Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 24 015
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 07. Juli 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Juli 2020)

zum Thema:

Unfaire Kündigung des Eisladens „tanne B“ durch die Berliner Großmarkt GmbH – Berlin keine faire Vermieterin?

und **Antwort** vom 21. Juli 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Juli 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 Wirtschaft,
Energie und Betriebe

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Bündnis 90/Die Grünen)
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/24015
vom 7. Juli 2020
über Unfaire Kündigung des Eisladens „tanne B“ durch die Berliner Großmarkt GmbH – Berlin keine faire Vermieterin?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht in eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher die Berliner Großmarkt GmbH um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wurde der Beantwortung zugrunde gelegt.

1. Inwiefern bewertet der Senat die Berliner Großmarkt GmbH (BGM) als Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge?

Zu 1.: Die Berliner Großmarkt GmbH (BGM) wird vom Senat nicht als Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge bewertet.

2. Inwiefern ist die BGM durch den Senat weisungsgebunden und inwiefern obliegt dies dem Aufsichtsrat der BGM?

Zu 2.: Das Land Berlin nimmt in Bezug auf seine Beteiligungen grundsätzlich eine vermögensverwaltende Aufgabe wahr. Dies beinhaltet, dass das Land Berlin als Gesellschafterin vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen das mögliche Weisungsrecht nur sehr restriktiv einsetzt.
Gemäß der gesellschaftsvertraglichen Regelungen überwacht der Aufsichtsrat die Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung. Dies beinhaltet, dass bestimmte Geschäfte vor Abschluss der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen. Zu diesen Geschäften zählen u.a. der Abschluss, die wesentliche Änderung oder die Aufhebung von Miet- und Pachtverträgen mit einer Laufzeit von mehr als zehn Jahren oder einem jährlichen Miet- bzw. Pachtzins von mehr als 100.000 € (netto).

3. Wie setzt sich der Aufsichtsrat zusammen und wer beruft dessen Mitglieder anhand welcher Kriterien?

Zu 3.: Gemäß § 10 des Gesellschaftsvertrages der BGM setzt sich der Aufsichtsrat aus fünf Mitgliedern zusammen, die durch den Gesellschafter entsandt werden. Ein Mitglied muss dabei ein Vertreter bzw. eine Vertreterin der für Wirtschaft zuständigen Senatsverwaltung sein.

4. Die Mieterin des Eisladens „tanne B“ ist seit dem 01.12.2007 Mieterin einer Gewerbefläche in der Marheineke Markthalle. Kann durch den Senat bestätigt werden, dass seit Vertragsbeginn die Mietzahlungen immer ordnungsgemäß getätigt wurden?

Zu 4.: Der Abschluss und das Controlling der Mietverträge obliegt allein der Geschäftsführung der BGM im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit. Eine Aussage seitens des Senats zu den Mietzahlungen in Einzelfällen wird daher nicht erfolgen.

5. Wie viele tatsächlich durchgeführte und real stattgefundene Untervermietungen gab es seitens der Mieterin seit Abschluss des zuletzt gültigen Mietvertrags vom 01.12.2017? Insofern es Untervermietungen gab, welche waren das genau und zu welchen Zeiträumen fanden diese statt?

Zu 5.: Der ab dem 01.12.2017 geschlossene Mietvertrag mit der Mieterin beinhaltet den klaren Ausschluss von Untervermietungen. Im Übrigen betrifft die Frage ein anhängiges verwaltungsgerichtliches Verfahren, zu dem derzeit keine Aussagen getroffen werden.

6. Treffen die Aussagen verschiedener Personen zu (u.a. auch seitens einiger Mitarbeiter*innen der BGM), dass die stattgefundenen Untervermietungen vor dem 01.12.2017 seitens der BGM nicht beanstandet wurden oder schriftlich diesen widersprochen wurde sowie der BGM vorab bekannt waren? Falls nein, in welchen Fällen nicht?

Zu 6.: Untervermietungen nach vorheriger schriftlicher Genehmigung durch die Vermieterin waren in dem bis zum 31.11.2017 geltenden Mietvertrag zugelassen. Die vor dem 01.12.2017 abgeschlossenen Mietverträge haben jedoch keinen Bezug zu dem ab dem 01.12.2017 geschlossenen Mietvertrag und sind für diesen irrelevant. Die Frage betrifft ein anhängiges verwaltungsgerichtliches Verfahren, zu dem derzeit keine Aussagen getroffen werden.

7. Aus welchen Gründen gab es vor der ordentlichen Kündigung keine Abmahnung gegenüber der Betreiberin des Eisladens durch die BGM?

Zu 7.: Die Ausübung von mietvertraglich vereinbarten ordentlichen Kündigungsrechten bedarf keiner vorherigen Abmahnung.

8. Entspricht dieses Vorgehen (Kündigung ohne Abmahnung) dem üblichen Verfahren bei der BGM?

Zu 8.: Der BGM ist grundsätzlich daran gelegen, Mietende langfristig zu binden. In Ausnahmefällen kann es Anlässe geben, die vertraglich vereinbarte Möglichkeit der ordentlichen Kündigung umzusetzen. Eine ordentliche Kündigung setzt jedoch keine vorherige Abmahnung voraus.

9. Aus welchen Gründen ist von Seiten des Centermanagers oder der BGM-Geschäftsführung keinerlei Kontaktaufnahme mit der Mieterin erfolgt nachdem die BGM von den geplanten Untervermietungsabsichten der Mieterin erfahren hat?

Zu 9.: Der Vorfall wurde von Seiten der BGM persönlich und ausführlich mit der Mieterin besprochen, eine Kontaktaufnahme fand also statt.

10. Trifft es zu, dass die Mieterin direkt nach der Absage einer Untervermietungserlaubnis durch die BGM dafür gesorgt hat, dass es zu keinerlei Gebrauchsüberlassung kam und somit faktisch keine Untervermietung stattfand?

Zu 10.: Aus juristischer Sicht ist es zu einer Gebrauchsüberlassung gekommen, soweit die Mieterin unstreitig die Schlüssel und damit den Besitz den Untermietern überlassen hat. Des Weiteren wurde der Untermietvertrag nicht aufgelöst, erst recht nicht vor Gebrauchsüberlassung, sondern nur teilweise gekündigt.

11. Wie viele Abmahnungen gab es seit dem Jahr 2009 bis zur erfolgten Kündigung letztes Jahr?

Zu 11.: Aus Gründen des Datenschutzes kann hierzu nicht Stellung genommen werden.

12. Trifft es zu, dass die BGM zunächst eine außerordentliche Kündigung ausgesprochen hatte?

Zu 12.: Die BGM hat eine außerordentliche Kündigung durch ihren Anwalt aussprechen lassen.

13. Trifft es zu, dass für eine außerordentliche Kündigung keine Grundlagen bestanden bzw. tatsächlich begangene Vertragsverstöße vorlagen, die ein solches Vorgehen ermöglicht hatten bzw. inwiefern ist dem Senat bekannt, dass zwar ein Untermietvertrag geschlossen, dieser aber nicht in die Praxis umgesetzt wurde nachdem die Mieterin eine Absage von der BGM erhalten hatte?

Zu 13.: Nein, siehe die Antwort zu Frage 10, da es zu einer vertragswidrigen Untervermietung und Gebrauchsüberlassung gekommen ist. Von der weiteren Beantwortung der Frage wird aus Gründen des Datenschutzes Abstand genommen.

14. Wann gab es die ersten Gespräche mit dem von der BGM ausgewählten Nachmieter der Räume, die bisher durch den Eisladen angemietet wurden?

Zu 14.: Aus Gründen des Datenschutzes und zum Schutz von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen kann hierzu nicht Stellung genommen werden.

15. Wann wurde der Mietvertrag mit dem Nachmieter der Räume des Eisladens geschlossen bzw. unterzeichnet?

Zu 15.: Aus Gründen des Datenschutzes und zum Schutz von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen kann hierzu nicht Stellung genommen werden.

16. Inwiefern wurden dabei die Mieten (pro QM nettokalt) erhöht und wie lange ist die Vertragslaufzeit des Nachmieters?

Zu 16.: Der Abschluss von Mietverträgen obliegt der Geschäftsführung im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit. Nach Auskunft der BGM wird die Miete bei einem etwaigen Nachmieter nicht erhöht. Grundsätzlich schließt die BGM ihre Mietverträge unbefristet. Feste Laufzeiten werden nur in Ausnahmefällen und auf Wunsch des Mieters vereinbart. Nähere Einzelheiten können aus Gründen des Datenschutzes sowie zum Schutz von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen nicht mitgeteilt werden.

17. Wie bewertet der Senat, dass der seitens der BGM ausgewählte Nachmieter ausgerechnet die Person ist, welche seitens der Eisladen-Betreiberin für die Wintermonate als Untermieter vorgesehen war und der mit seiner Direktansprache der BGM, welche nicht mit der bisherigen Mieterin abgesprochen war, erst den Kündigungsgrund lieferte (zur Erläuterung: die Eisladen-Betreiberin wartete noch auf eine Genehmigung der Untermiete, der Untermieter wandte sich aber an die BGM und bat um Bestätigung, was dann als Rechtfertigung der Kündigung herangezogen wurde)?

Zu 17.: Der Abschluss von Mietverträgen obliegt der Geschäftsführung im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit. Aus Gründen des Datenschutzes und zum Schutz von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen kann hierzu nicht Stellung genommen werden.

18. Wie bewertet der Senat den Umstand, dass nachdem die Mieterin von der BGM erfahren hatte per Telefon, dass eine Untervermietung nicht gestattet wird und diese daraufhin die geplante Untermietung sofort abgesagt hat noch bevor es tatsächlich dazu kam, ihr fristlos gekündigt wurde?

Zu 18.: Der ab dem 01.12.2017 geschlossene Mietvertrag mit der Mieterin beinhaltet den klaren Ausschluss von Untervermietungen. Im Übrigen wird auf die Beantwortung der Fragen 10. und 13. verwiesen.

19. Die BGM hat nach Ablauf der Vertragslaufzeit der Eisladen-Betreiberin Ersatzflächen in der Markthalle angeboten. Warum wurden diese Flächen nicht dem ausgewählten Nachmieter angeboten?

Zu 19.: Die Überlassung dieser Fläche sollte lediglich eine Überbrückung darstellen, damit die Mieterin sich ohne Druck einen adäquaten Ersatzstandort suchen kann. Der Abschluss von Mietverträgen obliegt im Übrigen der Geschäftsführung im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit.

20. Welche Folgenutzung ist seitens des Nachmieters für die Fläche vorgesehen und was wurde seitens der BGM diesbezüglich genehmigt?

Zu 20.: Die Frage zielt auf etwaige zukünftige Vertragsinhalte mit Dritten, die aus Gründen des Datenschutzes sowie zum Schutz von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen nicht dargestellt werden können.

21. Inwiefern würde der Senat es begrüßen, wenn die BGM und die bisherige Mieterin und Betreiberin des Eisladens eine einvernehmliche Einigung finden?

Zu 21.: Der Abschluss und Umgang mit Mietverträgen obliegt der Geschäftsführung der BGM im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit.

22. Bewertet der Senat das Vorgehen der BGM in diesem Fall als Vorbildhaft für den Umgang mit langjährigen Gewerbemieter*innen und welche Schlüsse werden für zukünftige Vorgaben an die BGM aus dem Fall des gekündigten Eisladens gezogen?

Zu 22.: Der Abschluss und Umgang mit Mietverträgen obliegt der Geschäftsführung der BGM im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit.

23. Wie bewertet der Senat die Tatsache, dass die komplett landeseigene Berliner Großmarkt GmbH Verträge mit ihren Mieter*innen schließt, in denen lediglich die gesetzliche Mindestkündigungsfrist eingeräumt wird und die BGM damit weit hinter den Zielen des Berliner Senats bleibt, der sich z.B. in Bundesratsinitiativen für ein neues, soziales Gewerbemietrecht einsetzt, das u.a. einen besseren Kündigungsschutz vorsieht?

Zu 23.: Die BGM schließt Verträge mit den Mietenden grundsätzlich unbefristet und mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Monatsende, sofern nicht andere Fristen einzelvertraglich ausgehandelt werden. Eine angemessene Kündigungsfrist liegt jeweils auch im Interesse der Mietenden, wenn z.B. eine Standortverlagerung oder Betriebseinstellung notwendig wird.
Die BGM richtet sich im Übrigen nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Die Mietvertragsbestimmungen einschließlich der Kündigungsfristen sind mit den jeweiligen Mietenden verhandelt und akzeptiert.

Berlin, den 21. Juli 2020

In Vertretung

Barbro D r e h e r
.....
Senatsverwaltung für Wirtschaft,
Energie und Betriebe