

Bezirksverordnetenversammlung
Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Drucksache Nr. DS/0260/IV

Vorlage - zur Kenntnisnahme –

Wir bitten, zur Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.08.12 mit der Drucksache DS/0262/GSW-23-Häuser Verfalls stoppen- Leerstand beseitigen- Rechte des Bezirks durchsetzen! folgendes Ersuchen an das Bezirksamt gerichtet:

Das Bezirksamt wird beauftragt, die Belegungsrechte, die der Bezirk für die in der Anlage aufgeführten 23 GSW-Gebäude, welche im Jahr 1993 unentgeltlich in die damals landeseigene GSW eingebracht wurden, niedergelegt in § 4 Abs. 1 i) des Einbringungsvertrages vom 22.12.1993, konsequent zu nutzen und durchzusetzen.

Hierzu ist in einem ersten Schritt von der GSW eine Übersicht über leer stehende Wohnungen und deren Größe sowie Beschaffenheit in den 23 Gebäuden anzufordern.

Erforderlichenfalls sind die Gebäude vom Bezirk zu besichtigen.

Sollten Mängel an den Gebäuden oder Mängel in den Wohnungen, die die Nutzbarkeit herabmindern, festgestellt werden, so ist die GSW anzufordern, unverzüglich die Mängel zu beseitigen und den Wohnraum in einen benutzbaren Zustand zu versetzen, in Nacherfüllung ihrer vertraglichen Pflichten gemäß § 4 Abs. 1 b) des o. g. Einbringungsvertrages.

In einem zweiten Schritt sind Belegungsrechte des Bezirks dergestalt zu nutzen, dass nach Dringlichkeit im Bezirk ansässige oder gemeldete von Wohnungsnot oder Wohnraumunterversorgung Betroffene o. g. Wohnungen anzubieten sind und der Bezirk von seinen Belegungsrechten Gebrauch macht, sofern die GSW nicht freiwillig mit vorgeschlagenen Mietern entsprechende Mietverträge schließt.

In den Fällen, in denen engagierte Wohnungssuchende solchen Wohnraum besetzt haben, hat der Bezirk darauf hinzuwirken, dass diesen Besetzern unverzüglich Mietvertragsangebote durch die GSW unterbreitet werden, auf eine Räumung ist zu verzichten. Sofern die GSW nicht freiwillig mit diesen Besetzern entsprechende Mietverträge schließt, ist (soweit rechtlich möglich) vom bestehenden Belegungsrecht Gebrauch zu machen. Parallel ist die GSW anzufordern, ihre offenkundig vernachlässigten Instandsetzungspflichten nachzukommen.

Hierzu wird berichtet:

Auf Beschluss des Berliner Abgeordnetenhauses hatten die Bezirke ihre Wohngebäude unentgeltlich an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu übertragen. In der Zeit vom 22.12.1993 bis zum 24.10.1996 wurde in einem Einbringungsvertrag mit 5 Änderungen durch die Bezirke der Versuch unternommen teilweise die Interessen der Mieter und der Bezirke (Land Berlin) zu sichern .

Folgende Schutz- und Sicherungsklauseln wurde in langen und kontroversen Verhandlungen mit dem Land ausgehandelt und im Einbringungsvertrag verankert:

-§3 Rückübertragung bei Inanspruchnahme im öffentlichen Interesse durch das Land

-§4 Verpflichtung der Gesellschaften, die Grundstücke nicht ohne Zustimmung zu veräußern, zu teilen und umzuwandeln bzw. abzureißen. Im Falle einer Veräußerung bekommt das Land Berlin den erzielten Kaufpreis abzüglich der Veräußerungskosten.

-§4 umgehender Beginn der Instandsetzung und Modernisierung zu sozialverträglichen Konditionen und Abschluss innerhalb von 10 Jahren. Einhaltung der für städtische Gesellschaften von Berlin empfohlenen Mietpreisregelungen.

Weiter folgen Schutzklauseln mit folgendem Inhalt:

keine Vermietung, die der Entwicklung der örtlichen Gewerbestruktur zuwiderläuft (Spielhallen, Peep-, Sex -life- Shows etc.), keine Eigenbedarfskündigung, Beteiligung der Mieter an wesentliche Entscheidungen, Eigentumsbildung unter Beteiligung der Wünsche der Mieter, Belegungsrecht für das Bezirksamt, verteilt auf den Gesamtbestand.

Weiter ist eine Vertragsstrafe in Höhe des gesamten erzielten Kaufpreises fällig, wenn ohne Zustimmung des Landes Berlin verkauft wird. Im Grundbuch wurde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen, die eine ausschließliche Wohnnutzung bestehender Wohnungen auch nach einem Eigentümerwechsel sichert.

Das Bezirksamt Kreuzberg hat dann als Vereinbarung mit der GSW im April 1995 eine 3. Änderung vornehmen lassen die bestimmt, dass bei Umwandlung ausschließlich an Mieter verkauft wird und bei Freiwerden an Familien verkauft werden kann. Weiter wurde geregelt, dass der Verlust der Belegungsbindungen im Wohnungsbestand der Gesellschaft im Bezirk kompensiert wird.

Mit den Regelungen im Einbringungsvertrag wurden durch die Bezirke die Mieterrechte gesichert und eine Verwertung zur Gewinnrealisierung verhindert.

Im Mai 2007 hat die Senatsverwaltung für Finanzen der GSW (verkauft am 27.05.2004) bescheinigt, dass die GSW über die hier betrachteten Grundstücke frei verfügen kann. Die Bezirke sind davon nicht in Kenntnis gesetzt worden. Die Senatsverwaltung für Finanzen ist rechtlich befugt in alle finanziellen Angelegenheiten der Bezirke einzugreifen. Der Bezirk bekam erst Kenntnis von diesem Eingriff in den Einbringungsvertrag als nach Verkauf eines Objektes 2010 der Antrag auf Löschung der eingetragenen Dienstbarkeit gestellt wurde. Bei der Anhörung zum Vertragsverstoß mit dem Ziel wegen Verstoß gegen § 4 Abs. 1a den Kaufpreis einzufordern, wurde dann das Schreiben der Senatsverwaltung überreicht.

Die ehemaligen bezirkseigenen Häuser, die in den 90er Jahren unentgeltlich abgegeben wurden, wurden mit dem gesamten Gebäudebestand der GSW in 2004 verkauft. Die Löschung der grundbuchlich gesicherten Rückübertragungsrechte war bereits 2004 im Kaufvertrag über die Anteile der GSW enthalten. 2007 bekam die GSW auf Nachfrage bei der Senatsverwaltung für Finanzen mitgeteilt, dass alle Löschungen im Grundbuch vollzogen wurden und jetzt frei über die Grundstücke verfügt werden kann.

Bei der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit „Wohnen,“ mit der die Bezirke 1993 bei der Einbringung in die städtischen Gesellschaften die Sicherung der Wohnnutzung und den Schutz vor Zweckentfremdung abgesichert haben, wurde die Löschungsbewilligung nicht erteilt und die Nutzung zu Wohnzwecken damit auch zukünftig gesichert.

Belegungsrechte

In § 4 Abs. 1 i) des Einbringungsvertrages (UR Nr. 515/1993) hat sich die GSW verpflichtet, dem Land Berlin ein Belegungsrecht für die übertragenen Wohnungen einzuräumen. Der Vertrag enthält keine Regelung zur dinglichen Sicherung dieses Belegungsrechts durch Eintragung einer entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch. Durch eine solche beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert werden sollte gemäß § 8 Abs. 4 des Vertrages lediglich die Verpflichtung der GSW, die auf den eingebrachten Grundstücken befindlichen Wohnungen ausschließlich für Wohnzwecke zu nutzen. Wie sich aus den Grundbuchauszügen ergibt, ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit diesem Inhalt seinerzeit auch erfolgt.

Der Einbringungsvertrag verpflichtet die GSW nicht, im Falle einer Weiterveräußerung von Grundstücken bestimmte Verpflichtungen, die sie gegenüber dem Land Berlin eingegangen ist (dazugehört auch die Einräumung des Belegungsrechts), im Kaufvertrag dem jeweiligen Erwerber aufzuerlegen. Einer solchen Klausel bedurfte es auch gar nicht, da sich die GSW stattdessen in § 4 Abs. 1 a) verpflichtet hat, die Grundstücke nur mit Zustimmung des Landes Berlin zu veräußern, zu teilen oder in Wohnungseigentum umzuwandeln. Mit diesem Zustimmungsvorbehalt war ausreichend sichergestellt, dass nur solchen Veräußerungen erfolgen können, bei denen der Inhalt der Kaufverträge den Vorstellungen des Landes Berlin entspricht. Danach besaß bzw. besitzt das Land Berlin zumindest die Möglichkeit, darauf zu bestehen, dass auch ein Erwerber von der GSW zur Einräumung von Belegungsrechten verpflichtet wird.

Die Zustimmung des Landes Berlin wurde, wie bereits erläutert, ohne Kenntnis der Bezirke durch die Senatsverwaltung für Finanzen erteilt, so dass mit den Erwerbern in den geschlossenen Kaufverträgen keine Regelung zum Belegungsrecht zu finden ist. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die 3. Änderung des Vertrages vom 24.04./03.05.1995, in der sich die GSW auf Verlangen des Abgeordnetenhauses nachträglich verpflichten musste, "im Falle der Veräußerung von Wohnhausgrundstücken die Verringerung belegungsgebundener Wohnungen" durch ein gleichwertiges Belegungsrecht für andere ihr gehörende Wohnhausgrundstücke auszugleichen. Dies lässt den Schluss zu, dass das Land Berlin seine Zustimmung zu Veräußerungen nicht zwingend von der Einräumung eines Belegungsrechts durch den Erwerber abhängig machen wollte, solange von der GSW ein Ausgleich für das infolge der Veräußerung verlorene Belegungsrecht angeboten wird.

Nachdem die Senatverwaltung für Finanzen gegenüber der GSW schriftlich auf die Zustimmungsverpflichtung beim Verkauf ehemals landeseigener Grundstücke verzichtet hat, bleibt nur die eingetragene Dienstbarkeit, die dauerhaft die Wohnnutzung garantiert. Die Konkretisierung der Belegungsrechte im Bestand der GSW war Gegenstand von Verhandlungen am Anfang dieses Jahres und sollte der „Sozialen Wohnhilfe „ bei der Unterbringung von Wohnungssuchenden helfen, die auf dem Wohnungsmarkt keine Chancen haben. Diese anfänglich sehr hoffnungsvoll stimmenden Verhandlungen wurden durch die GSW nicht weitergeführt. Inoffiziell ist be-

kannt geworden, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die bezirklichen Belegungsrechte in die Verhandlungen über einen berlinweiten Kooperationsvertrag mit der GSW einbezogen hat. Von der Senatsverwaltung wurde der Bezirk bisher nicht darüber informiert.

Belegungsrechte werden ausgeübt, in dem man den Wohnungssuchenden, die auf Grund gesetzlicher Kriterien zum Personenkreis der Begünstigten (WBS- Inhaber) gehören, dieses mittels WBS bescheinigt und die Vermieter vorschreibt, Wohnungen, die für diesen Personenkreis vorgesehen sind, auch nur an WBS-Inhaber zu vermieten. Auch das sogenannte Besetzungsrecht ist nicht verbunden mit der Möglichkeit, eine Wohnung zwangsweise zur Vermietung zu bringen, sondern definiert die Möglichkeit, mit einem WBS mit anerkanntem besonderen Wohnbedarf bestimmte besonders geförderte Wohnungen anzumieten.

Die im Einbringungsvertrag zugesicherte Instandsetzungsverpflichtung ist nach dem Verkauf der Anteile der GSW und der von der Senatsverwaltung für Finanzen ausgesprochenen Entbindung von allen Zustimmungserfordernissen auch nicht mehr einklagbar.

Vor diesem Hintergrund kann zu dem Ersuchen der BVV für die bereits von der GSW verkauften Häuser nur die bestehende Sach- und Rechtslage aufgezeigt werden.

Das Bezirksamt wird weiter im Dialog mit den betroffenen Mietern bleiben und ihnen die Mieterrechte aus dem Privatisierungsvertrag und dem BGB erläutern. Entscheidend sind die Rechte nach dem bürgerlichen Gesetzbuch, die den Mietern Sicherheit verschaffen.

Wir bitten, den Beschluss damit als erledigt anzusehen.

Rechtsgrundlage:

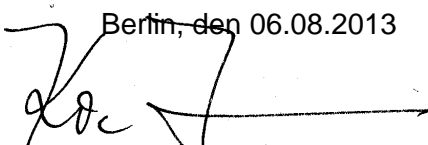
§ 13 Abs 1 BezVG


Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: keine

b) Personalwirtschaftliche Ausgaben: keine

Berlin, den 06.08.2013


Bezirksbürgermeisterin


Bezirksstadtrat