Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 22 054
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Sibylle Meister (FDP)

vom 09. Januar 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Januar 2020)

zum Thema:
Diese Genossenschaftsgeschäfte

und **Antwort** vom 30. Januar 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. Feb. 2020)

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.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Sibylle Meister (FDP)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 22 054
vom 09.01.2020
über Diese Genossenschaftsgeschäfte

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft einen Sachverhalt, den der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Die Zuständigkeit für die Ausübung von Vorkaufsrechten in sozialen Erhaltungsgebieten liegt bei dem jeweiligen Bezirk. Der Senat hat daher die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg, die bereits Vorkaufsrechte zugunsten der Diese eG ausgeübt haben, um Stellungnahme gebeten, um Ihnen eine umfassende Beantwortung zukommen zu lassen. Die Antworten der Bezirke werden nachfolgend wiedergegeben, soweit diese betroffen sind.

Frage 1:
Wurde der Vorkaufsbescheid für die Rigaer Straße 101 durch den Bezirk widerrufen?

a. Wenn ja, welche Auswirkungen hatte dies auf den Kaufvertrag zwischen der Diese eG und dem Verkäufer?

Antwort zu 1:
Gemäß Mitteilung des Bezirks wurde der Ausübungsbescheid widerrufen. In der Folge wurde der Widerruf jedoch aufgehoben und der Ursprungsbescheid insofern geändert, als dass Vorkaufsbegünstigte nunmehr die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG ist.

Durch den Änderungsbescheid kam ein neuer Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer des Grundstücks und der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG zustande. Der Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und der DIESE eG ist infolge der Änderung des Ausübungsbescheids erloschen.

Frage 2:
Welche Forderungen blieben von dem Verkäufer offen und an wen richten sich diese?

a. Wenn die Forderungen gegenüber dem Bezirk bestanden, wie wurden diese beglichen und kam es dabei zur Bezuschussung durch das Land?
b. Wenn die Forderung gegenüber der Diese eG bestanden, wie wurden diese dann beglichen und kam es dabei zur Bezuschussung durch das Land oder den Bezirk?

Antwort zu 2:
Die „Am Ostseeplatz“ eG hat gemäß Mitteilung des Bezirks sämtliche fälligen Forderungen aus dem Kaufvertrag übernommen. Die Forderungen wurden von der „Am Ostseeplatz“ eG bereits beglichen. Eine Zuführung von Mitteln aus dem Landeshaushalt für das Vorkaufsobjekt Rigaer Straße 101 gibt es nicht.

Frage 3:
Warum benötigte die Diese eG eine Zwischenfinanzierung eines privaten Unternehmens?

a. Zu welchen Konditionen wurde diese Finanzierung gewährt?
b. Auf welcher Grundlage wurde diese gewährt?
c. Wurde diese Zwischenfinanzierung für ein oder beide Objekte bereits zurückgezahlt?

Frage 4:
Gibt es oder gab es noch weitere Zwischenfinanzierer, zum Beispiel die GLS-Bank?

Antwort zu 3 und 4:
Ja, es gibt Zwischenfinanzierungen. Gemäß den dem Senat vorliegenden Informationen ist die Zwischenfinanzierung notwendig, da die Auszahlung der öffentlichen Förderdarlehen bislang noch nicht erfolgen konnte bzw. für das Objekt Gleditschstr. 39, 41, 43 erst 2024 erfolgen wird. Über die Inhalte von Verträgen bzw. Vereinbarungen zwischen Dritten äußert sich der Senat nicht.

Frage 5:
Durch welches Verfahren wurde die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG ausgewählt, das Haus Rigaer Straße 101 zu erwerben?

Antwort zu 5:
Gemäß Mitteilung des Bezirks liegt dem Eintritt der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG in den Kaufvertrag anstelle der Diese eG kein Auswahlverfahren zugrunde. Vielmehr hat die „Am Ostseeplatz“ eG insoweit gegenüber dem Bezirk Interesse bekundet und sich zur Einhaltung der Ziele der Erhaltungssatzung verpflichtet. Der Senat teilt ergänzend mit, dass ein Auswahlverfahren gesetzlich nicht vorgesehen ist.

Frage 6:
Wie hat sich die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG zum Erwerb qualifiziert und welche Krite-rien wurden dem zugrunde gelegt?

Antwort zu 6:
Die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG hat sich durch Unterzeichnung einer entsprechenden Verpflichtungserklärung zur Einhaltung der Erhaltungsziele verpflichtet und nachgewiesen, dass sie in der Lage ist, das Grundstück zu erwerben. Damit erfüllt sie gemäß Mitteilung des Bezirks die in § 27a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB benannten Voraussetzungen.

Frage 7:
Die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG hat die Rigaer Straße 101 gekauft – was passiert nun mit der sog. Abschirmungsvereinbarung?

Antwort zu 7:
Das Bezirksamt hat mit Schreiben vom 05.12.2019 gegenüber der DIESE eG eine Freistellungserklärung zur Rigaer Straße 101 abgegeben. Diese hat weiterhin Bestand.

Frage 8:
Steht dieser Weg des Erwerbs allen Wohnungsunternehmen in Berlin zur Verfügung?

Antwort zu 8:
In Berlin werden Vorkaufsrechte grundsätzlich zugunsten landeseigener Wohnungsbauunternehmen ausgeübt. Aber auch sonstige Dritte, insbesondere Genossenschaften, kommen für die Ausübung in Betracht. Grundvoraussetzung ist gemäß § 27a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB, dass die Dritten sich zur Einhaltung der Erhaltungsziele verpflichten und zur Einhaltung dieser Ziele in der Lage sind. Sofern sich der ursprüngliche Käufer in einer Abwendungsvereinbarung zur Einhaltung der Erhaltungsziele verpflichtet, ist die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht möglich.

Frage 9:
Ist die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG in den bestehenden Kaufvertrag zwischen Diese eG und Verkäufer eingetreten oder kam es zu einem neuen Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG?

Antwort zu 9:
Durch eine Vorkaufsrechtsausübung kommt kraft Gesetzes unmittelbar ein neuer Kaufvertrag zwischen Vorkaufsbegünstigtem und Verkäufer zustande. Der schuldrechtliche Inhalt dieses Kaufvertrags entspricht grundsätzlich dem Inhalt des Erstkaufvertrags. Die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG erwirbt das Grundstück also zu denselben Konditionen wie der Erstkäufer. Im Unterschied zu diesem hat sich die Genossenschaft jedoch zur die Einhaltung der Erhaltungsziele verpflichtet.

Durch den Änderungsbescheid zu Gunsten der „Am Ostseeplatz“ eG wurde der kraft Gesetzes zustande gekommene Kaufvertrag zwischen Verkäufer und DIESE eG beseitigt. Es fanden in beiden Fällen notarielle Nachbeurkundungen statt, um die durch das Vorkaufsrecht bedingten Änderungen des Kaufvertrags, wie etwa den Wechsel des Käufers und verfahrensbedingte Fristverlängerungen, festzuschreiben.

Frage 10:
Wurde der Kaufpreis der Rigaer Straße 101 von der neuen Genossenschaft bereits bezahlt?

Antwort zu 10:
Gemäß Mitteilung des Bezirks wurde der Kaufpreis nach Auskunft der „Am Ostseeplatz“ eG gezahlt.

Frage 11:
Musste eine Mitgliederversammlung dem Ankauf zustimmen?

Antwort zu 11:
Nein, das ist nach Auskunft der „Am Ostseeplatz“ eG nicht der Fall.

Frage 12:
Wird die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG die Mieten erhöhen?

a. Wenn ja, in welchem Umfang?
b. Wenn nein, wie sollen die hohen Sanierungs- und Instandhaltungskosten bezahlt werden, welche ein Scheitern des Vorkaufs durch die Diese eG begründeten?

Antwort zu 12:
Nach Kenntnis des Bezirksamts wird die „Am Ostseeplatz“ eG die Mieten nicht erhöhen. Der Sanierungsbedarf wurde von der Wohnungsbaugenossenschaft unabhängig ermittelt und mitfinanziert.

Frage 13:
Hat die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ das Haus vor dem Kauf besichtigt und den Sanierungs- und Instandhaltungsbedarf nachvollziehbar geschätzt und liegen dem Senat diese Wirtschaftlichkeitsberechnungen vor?

Antwort zu 13:
Das aufstehende Gebäude wurde nach Auskunft der „Am Ostseeplatz“ eG von dieser besichtigt. Der Lasten-/Nutzenwechsel ist gemäß Mitteilung des Bezirks vollzogen. Mit den Bestandsmieterinnen und -mietern gab es im Vorfeld diverse Treffen und Versammlungen. Dem Senat liegt die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Genossenschaft nicht vor. Dies ist auch nicht notwendig, da für die Ausübung des Vorkaufsrechts der Bezirk zuständig ist und keine Mittel aus dem Landeshaushalt an die Genossenschaft fließen.

Frage 14:
Müssen die Mieter der Rigaer Straße 101 nun Anteile der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG zeichnen?

a. Wenn ja, in welcher Höhe?
b. Wenn ja, gibt es soziale Abstufungen?
c. Falls nein, in welchem Verhältnis stehen dann die Mieter zur Genossenschaft?

Antwort zu 14:
Nach Auskunft der „Am Ostseeplatz“ eG ist das nicht der Fall. Die Genossenschaft berichtete dem Bezirksamt, dass die Mitgliedschaft beim Erwerb von Bestandsobjekten in der Genossenschaft freiwillig ist. Die Anzahl der Genossenschaftsanteile ist in der Satzung gestaffelt pro Wohnung dargestellt. Zahlungen betragen, je nach Wohnungsgröße, zwischen 1.560 und 5.200 Euro.

In den Vorgesprächen haben die meisten Mieterinnen und Mieter nach Auskunft der „Am Ostseeplatz“ eG bekundet, Mitglied werden zu wollen. Diese wären dann wohnende Mitglieder, die anderen bleiben Mieterinnen und Mieter der Genossenschaft.

Frage 15:
Was passiert mit den Mietern der Rigaer Straße 101, die bereits Anteile an der Diese eG gezeichnet haben und dafür womöglich einen Kredit aufgenommen haben?

Frage 16:
Können diese Kredite auf die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG umgewidmet werden?

Antwort zu 15 und 16:
Nach Mitteilung des Bezirks hat die DIESE eG von einer Kreditaufnahme von Mieterinnen und Mietern in der Rigaer Str. 101 zur Finanzierung von Anteilen an der Genossenschaft DIESE eG keine Kenntnis. Daher scheidet auch eine Umwidmung aus.

Frage 17:
Wurde die Grunderwerbssteuer für jedes der sechs im Bezirk für die Diese eG vorgekauften Häuser fällig, ein-gefordert und bezahlt?

a. Falls nein, warum nicht?
b. Falls nein, bei welchen Häusern nicht?
c. Falls ja, auf welche Summe belaufen sich die Zahlungen?

Antwort zu 17:
Dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ist nicht bekannt, ob im Zusammenhang mit dem Vorkaufsfall Gleditschstraße 39, 41, 43 Grunderwerbssteuer gegen die DIESE eG festgesetzt wurde, ob diese fällig ist oder bezahlt wurde.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hat in fünf Fällen ein Vorkaufsrecht zugunsten der DIESE eG ausgeübt. Für diese Grundstücke wurde die Grunderwerbsteuer nach Auskunft der DIESE eG bezahlt.

Der Steuersatz für die Grunderwerbsteuer für Rechtsvorgänge, die sich auf im Land Berlin belegene Grundstücke beziehen, beträgt 6 Prozent der Gegenleistung.

Im Übrigen wird auf § 30 AO (Steuergeheimnis) hingewiesen.

Frage 18:
Fielen bei der Übernahme der Rigaer Straße 101 durch die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG ein weiteres Mal Grunderwerbssteuer an und wenn ja, wie hoch war diese Summe?

Antwort zu 18:
Ein abschließender Steuerbescheid des Finanzamts steht aus. Auf Basis des Grunderwerbssteuergesetzes (GrEStG) geht das Bezirksamt davon aus, dass die Grunderwerbsteuer nur einmal anfällt. Der Senat verweist auf § 16 GrEStG.

Frage 19:
Sind die Konten der Diese eG gepfändet worden oder nicht? Wie ist der aktuelle Stand und welche Kenntnisse hat der Senat darüber?

Antwort zu 19:
Nach Kenntnis des Senats sind die Konten der DIESE eG nicht gepfändet worden.

Frage 20:
Wie bewertet der Senat die Tatsache, dass mit Hilfe von Landeszuschüssen Genossenschaften unterstützt werden, welche einen Fonds auflegen mit einer 1%-Verzinsung und inwieweit ist dieses Verhalten mit der Lan-deshaushaltsordnung vereinbar?

Antwort zu 20:
Die Grundlage für die Gewährung von Zuschüssen an Wohnungsgenossenschaften zur bezirklichen Vorkaufsrechtsausübung ist der Beschluss des Hauptausschusses vom 07.08.2019 (rote Nr. 1829).

Frage 21:
Wurden alle bisher fälligen Zahlungen von der Diese eG direkt beglichen oder wurde sie durch Dritte getätigt?

a. Wenn nein, bei welchen Objekten fehlt noch welcher Betrag?

Frage 22:
Welche der zugunsten der Diese eG gekauften Häuser wurden bislang vollständig bezahlt, welche nicht?

Antwort zu 21 und 22:
Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg geht davon aus, dass die fälligen Zahlungen hinsichtlich des Objekts Rigaer Straße 101 von der „Am Ostseeplatz“ eG beglichen wurden.
Das Bezirksamt geht ferner davon aus, dass die fälligen Zahlungen zu den anderen Objekten durch die DIESE eG beglichen wurden. Beides wurde von der jeweiligen Genossenschaft bestätigt.

Nach Kenntnis des Bezirksamtes wurden folgende Grundstücke bereits vollständig bezahlt:

- Boxhagener Str. 32
- Forster Str. 1
- Krossener Str. 36
- Rigaer Str. 101
- Holteistr. 19, 19A

Der Kaufpreis für das Objekt Heckmannufer 8 ist nach Kenntnis des Bezirksamts bislang nicht fällig. Teilweise gleichwohl schon fällige Nebenkosten wurden nach Auskunft der DIESE eG fristgerecht bezahlt.

Hinsichtlich des Objekts Gleditschstraße 39, 41, 43 ist gemäß Mitteilung des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg nach dem Kaufvertrag eine Anzahlung i.H.v. 10 Prozent des Gesamtkaufpreises zu leisten. Bislang hat die DIESE eG gemäß Mitteilung des Bezirks noch keine Beurkundung ihrer Erklärung („Auflassung“) vorgenommen. Es ist deshalb unklar, inwieweit hier die Zahlung bereits fällig ist. Nach Kenntnis des Bezirksamtes wurde diese Zahlung durch die DIESE eG noch nicht geleistet. Hinsichtlich des Restkaufpreises ist nach Einschätzung des Bezirksamtes noch keine Fälligkeit eingetreten. Auch insoweit ist nach Kenntnis des Bezirksamtes durch die DIESE eG noch keine Zahlung geleistet worden. Zahlungen durch Dritte auf die Kaufpreisschuld der DIESE eG sind nach Kenntnis des Bezirksamtes nicht geleistet worden.

Auch der Senat hat keine Kenntnis darüber, dass Dritte die Zahlungen übernommen haben.

Frage 23:
Bei welchen der zugunsten der Diese eG gekauften Häuser ist ein Rechtsstreit oder eine Klage anhängig?

Antwort zu 23:
Zur Rigaer Str. 101 wurde der DIESE eG nach Kenntnis des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg eine Nachricht zugestellt, dass ein Klageverfahren des Erstkäufers gegen die DIESE eG wegen der im Zuge der Beurkundung des ursprünglichen Kaufvertrags entstandenen Notarkosten beim Landgericht erhoben wurde. Da die Forderung durch die „Am Ostseeplatz“ eG beglichen wurde, geht das Bezirksamt davon aus, dass das Verfahren vom Gericht einzustellen ist.

Der Verkäufer des Grundstücks Rigaer Straße 101 hat beim Verwaltungsgericht gegen den Bezirk einen Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz wegen des Widerrufs des Vorkaufsbescheids vom 06.12.2019 gestellt. Der Verkäufer hat sich in der notariellen Urkunde vom 23.12.2019 verpflichtet (Nachbeurkundung zugunsten der „Am Ostseeplatz“ eG), den Antrag zurückzunehmen.

Der Verkäufer des Grundstücks Holteistraße 19, 19a hat gegen den Bezirk eine Klage auf Zahlung des Kaufpreises erhoben. Die Forderung wurde durch die DIESE eG vor Zustellung der Klage erfüllt. Das Bezirksamt geht davon aus, dass die Klage vom Verkäufer zurückzunehmen ist.

Weitere Klagen wurden bislang weder der DIESE eG (Auskunft DIESE eG), noch dem Bezirksamt zugestellt.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts für die Gleditschstraße 39, 41, 43 ist nach Mitteilung des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg bestandskräftig. Ein von der Verkäuferseite erhobener Teilwiderspruch richtet sich ausschließlich gegen den mit der Ausübung verbundenen Widerrufsvorbehalt (Nebenbestimmung § 36 Abs. 2 Nr. 3 VwVfG). Über den Widerspruch wurde noch nicht entschieden.

Berlin, den 30.01.2020

In Vertretung

Sebastian Scheel
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen