

**19. Wahlperiode**

## **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Julian Schwarze (GRÜNE)**

vom 30. Januar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 1. Februar 2024)

zum Thema:

**Coral World: Wie wurde der Kaufvertrag verändert?**

und **Antwort** vom 9. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Februar 2024)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Julian Schwarze (GRÜNE)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18094  
vom 30. Januar 2024  
über Coral World: Wie wurde der Kaufvertrag verändert?

---

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

Frage 1:

Welche Verpflichtungen ist die CWB Coral World GmbH im Kaufvertrag von 2016 für das Baugrundstück an der Rummelsburger Buch eingegangen?

Antwort zu 1:

Coral World (CWB Coral World Berlin GmbH) ist im Kaufvertrag vom 25.05.2016 eine Bauverpflichtung eingegangen.

Frage 2:

Welche Regelungen sind im Kaufvertrag von 2016 bezüglich Bebauungsverpflichtungen getroffen worden?

Antwort zu 2:

In § 8 (1) des Kaufvertrages wird bezüglich der Bauverpflichtung geregelt, dass der Verkauf des Grundstückes mit dem Ziel erfolgt, dass der Käufer ein sogenanntes Wasserhaus errichten soll, welches Erlebnisbereiche zu den Themen Wasser, Lebensräume von Flora und Fauna, Naturschutz, Ökologie enthält sowie Angebote für Bildungseinrichtungen zum Inhalt hat. Ergänzt werden kann diese Nutzung entsprechend den Festsetzungen des B-Plan XVII-4 durch andere Dienstleistungs- und Gewerbeflächen.

Frage 3:

In welchen Fällen haben die Vertragsparteien laut Kaufvertrag von 2016 ein Rücktrittsrecht?

Frage 6:

Inwieweit ist im Kaufvertrag geregelt, dem Verkäufer stehe „ein Rücktrittsrecht zu, falls der Käufer innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab Übergabe seiner Verpflichtung (...) nicht nachkommt“, wie in der Berichterstattung des RBB vom 23.01.24 beschrieben?

Antwort zu 3 und 6:

Ein Rücktritt vom Kaufvertrag ist gemäß § 8 (3) des geschlossenen Kaufvertrages für das Land Berlin möglich, wenn der Investor seine Bauverpflichtung nicht erfüllt oder das Grundstück ohne Zustimmung des Landes Berlin weiter veräußert wird.

Ein Rücktritt vom Kaufvertrag von Seiten Coral World ist im Kaufvertrag nicht geregelt.

Frage 4:

In welchen Fällen sind laut Kaufvertrag von 2016 welche Vertragsstrafen fällig?

Antwort zu 4:

Kommt der Verkäufer seiner Bauverpflichtung nicht nach, kann das Land Berlin nach § 8 (4) des Kaufvertrages anstelle eines Rücktritts auch die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 5% der Investitionssumme verlangen.

Frage 5:

Wann war der Übergabetag für das Grundstück?

Antwort zu 5:

Die Übergabe des Grundstückes an Coral World bzw. der sog. Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte am 01.06.2019, nachdem Coral World am 15.04.2019 den Kaufvertrag vorzeitig angenommen hatte.

Frage 7:

In welcher rechtlichen Form haben Senat und Coral World International oder seine Rechtsnachfolgerin die Regelung zu Bauverpflichtungen aus dem Kaufvertrag von 2016 geändert?

Antwort zu 7:

Der Kaufvertrag wurde durch das Land Berlin bzw. den Senat nicht geändert. Es musste lediglich im Rahmen der Vertragsumsetzung zwischen beiden Parteien eine Klarstellung zum Vertrag vorgenommen werden.

Frage 8:

Aus welchen inhaltlichen Gründen hat der Senat die Regelung zu Bauverpflichtungen geändert?

Antwort zu 8:

Die Klarstellung musste vorgenommen werden, da der Kaufvertrag, wie erwähnt, zwei widersprüchliche Regelungen zur Bauverpflichtung enthält. Die eigentliche Bauverpflichtung,

nach der Coral World vier Jahre nach Eintreten der Bestandskraft der Baugenehmigung das Vorhaben fertigstellen muss, wurde nicht verändert/angepasst.

Die zweite Regelung im Kaufvertrag, dass Coral World spätestens nach Ablauf von fünf Jahren ab Übergabetag den Kaufgegenstand bezugsfertig herzustellen hat, war dagegen nicht umsetzbar. Sie hätte dazu geführt, dass Coral World ihr komplexes Bauvorhaben innerhalb von nur zwei Jahren hätte fertigstellen müssen.

Frage 9:

Gab es einen rechtlichen Anspruch seitens Coral World International oder seiner Rechtsnachfolgerin auf eine Änderung der Regelung zu Bauverpflichtungen?

Antwort zu 9:

Einen solchen Anspruch gab es nicht. Die Anpassung war jedoch notwendig, um sicherzustellen, dass der Kaufvertrag zwischen dem Land Berlin und Coral World ungesetzt werden kann.

Frage 10:

Warum wurde Coral World International vom Senat eine offizielle Verlängerung der Frist bis Mai 2026 erteilt?

Antwort zu 10:

Vom Senat wurde keine Verlängerung der Frist für die Fertigstellung vorgenommen. Es wurde lediglich, wie schon erläutert, eine Klarstellung zum Kaufvertrag vorgenommen.

Frage 11:

Wie lautet die neue Regelung zu Bauverpflichtungen zwischen Senat und Coral World International GmbH oder seiner Rechtsnachfolgerin?

Antwort zu 11:

Wie schon erläutert, gibt es keine neue Regelung zur Bebauungsverpflichtung.

Die Bauverpflichtung aus dem Kaufvertrag, dass Coral World das Bauvorhaben innerhalb von vier Jahren nach Eintreten der Bestandskraft der Baugenehmigung bezugsfertig herstellen muss, gilt weiterhin.

Frage 12:

Wie bewertet der Senat Forderungen, dass der Senat unverzüglich einschreiten und die Einhaltung der Vertragsvereinbarungen einfordern soll, wenn die Eigentümerin die Verträge missachtet oder bricht?

Antwort zu 12:

Wie schon ausgeführt, ist ein Rücktritt vom Kaufvertrag für das Land Berlin nur möglich, wenn Coral World seine Bauverpflichtung nicht erfüllen sollte. Ein unverzügliches Einschreiten ist daher aktuell nicht möglich und auch nicht notwendig.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten zum Vorhaben plangemäß laufen. Die Altlastensanierung auf dem Grundstück sowie die Gründungsarbeiten mit umfangreichen Pfahlgründungen konnten durch Coral World im letzten Jahr abgeschlossen werden. Im März 2024 werden die Rohbauarbeiten beginnen.

Frage 13:

Welche Gründe sprechen aus Sicht des Senats für und welche gegen eine Rückabwicklung der Verträge aufgrund von Verstößen gegen die Vertragsvereinbarungen, wie z.B. die Nichteinhaltung von vereinbarten Fristen?

Antwort zu 13:

Eine Rückabwicklung des mit Coral World geschlossenen Kaufvertrags ist derzeit nicht möglich, da Coral World die Bauverpflichtung aktuell erfüllt.

Frage 14:

Wie oft und wann wurden Regelungen, die im Kaufvertrag zwischen Senat und CWB Coral World GmbH oder seiner Rechtsnachfolgerin festgelegt wurden, im Nachgang geändert?

Frage 15:

Welche weiteren Regelungen, die im Kaufvertrag zwischen Senat und CWB Coral World GmbH oder seiner Rechtsnachfolgerin festgelegt wurden, wurden außer den Bauverpflichtungen im Nachgang wie geändert?

Antwort zu 14 und 15:

Weitere Änderungen des Kaufvertrages erfolgten bislang nicht. Es erfolgte lediglich, wie schon ausgeführt, eine notwendige Klarstellung zum § 8 des Kaufvertrages.

Frage 16:

Welche Verpflichtungen aus dem Ursprungsvertrag bzw. aus den geänderten Fassungen wurden seitens CWB Coral World GmbH oder seiner Rechtsnachfolgerin gegenüber dem Land Berlin oder dem Bezirk Lichtenberg eingegangen?

Antwort zu 16:

Coral World ist im Kaufvertrag neben der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises und den Verpflichtungen zur Einhaltung der Bauverpflichtung lediglich Verpflichtungen eingegangen, die den Weiterverkauf des Grundstückes bzw. des Vorhabens betreffen.

Mit dem Bezirk Lichtenberg hat Coral World zudem im Jahr 2017 ergänzend einen Vertrag über die „Herstellung einer öffentlichen Grünanlage mit Spielplatz“ geschlossen.

Berlin, den 09.02.2024

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen