

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Mathias Schulz (SPD)

vom 29. April 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. April 2025)

zum Thema:

Private Parkraumbewirtschaftung auf landeseigenen Flächen – Welche Verantwortung trägt die öffentliche Hand?

und **Antwort** vom 16. Mai 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Mai 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Mathias Schulz (SPD)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/22493
vom 29. April 2025

über Private Parkraumbewirtschaftung auf landeseigenen Flächen - Welche Verantwortung trägt die öffentliche Hand?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise 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 die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo), Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag), HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), GESOBAU AG (GESOBAU), STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL) und die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Im Zusammenhang mit der Verwaltung von Autostellplätzen durch das Unternehmen Best Place sind Berichte über problematische Geschäftspraktiken bekannt geworden. So wurde in der Obstallee 1-11 von Mieter*innen darauf hingewiesen, dass trotz fehlender Schranken und Rolltore, die eine ordnungsgemäße Nutzung der Stellplätze erheblich einschränken, weiterhin die volle Stellplatzmiete eingefordert und Mahnungen verschickt werden. Zudem soll es auf Beschwerden keine oder nur unzureichende Reaktionen gegeben haben und gerechtfertigte Mietminderungen wurden pauschal abgelehnt.

Zusätzlich zeigen öffentlich einsehbare Erfahrungsberichte und Bewertungen in verschiedenen Online-Portalen, dass Mieter*innen in anderen Fällen erhebliche Schwierigkeiten mit Best Place hatten, beispielsweise in Bezug auf die Kommunikation, unklare Vertragsbedingungen und sogar mit nicht zurückgezahlten Kautionen. Eine miserable Bewertung von gerade einmal 1,7 bei 66 Rezensionen auf Trustpilot spricht dabei Bände.

Da Best Place, in diesem Fall, Vertragspartner der landeseigenen Gewobag ist, stellt sich die Frage, inwiefern die landeseigenen Wohnungsunternehmen sicherstellen, dass sie nur mit seriösen und mieter*innenfreundlichen Unternehmen zusammenarbeiten. Fälle wie diese können nicht nur das Vertrauen der Mieter*innen belasten, sondern auch den Ruf der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften erheblich schädigen.

In diesem Zusammenhang frage ich den Senat:

Frage 1:

Mit welchen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften oder Unternehmen hat Best Place aktuell Verträge über die Verwaltung von Stellplätzen oder anderen Flächen abgeschlossen? (Bitte eine vollständige Liste der Standorte und Gesellschaften angeben.)

Antwort zu 1:

Hierzu berichtet die Gewobag:

Stadtbezirk	Anschrift	Anzahl Parken
Reinickendorf	Bottroper Weg 18	19
Reinickendorf	Neheimer Str. 2	30
Reinickendorf	Neheimer Str. 6	38
Spandau	Falkenseer Chaussee 178-184	142
Spandau	Gatower Str. 41	9
Spandau	Heerstr. 280	15
Spandau	Obstallee 3	73
Spandau	Obstallee 35-43	36
Gesamtergebnis		362

Hierzu berichtet die WBM:

„Die BEWOG, vertreten durch die WBM, hatte im Jahr 2014 mit der damaligen Besser Parken GmbH, die heute unter Best Place GmbH firmiert, drei Verträge über die Vermietung und Instandhaltung von insgesamt 208 Stellplätzen in Tiefgaragen geschlossen, im Einzelnen über:

Stadtbezirk	Anschrift	Anzahl Parken
Kreuzberg	Stallschreiberstraße 11	82
Kreuzberg	Ritterstraße 39-45	48
Kreuzberg	Prinzenstraße 79-81	78
Gesamtergebnis		208

Die Verträge wurden seitens der WBM zum 05.03.2024 fristlos, hilfsweise fristgemäß wegen Zahlungsverzugs gekündigt. Die Best Place GmbH verweigert bis heute die Herausgabe. Daraufhin hat die WBM in allen drei Fällen Klage auf Zahlung und Herausgabe erhoben. Alle Rechtsstreite wurden in der ersten Instanz gewonnen, die Best Place GmbH hat bisher in einem

Fall Berufung zum Kammergericht erhoben, in den beiden anderen Fällen ist ebenfalls damit zu rechnen.“

HOWOGE, SuL, degewo und GESOBAU haben aktuell keine Vertragsverhältnisse mit Best Place.

Frage 2:

Welche Art von Verträgen bestehen zwischen Best Place und den landeseigenen Unternehmen? (Bitte Angaben zu Konditionen und Laufzeiten machen.)

Frage 4:

Welche Erfahrungen haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen mit Best Place gemacht? Gab es in der Vergangenheit Vertragsverletzungen oder Auffälligkeiten? Falls ja welche?

Antwort zu 2 und 4:

Hierzu berichtet die Gewobag:

„Zwischen der Gewobag und Best Place GmbH - ehemals Besser Parken - besteht ein Generalmietvertrag für leerstehende Mieteinheiten zur Untervermietung in verschiedenen Objekten in schwierigen Lagen mit einer festen Vertragslaufzeit. Im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage werden aus Gründen der Vertraulichkeit keine Vertragseinzelheiten bekannt gegeben.“

Hierzu berichtet die WBM:

„Die genannten Verträge berechtigten die Best Place GmbH jeweils zur Zwischenvermietung eines Stellplatzkontingents in den genannten Tiefgaragen. Im Gegenzug hatte die Best Place GmbH eine Miete an die BEWOGE zu entrichten und verpflichtete sich zur Instandhaltung der gesamten Tiefgaragen, also auch der in der Vermietung der BEWOGE verbliebenen Stellplätze. Die Laufzeit betrug jeweils 10 Jahre mit Verlängerungsoption. Nach erfolgten Kündigungen sind die Vertragsverhältnisse gemäß den Urteilen des LG Berlin beendet.“

Frage 3:

Sind dem Senat oder den landeseigenen Wohnungsunternehmen Beschwerden oder Probleme im Zusammenhang mit Best Place bekannt? Falls ja, um welche Art von Beschwerden handelt es sich und wie viele gab es in den letzten fünf Jahren?

Antwort zu 3:

Hierzu berichtet die Gewobag:

„Die Gewobag erreichten bisher nur vereinzelt Beschwerden von Mieterinnen und Mieter oder Dritten zu Best Place GmbH oder der widerrechtlichen Nutzung von Stellplätzen. Diese wurden an Best Place GmbH zur Bearbeitung beziehungsweise Beseitigung weitergeleitet. Vertragsverletzungen oder Auffälligkeiten hat es nicht gegeben. Darüber hinaus besteht fortlaufend ein enges Monitoring bestehender Vertragsverhältnisse.“

Frage 5:

Inwieweit sehen sich die landeseigenen Wohnungsunternehmen in der Verantwortung, sicherzustellen, dass sie nur mit seriösen und mieter*innenfreundlichen Unternehmen zusammenarbeiten? Gibt es interne Prüfmechanismen oder Kriterien für die Auswahl solcher Dienstleister?

Antwort zu 5:

Die Vergabe von Aufträgen erfolgt bei den LWU unter Beachtung vergaberechtlicher Vorschriften und Grundsätze. Im Rahmen des Vergabeverfahrens wird die zu erbringende Leistung detailliert beschrieben und die Eignung der Bieterinnen und Bieter geprüft. Zusätzlich werden Referenzen abgefragt und geprüft. Entsprechend § 122 GWB werden Öffentliche Aufträge der LWU an fachkundige und leistungsfähige Unternehmen vergeben, die nicht nach den §§ 123 oder 124 GWB ausgeschlossen worden sind. Die LWU monitoren darüber hinaus die Einhaltung von Service Levels und weiteren vertraglich zugesicherten Leistungen von Vertragspartnern eng und wirken, falls nötig, auf angemessene Weise auf die Erfüllung der vertraglichen Pflichten hin. Sollte trotz nachhaltiger Bemühungen kein Erfolg zu verzeichnen sein, wird in der Regel die Möglichkeit der außerordentlichen Kündigung und Neuvergabe in Betracht gezogen.

Frage 6:

Warum werden die Stellplätze in der Obstallee 1-11 nicht direkt von der Gewobag vermietet, wie es bei vielen anderen Parkflächen im Bestand der Fall ist? Aus welchen Gründen werden Parkplätze an private Unternehmen untervermietet und nicht selbst durch die Gewobag verwaltet?

Antwort zu 6:

Hierzu berichtet die Gewobag:

„Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses herrschte ein Angebotsüberhang an in der Beantwortung zu Frage 1 genannten Standorten. Die Generalvermietung ermöglicht einen Leerstandsabbau sowie eine effiziente Bewirtschaftung der Parkplätze.“

Frage 7:

Gab es in der Vergangenheit Fälle, in denen landeseigene Unternehmen aufgrund von Baumaßnahmen oder Einschränkungen Mietminderungen gegenüber Best Place gewährt haben? Falls ja, wie oft und in welchem Umfang?

Antwort zu 7:

Hierzu berichtet die Gewobag:

„Im Rahmen der normalen Vertragserfüllung wurden keine Mietminderungen an Best Place GmbH gewährt.“

Frage 8:

Welche Möglichkeiten sieht der Senat, Einfluss darauf zu nehmen, dass öffentliche Unternehmen in Zukunft keine Verträge mit Unternehmen eingehen, die durch negative Geschäftspraktiken oder mangelnde Mieter*innenfreundlichkeit auffallen?

Antwort zu 8

Die Stellplatzvermietung liegt im Rahmen des operativen Geschäfts in der Verantwortung der LWU.

Frage 9:

Prüfen landeseigene Wohnungsunternehmen die Zulässigkeit, der von Drittanbietern in Zusammenhang mit ihren Grundstücken gestellten Allgemeinen Geschäftsbedingungen? Wenn nein, warum?

Antwort zu 9 :

In der Regel beruhen Vertragsbeziehungen auf einem vorangestellten Vergabeverfahren. Hierbei kommen grundsätzlich die Musterverträge der einzelnen LWU zum Einsatz, die jeweils gültige und korrekte Allgemeine Geschäftsbedingungen beinhalten. So kann weitgehend ausgeschlossen werden, dass die LWU mit Allgemeinen Geschäftsbedingungen konfrontiert werden, die nicht im Interesse der LWU sind. Nur in Ausnahmefällen werden AGB von Dienstleistern akzeptiert, die dann vorab geprüft werden. Dabei achten die LWU darauf, dass die Allgemeinen Geschäftsbedingungen mit den rechtlichen und wirtschaftlichen Interessen, den gesetzlichen Vorgaben sowie gegebenenfalls bestehenden mietvertraglichen Verpflichtungen der LWU im Einklang stehen.

Frage 10:

Wie bewertet der Senat die Zulässigkeit der Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Best Place, insbesondere im Hinblick auf Haftungsregelungen und Haftungsausschlüsse im Zusammenhang mit der Sicherheit der Stellplätze, wie etwa den nicht funktionierenden oder fehlenden Rolltoren?

Antwort zu 10 :

Dem Senat sind die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Best Place GmbH nicht bekannt. Als Eigentümer steht es im Interesse der LWU, dass die jeweiligen Drittanbieter verpflichtet sind, sämtliche Verkehrssicherungspflichten beziehungsweise sonstigen gesetzlichen Vorschriften einzuhalten.

Berlin, den 16.05.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen