgenannten Objekte von ihrem Vorkaufsrecht im Rahmen des sogenannten „Gestreckten Erwerbs“ Gebrauch. Zu den übrigen Eigentümerwechseln in den Objekten an der Karl-Marx-Allee und an der Frankfurter Allee liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 6:

Welche besonderen (Mieter*innen-) Rechte (z.B. Verzicht auf Eigenbedarfskündigungen, dauerhafter Verzicht auf die Umwandlung in Eigentumswohnungen, individuelle Vorkaufsrechte der Mieter*innen/ vgl. DS 18/18573) ergeben sich nach Auffassung des Senats aus den damaligen Veräußerungs- bzw. Privatisierungsverträgen für die ehemaligen WBF-Mieter*innen der Liegenschaften Frankfurter Tor 1, 2, 8 und 9 (Block F-Nord und F-Süd)?

Frage 7:

Welche besonderen (Mieter*innen-) Rechte (z.B. Verzicht auf Eigenbedarfskündigungen, dauerhafter Verzicht auf die Umwandlung in Eigentumswohnungen, individuelle Vorkaufsrechte der Mieter*innen/ vgl. DS 18/18573) ergeben sich nach Auffassung des Senats aus den damaligen Veräußerungs- bzw. Privatisierungsverträgen für die ehemaligen WBF-Mieter*innen der anderen von der damaligen WBF an die Depfa bzw. die Predac Immobilien Gruppe und deren geschlossene Immobilienfonds (BGB-Gesellschaften Friedrichshain) veräußerten Liegenschaften an der Karl-Marx-Allee bzw. an der Frankfurter Allee?

Antwort zu 6 und 7:

In den § 17 des ursprünglichen Erbbaurechtsvertrages (Objektauflistung vgl. Antwort zu Frage 2) wurden verschiedene umfassende mieterschützende Regelungen vereinbart. Diese binden den Erbbauberechtigten als Vertragspartner unmittelbar und zeitlich unbeschränkt. Soweit die Regelungen Auswirkungen auf bestehende Mietverhältnisse haben (etwa Verzicht auf Eigenbedarfskündigungen), entfalten diese Vertragsbestimmungen zugleich Drittwirkung gem. § 328 Abs. 1 BGB zugunsten der jeweiligen Mieterinnen und Mieter der Wohnungen. Die Mieterinnen und Mieter können sich daher gegenüber dem Erbbauberechtigten auf die Mieterschutzrechte berufen. Für den Fall einer Weiterveräußerung der Objekte verpflichtet § 17 des Vertrages den Erbbauberechtigten, die Mieterschutzrechte auch den Erwerbenden aufzuerlegen.

Frage 8:

Wie viele der aktuellen Mieter*innen der Liegenschaften Frankfurter Tor 1, 2, 8 und 9 (Block F-Nord und F-Süd) können sich auf die besonderen Mietschutzregelungen berufen, die sich aus den damaligen Veräußerungs- bzw. Privatisierungsverträgen für die ehemaligen WBF-Mieter*innen der Liegenschaften Frankfurter Tor 1, 2, 8 und 9 (Block F-Nord und F-Süd) ergeben?

Frage 9:

Wie viele der aktuellen Mieter*innen der anderen von der damaligen WBF an die Depfa bzw. die Predac Immobilien Gruppe und deren geschlossene Immobilienfonds (BGB-Gesellschaften Friedrichshain) veräußerten Liegenschaften an der Karl-Marx-Allee bzw. an der Frankfurter Allee können sich auf die besonderen Mietschutzregelungen berufen, die sich aus den damaligen Veräußerungs- bzw. Privatisierungsverträgen für die ehemaligen WBF-Mieter*innen ergeben?

Antwort zu 8 und 9:

Nach Auffassung des Senats können sich alle Mieterinnen und Mieter der anderen von der damaligen WBF an die Depfa bzw. die Predac Immobilien Gruppe und deren geschlossene Immobilienfonds (BGB-Gesellschaften Friedrichshain) veräußerten Liegenschaften an der Karl-Marx-Allee bzw. an der Frankfurter Allee auf die besonderen Mietschutzregelungen berufen. Alle Mieterinnen und Mieter haben Ansprüche auf eine Andienung der

Mietwohnung durch die Verkäuferin (so der 18. Zivilsenat) bzw. ein Vorkaufsrecht (so der 4. Zivilsenat), müssen diese jedoch selbst durchsetzen.

Frage 10:

Wie bewertet der Senat die Tatsache, dass – trotz der in dem Erbbaurechts- bzw. Kaufvertrag (Veräußerungsverträgen) fixierten, dauerhaften Regelungen zum Mieterschutz – in einem Grundbuchauszug für den Block F-Süd aus dem Jahr 2004 ein – offensichtlich nachträglich – eingetragener Schutz vor Eigenbedarfskündigungen für zehn Jahre vermerkt ist? (vgl. Anja Reich, Berliner Zeitung, 2.10.2017, <https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/karl-marx-allee-die-strasse-der-unkuendbaren-li.29071>) Inwieweit und auf wessen Veranlassung wurde hier auf Mieterschutzrechte verzichtet? Was war die Gegenleistung?

Antwort zu 10:

Der Senat bewertet solche Versuche und Handlungen als Verstoß gegen das Mieterrecht und verbindlich vereinbarter Vertragsinhalte aus dem ursprünglich abgeschlossenen Erbbaurechtsvertrag (§ 17 des Erbbaurechtsvertrages).

Frage 11:

Wann wurden für die Liegenschaften Frankfurter Tor 1, 2, 8 und 9 (Block F-Nord und F-Süd) Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt bzw. erteilt?

Antwort zu 11:

Auskunftsgemäß erfolgte die Teilungserklärung gemäß § 8 WEG am 27.08.2020. Der Teilung sollen Abgeschlossenheitsbescheinigungen des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg vom 03.02.2006 bzw. 06.02.2006 zugrunde liegen.

Frage 12:

Inwieweit läuft die Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen für die Liegenschaften Frankfurter Tor 1, 2, 8 und 9 (Block F-Nord und F-Süd) den in den Veräußerungsverträgen fixierten Mieterschutzregelungen – wie bspw. dauerhaft keine Umwandlung in Eigentumswohnungen vorzunehmen – zuwider? (vgl. Anja Reich, Berliner Zeitung, 2.10.2017, <https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/karl-marx-allee-die-strasse-der-unkuendbaren-li.29071>)

Antwort zu 12:

Die bloße Beantragung und Erteilung der Abgeschlossenheitserklärung für die Objekte Frankfurter Tor 1, 2, 8 und 9 (Objekte in dem Block F-Nord und F-Süd) kann nach Auffassung des Senats noch nicht als Verstoß gegen die Regelungen des § 17 des Erbbaurechtsvertrages angesehen werden.

Berlin, den 05.03.2021

In Vertretung

Wenke Christoph

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen