

## 17. Wahlperiode

### Kleine Anfrage

#### der Abgeordneten Katrin Lompscher (LINKE)

vom 05. Dezember 2011 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Dezember 2011) und **Antwort**

#### Mieterrechte und Vorkaufsrechte bei der GSW

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

1. Stand die GSW in der Pflicht, jedem Mieter und jeder Mieterin zum Zeitpunkt des Verkaufs der GSW 2004 eine Ergänzung zum Mietvertrag auszuhändigen?

Zu 1.: Nein, eine solche Verpflichtung sieht der Privatisierungsvertrag der GSW Immobilien AG nicht vor.

Die GSW hat im Rahmen des vom Land Berlin geplanten Verkaufs der Geschäftsanteile der GSW im Jahr 2001 an die zu diesem Zeitpunkt im GSW-Bestand befindlichen Mieterinnen und Mieter eine Ergänzungvereinbarung zum Mietvertrag übersandt. Sofern die Mieterinnen und Mieter diese Vereinbarung unterzeichnet und an die GSW zurückgesandt haben, ist diese Bestandteil des jeweiligen Mietvertrages geworden. Im Nachgang zu dieser vertrauensbildenden Maßnahme der Landesgesellschaft GSW sind nur noch vereinzelt und auf konkrete Anfrage von Mieterinnen und Mietern derartige Mietvertragsergänzungen vorgenommen worden.

2. Falls ja, warum sind nicht alle betroffenen Mieterinnen und Mieter im Besitz einer Ergänzung zum Mietvertrag? Gelten für die Mieterinnen und Mieter, die nicht im Besitz einer Ergänzung zum Mietvertrag sind, die gleichen Rechte wie für Mieterinnen und Mieter, die diese besitzen? Falls **nicht**, welche rechtlichen und sachlichen Gründe liegen für die Ungleichbehandlung vor?

Zu 2.: Es besteht keine Ungleichbehandlung mangels Vorliegen einer vertraglichen Verpflichtung. Im Übrigen werden die bestehenden Mieterschutzrechte gleichermaßen auf die Mieterinnen und Mieter angewandt.

3. Wie gelangen berechnigte Mieterinnen und Mieter in den Besitz der Ergänzung zum Mietvertrag? In welcher Weise schreitet der Senat ein, wenn er Kenntnis davon

erlangt, dass Mieterinnen und Mietern die Zusatzverträge vorenthalten werden?

Zu 3.: Da es keine solche Verpflichtung der GSW gibt, besteht für die Mieterinnen und Mieter kein Anspruch auf Herausgabe.

4. Warum hat der Implementierungsausschuss in seiner Funktion als Organ zur Überwachung des Privatisierungsvertrages nicht darauf gedrungen, dass die Zusatzverträge und die Information über den Sinn dieser Rechte alle betroffenen Mieterinnen und Mieter erreicht haben?

Zu 4.: Der Implementierungsausschuss setzt die Rechte durch, welche im Privatisierungsvertrag festgelegt sind. Die Herausgabe von Zusatzverträgen an die Mieterinnen und Mieter ist damit nicht verbunden.

5. Welche konkreten Informationspflichten hat die GSW bei beabsichtigten Verkäufen von Immobilien gegenüber den Mieterinnen und Mietern und gegenüber dem Land Berlin?

Zu 5.: Die GSW hat keine Informationspflichten bei beabsichtigten Verkäufen von Immobilien aus dem Bestand der GSW. Insbesondere gelten bei einem Verkauf alle Mieterschutzrechte weiter. Im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung wird der Implementierungsausschuss über die Verkaufsaktivitäten - ebenso wie die Akquisitionsaktivitäten - des Unternehmens informiert.

6. Wie wird der Implementierungsausschuss bei beabsichtigten Verkäufen von GSW-Bestandsimmobilien einbezogen und welche Möglichkeiten hat dieses Gremium, auf die Einhaltung der vertraglichen Vereinbarungen der GSW mit dem Land Berlin hinzuwirken?

Zu 6.: Der Implementierungsausschuss wird mindestens zweimal jährlich über beabsichtigte Verkäufe von der GSW Immobilien AG (GSW) informiert. Die GSW

legt dabei Rechenschaft über die Einhaltung der damit verbundenen Vertragsverpflichtungen ab.

7. Welche besonderen Mieterschutzrechte können vom Verkauf ihrer Gebäude betroffene Mieterinnen und Mieter derzeit auf welcher Grundlage in Anspruch nehmen?

Zu 7.: Die GSW überträgt die ihr auferlegten vertraglichen Verpflichtungen aus dem Privatisierungsvertrag an den/die jeweiligen/-e Nacherwerber/-in der Wohnung/Immobilie.

8. Wer kann den vom Verkauf eines Wohnhauses betroffenen Mieterinnen und Mietern eine schriftliche Bestätigung und Garantie ihrer Rechte aus dem Zusatzvertrag und deren unbefristete Geltung geben?

Zu 8.: Eine solche Verpflichtung sieht der Privatisierungsvertrag nicht vor.

9. Welche Instrumente hat der Senat, um gegenüber der GSW, aber auch gegenüber deren Rechtsnachfolgern sowie künftigen Erwerbern von Einzelimmobilien die Einhaltung der Zusatzvereinbarung mit der Mieterin /dem Mieter als rechtlich bindende Vereinbarung zu vertreten, diese zu kontrollieren und bei Nichteinhaltung zu sanktionieren?

Zu 9.: Der Implementierungsausschuss tritt zweimal jährlich zusammen und hat die Aufgabe die Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen zu überwachen. Darüber hinaus berichtet das vom Land Berlin entsandte Aufsichtsratsmitglied über vertraglich relevante Geschäftsvorgänge. Somit kann das Land Berlin jederzeit bei Vertragsverletzungen tätig werden.

10. Hält es der Senat für rechtlich zulässig und im Sinne der seinerzeitigen vertraglichen Regelungen zur Privatisierung und zum Börsengang der GSW, dass Häuser der GSW bei Verkaufsabsichten nicht bevorzugt den Mieterinnen und Mietern oder Mietergenossenschaften angeboten werden, obwohl dies im so genannten Acht-Punkte-Programm („Grundsätze der Wohnraumprivatisierung in Berlin“) vorgesehen war und der Senat sich noch im Jahr 2010 darauf positiv bezogen hat (siehe Drs. 16/15164: Antwort auf die Kleine Anfrage des Abgeordneten Uwe Doering (Die Linke) vom 01. Februar 2011: Garantie der Mieterrechte bei Weiterverkäufen von Wohnhäusern)?

11. Welche rechtlich bindenden Vereinbarungen zum bevorzugten Verkauf von Gebäuden der GSW an Mieterinnen und Mieter oder an Mietergenossenschaften bestehen derzeit wie lange fort? Auf welcher Grundlage und für welche bis wann abgeschlossenen Mietverträge bestehen die Vereinbarungen?

Zu 10 und 11.: Der Privatisierungsvertrag sieht bis 2014 bei der Schaffung von Wohneigentum eine Bevorzugung der Mieterinnen und Mieter vor. Im Rahmen dessen wendet sich die GSW an die Mieterinnen und Mieter. Daran sind die Vertragspartner gebunden.

12. Falls keine rechtlichen Vereinbarungen zum bevorzugten Verkauf von Gebäuden der GSW an Mieterinnen und Mieter abgeschlossen wurden: Warum hat der Senat im Privatisierungsvertrag und auch noch in der Ergänzungsvereinbarung von 2010 auf die Regelung des bevorzugten Verkaufs an Mieterinnen und Mieter sowie Genossenschaften verzichtet, obwohl der Senat das Engagement von Genossenschaften und Baugruppen für selbstgenutztes Eigentum etwa durch die Grundstücksvergabe fördern möchte?

Zu 12.: Der Privatisierungsvertrag sieht eine solche Bevorzugung der Mieterinnen und Mieter der GSW vor. Sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Privatisierungsvertrag vom 27.5.2004 wurden in der Ergänzungsvereinbarung von 2010 fortgeschrieben und sind damit gesichert.

13. Warum wurde das Wohngebäude Bevernstraße 3 nicht gemäß dem Acht-Punkte-Programm und nach Maßgabe des 2004 unterzeichneten Privatisierungsvertrags (§§ 5-7) bevorzugt den Mieterinnen und Mietern zum Kauf angeboten?

Zu 13.: Die Immobilie Bevernstrasse 3 ist ein Mehrfamilienhaus, das nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Eigentumswohnungen umgewandelt worden ist. Vor diesem Hintergrund besteht nach dem Privatisierungsvertrag grundsätzlich die Möglichkeit des en bloc -Verkaufes (häuserweise).

14. Welche Regelung bezüglich der Vertretung des Landes Berlin im Aufsichtsrat der GSW verfolgt der Senat, wenn das Entsenderecht für ein Mitglied des Aufsichtsrates am 31. Dezember 2012 endet?

Zu 14.: Das Aufsichtsratsmitglied des Landes Berlin wurde 2010 - über den 31.12.2012 hinaus - für weitere 5 Jahre bestellt. Im Übrigen regelt dieses Recht § 4 der Ergänzungsvereinbarung von 2010. Dieser Vertrag über die Zustimmung zu einem Börsengang der GSW aus dem Jahre 2010 ist bereits veröffentlicht und als Abgeordnetenhaus-Drucksache 16/3118 elektronisch einsehbar.

Berlin, den 20. Dezember 2011

In Vertretung

Dr. Christian Sundermann  
Senatsverwaltung für Finanzen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. Jan. 2012)