

Ein Berliner Immobilienfonds hat die städtische Wohnbaugesellschaft wegen Rechten an über 700 Wohnungen verklagt. Außerdem erwirkte die Fondsgesellschaft eine einstweilige Verfügung gegen die Stadtbau GmbH.



Stadtbau-Aufsichtsratsvorsitzender Joachim Wolbergs und Geschäftsführer Joachim Becker sehen sich mit einer Millionenklage konfrontiert. Foto: Archiv/ as

Von einer „Win-win-Situation“ für alle Beteiligten hatte Stadtbau-Geschäftsführer Joachim Becker Anfang Oktober gegenüber unserer Redaktion gesprochen. Damals hatten wir ihn zur vorzeitigen Auflösung eines Nutzungsvertrags über 700 Wohnungen mit einer Berliner Fondsgesellschaft befragt. Doch der zweite Vertragspartner, die „Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Zweite Immobilien KG“, sieht das offenbar völlig anders: Die Berliner Fondsgesellschaft hat beim Landgericht Regensburg Klage gegen die städtische Tochter eingereicht. Der Streitwert dürfte in die Millionen gehen.

1999: Ein umstrittener Vertrag über 50 Jahre

Worum geht es?

1999 wurde unter Ägide von Oberbürgermeister Hans Schaidinger und des damaligen Stadtbau-Geschäftsführers Martin Daut ein Millionendeal beschlossen. Einer Kapitalgesellschaft der Berliner Landesbank (heute: besagte Okeanos) wurde im Rahmen eines umfangreichen und höchst umstrittenen Vertragswerks ein sogenanntes Nießbrauchsrecht an rund 700 Stadtbauwohnungen und mehreren Gewerbeobjekten eingeräumt: Der Immobilienfonds sollte für 50 Jahre über Miet- und Pachteinnahmen verfügen dürfen, während die Stadtbau gegen ein geringes Entgelt die Verwaltung jener Objekte übernahm. Im Gegenzug sollte die Kapitalgesellschaft besagte Wohnungen für rund 65 Millionen D-Mark sanieren lassen.

Millionenzahlung bei Kündigung 2023

Pro Jahr sollten dann bis zum Jahr 2049 – regelmäßige Mieterhöhungen noch nicht eingerechnet – knapp drei Millionen Euro auf das Konto der Kapitalgesellschaft fließen, ehe die Rechte an den Wohnungen wieder an die Stadtbau GmbH zurückfallen würden. Als frühestmöglicher Zeitpunkt für eine vorzeitige Auflösung dieses Vertrags wurde das Jahr 2023 vereinbart. Zu den Konditionen einer vorzeitigen Auflösung hieß es in dem Vertragswerk, das unserer Redaktion vorliegt:

„Die Ablösezahlung beträgt bei einer Kündigung nach dem 30.9.2023 unter Berücksichtigung der dem Nießbraucher entgangenen zukünftigen Erträge nach Abzug sämtlicher Kosten nach heutiger Sicht DM 32.500.000,00.“

Hintergrund

Folgen eines fragwürdigen Millionendeals, 1.10.16

Im Klartext: Bei vorzeitiger Auflösung des Vertrags – im Jahr 2023 – müsste die Stadtbau GmbH über 16 Millionen Euro an die Okeanos überweisen – noch ohne Berücksichtigung der Mieterhöhungen seit 1999 und des seither stetig boomenden Immobilienmarktes.

2016: Stadtbau spricht von einvernehmlicher Vertragsauflösung

Insofern ist es durchaus überraschend, dass die Stadtbau GmbH Mitte August – sechs Jahre vor der frühestmöglichen Vertragsauflösung – den betroffenen Mietern der rund 700 Wohnungen mitteilte, dass ab September nicht mehr die Okeanos, sondern wieder die Stadtbau ihr Vermieter sei. Stadtbaugeschäftsführer Joachim Becker bestätigte uns im Oktober, dass die Mieter entsprechend informiert wurden.

Der Vertrag mit der Okeanos sei nach einem gemeinsamen Gespräch vorzeitig aufgelöst worden, so Becker in einem Schreiben an unsere Redaktion, weil die Stadtbau-Wohnungen nicht mehr in die Konzernstruktur der Okeanos passen würden. Die Stadtbau habe dafür eine Entschädigungszahlung geleistet, die eine „stattliche Größenordnung“ erreicht habe, über deren Höhe er aber „wegen der Vertraulichkeit des Vorgangs“ keine Auskunft geben könne. Seine Anmerkung dass es sich „für beide Vertragspartner um eine sogenannte Win-win-Situation“ handle, aber auch der Rest von Beckers Ausführungen, suggerieren eine einvernehmliche Verständigung über die Beendigung des Vertrags.

Okeanos: „Von einer Win-win-Situation kann keine Rede sein.“

Doch wie uns die Rechtsanwälte der Okeanos nun aktuell mitteilen, hat es eine solche Verständigung „nicht gegeben“. Die Stadtbau GmbH gehe „rechtsirrig“ davon aus, dass der Vertrag zwischen ihr und Okeanos beendet sei. „Unsere Mandantin vertritt jedoch zu Recht eine anderslautende Auffassung“, heißt es weiter. Derzeit laufe deshalb ein Klageverfahren vor dem Landgericht Regensburg. „Bis zu einer rechtskräftigen Entscheidung (...) behält der Nießbrauchvertrag volle Gültigkeit.“

Von der von Stadtbau-Geschäftsführer Becker behaupteten „Win-win-Situation“, könne aus Sicht der Okeanos ohnehin keine Rede sein, denn:

„Durch eine vorzeitige Beendigung noch vor der vertraglichen vorgesehenen frühesten Kündigungsmöglichkeit würden unserer Mandantin Mieteinnahmen in erheblichem Umfang entgehen, was von der seitens der Stadtbau-GmbH Regensburg unzutreffenden Ablösesumme nicht ausreichend kompensiert würde.“

Zweistelliger Millionenbetrag zu Lasten der Stadtbau?

Diese „Mieteinnahmen in erheblichem Umfang“ dürften bei Minimum drei Millionen Euro jährlich liegen. Auf die sieben Jahre bis 2023 gerechnet wären das schlappe 21 Millionen Euro, um die es geht.

Die Okeanos besteht – nimmt man das Anwaltsschreiben – auf einer Fortführung bis 2023 zu bestehen oder einer erheblich höheren Ablösesumme, um sich den – 1999 geschlossenen und damals höchst umstrittenen Sanierungs- und Nießbrauchvertrag – gemäß der damaligen Vereinbarungen ordentlich versilbern zu lassen.

Zusätzlich zu den knapp 16 Millionen, die laut Vertrag bei einem Ausstieg vor 2049 fällig werden würden, könnte damit ein weiterer zweistelliger Millionenbetrag auf die Stadtbau zukommen. Ein heftiger Schlag ins Kontor der städtischen Tochter, die in der Vergangenheit ohnehin immer wieder darauf pochte, entweder mehr Geld oder Grundstückseinlagen von der Stadt zu erhalten, um der politisch gewollten Neubautätigkeit auch Rechnung tragen zu können.

Gericht erließ Verfügung gegen Stadtbau

Nun kommt alles auf das Landgericht Regensburg an, wo laut den Okeanos-Anwälten nicht vor 2017 mit

einer rechtskräftigen Entscheidung zu rechnen ist. Wozu das Gericht tendiert, darauf könnte allerdings eine andere Entscheidung in derselben Sache hinweisen: In einem einstweiligen Verfügungsverfahren, das die Okeanos angestrengt hatte, wurde die Stadtbau GmbH verpflichtet, die Wohnungen bis zu einer endgültigen Entscheidung weiterhin im Sinne der 1999 geschlossenen Verträge zu verwalten und – wie in der Vergangenheit gegenüber den Mietern, aber auch unserer Redaktion geschehen – nicht mehr zu behaupten, dass der Nießbrauch beendet sei.

[Trackback](#) von deiner Website.

Bitte unterstützen Sie eine unabhängige Berichterstattung in Regensburg.

Verein zur Förderung der Meinungs- und Informationsvielfalt e.V.

IBAN: DE14750900000000063363

BIC: GENODEF1R01