

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Schlüsselburg (LINKE)

vom 30. Mai 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Juni 2017)

zum Thema:

Unverhältnismäßige Entgelterhöhungen von Garagenflächen durch die BIM?

und **Antwort** vom 15. Juni 2017 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Juni 2017)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Sebastian Schlüsselburg (LINKE)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/11 350

vom 30. Mai 2017

über „Unverhältnismäßige Entgelterhöhungen von Garagenflächen durch die BIM?“

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

Vorbemerkung: Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort zukommen zu lassen und greift daher auf Aussagen der mit dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds Berlin beauftragte BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) zurück.

Soweit von dort Angaben erstellt und übermittelt wurden, werden diese nachfolgend in ihren maßgeblichen Teilen wiedergegeben.

1. „Wie viele Garagenflächen in welchen Bezirken an welchen Standorten mit jeweils wieviel Stellplätzen stehen per 1.6.2017 im Eigentum der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM)?“
2. „Mit Wirkung zu jeweils welchem Datum wurden die vorbezeichneten Garagenflächen Eigentum der BIM und wer war jeweils der Voreigentümer?“

Zu 1 und 2.: Die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) ist bevollmächtigter Verwalter des Treuhandvermögens (THV) der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co.KG, sowie der Liegenschaftsfonds Projektgesellschaft mbH & Co. KG. Sie verwaltet im Auftrag der Liegenschaftsfondsgesellschaften im Treuhandvermögen 1.344 Garagen, die auf die Bezirke wie folgt verteilt sind: Friedrichshain-Kreuzberg (20), Lichtenberg (562), Marzahn-Hellersdorf (15), Mitte (8), Pankow (77), Steglitz-Zehlendorf (1), Tempelhof-Schöneberg (22), Treptow-Köpenick (639). Zuvor waren diese von den jeweiligen Bezirksämtern in den Belegheitsbezirken verwaltet worden.

Im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB), welches gleichfalls durch die BIM verwaltet wird, befinden sich keine Garagengrundstücke mit Drittmietverträgen.

3. „Für welche der jeweils vorbezeichneten Garagenflächen bzw. Einzelstellplätze ist es seit der Eigentümerschaft der BIM zu Entgelterhöhungen in jeweils welcher Höhe nach § 5 Absatz 1 der Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung – NutzEV) gekommen (bitte differenzieren nach Standorten und Ausweisung der Entgelterhöhungen in absoluten und relativen Zahlen sowie, falls erforderlich, bezogen auf die Gesamtfläche bzw. die Einzelstellplätze sowie nach ggf. gestaffelt vorgenommenen Entgelterhöhungen)?“

5. „§ 3 Absatz 1 Satz 1 NutzEV ordnet grundsätzlich an, dass die Entgelte schrittweise bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte erhöht werden dürfen, soweit sich nicht aus den insoweit spezielleren §§ 4 und 5 etwas anderes ergibt. § 4 bedingt die schrittweise Erhöhung nur im Falle vertragswidriger Nutzungen ab. § 5 dürfte als lex specialis für Garagengrundstücke zu lesen sein (Absatz 1 Satz 1). § 5 Absatz 1 Satz 2 erlaubt die Erhöhung bis zur ortsüblichen Entgelthöhe. Eine Abbedingung der Möglichkeit einer schrittweisen Erhöhung ist dem Wortlaut der Norm gerade nicht zu entnehmen. Inwieweit berechtigt vor diesem Hintergrund § 5 Absatz 1 NutzEV nach der Rechtsauffassung des Senates den Grundstückseigentümer zu einer Entgelterhöhung OHNE irgendwelche gestaffelten Erhöhungsschritte?“

6. „Inwieweit ist eine sofortige Entgelterhöhung auf das ortsübliche Entgelt (ohne Staffelung) rechtlich zulässig, wenn die Erhöhung z.B. 150 Prozent bezogen auf den Einzelstellplatz, respektive 144 Prozent bezogen auf die Gesamtfläche, beträgt? Welche zivilrechtlichen oder sonstigen rechtlichen Vorschriften könnten einer solchen Erhöhung ab ggf. welcher prozentualen Erhöhungsschwelle entgegenstehen?“

7. „Inwieweit und auf welcher Rechtsgrundlage ist es rechtlich zulässig, möglicherweise in der Vergangenheit nicht erfolgte Entgelterhöhungen als Erlangung eines nicht unerheblichen geldwerten Vorteils einzustufen?“

8. „Inwieweit und mit welchen Maßnahmen wird der Senat gegenüber der BIM darauf hinwirken, dass unverhältnismäßige und insbesondere ungestaffelte Entgelterhöhungen unterbleiben bzw. zurückgenommen werden?“

9. „Wie bewertet der Senat die von der BIM vorgenommenen ungestaffelten Entgelterhöhungen zwischen 144 und 150 Prozent vor dem Hintergrund der Lohn-, Renten- sowie der Lebenshaltungskostenentwicklung und hält er vor diesem Hintergrund die Entgelterhöhungspolitik der BIM für angemessen?“

Zu 3. sowie 5. bis 9.: Die BIM hat mit den erforderlichen Anpassungen bei den im Bezirk Lichtenberg belegenen Garagen begonnen. Die neuen Garagenmieten reichen nunmehr von monatlich 25 bis 50 € und sind ortsüblich.

Gemäß § 5 Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) ist bei der Entgelterhöhung von Garagenflächen keine schrittweise Erhöhung vorgeschrieben. Es ist lediglich definiert, dass die Entgelte nur bis zur Höhe der ortsüblichen Entgelte erhöht werden dürfen. Mitunter erfolgten die letzten Entgelterhöhungen vor über 20 Jahren. Die Erhöhungen erfolgen somit mit deutlicher zeitlicher Verzögerung auf das derzeitige marktübliche Niveau.

4. „An welchen der vorbezeichneten Standorte ist es durch die BIM seit Bestehen ihrer Eigentümerschaft zu jeweils welchen Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen zu jeweils welchen Kosten gekommen?“

Zu 4.: Das von der BIM verwaltete Treuhandvermögen besteht aus für das Land Berlin nicht betriebsnotwendigen Immobilien (z. B. Garagen) und ist grundsätzlich zum Verkauf vorgesehen. Zur Entlastung des Landeshaushalts erfolgen keine werterhöhenden Investitionen und Instandhaltungen, sondern lediglich notwendige Instandsetzungen.

Garagen nach Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) stehen im Eigentum der Nutzer. Grund und Boden gehören im THV der Liegenschaftsfonds GmbH & Co.KG als Eigentümerin. Die Instandsetzung der Garagen nach SchuldRAnpG obliegt den Garageneigentümern.

Berlin, den 15.06.2017

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen