

Stadtbau: Streit geht vor Gericht

JUSTIZ Eine Berliner Immobilienfirma fordert von dem Unternehmen viel Geld.

VON MARION VON BOESELAGER, MZ

REGENSBURG. Am 25. April geht es für die Regensburger Stadtbau GmbH in einem Rechtsstreit mit einer Berliner Immobiliengesellschaft um viel Geld: Die Klägerin fordert einen zweistelligen Millionenbetrag als Ablösesumme für einen Vertrag oder weitere, millienschwere Zahlungen in den kommenden Jahren.

Hintergrund der juristischen Auseinandersetzung vor dem Landgericht Regensburg ist ein Ende 1999/Anfang 2000 zwischen den beiden Parteien geschlossenes, kompliziertes Vertragswerk. Die Stadtbau wollte damals 108 ihrer aufs ganze Stadtgebiet verteilten Häuser mit rund 800 Wohnungen und einigen Gewerbeeinheiten sanieren lassen. Dazu schloss sie mit einer Immobiliengesellschaft unter anderem einen Nießbrauch- und Verwaltervertrag.

Darin verpflichtete sich die Gesellschaft, die Sanierungsmaßnahmen durchführen zu lassen. Im Gegenzug wurde ihr von der Stadtbau der sogenannte Nießbrauch eingeräumt, das heißt, ihr sollten bis zum Jahr 2049 die Netto-Mieteinnahmen der sanierten Objekte zufließen – monatlich eine Summe von bis zu 200 000 Euro.

Per Verwaltervertrag sagte die Stadtbau wiederum zu, weiterhin – gegen Entgelt – die Verwaltung der Objekte zu übernehmen. Zur Finanzierung der

Sanierungsmaßnahmen wurde damals ein hoher Kredit von knapp 61,5 Millionen DM, also circa 31,5 Millionen Euro, aufgenommen, und von der Stadtbau an die Gesellschaft ausgereicht, mit einer Laufzeit bis 2023.

Nach Angaben der Justiz-Pressestelle kündigte die Fondsgesellschaft, die die Mehrheit der Anteile der Immobiliengesellschaft hält, jedoch den Darlehensvertrag 2016 vorzeitig, da sich das Zinsniveau inzwischen deutlich vergünstigt hatte, und zahlte das restliche Geld zurück.

Für die Stadtbau ist damit auch die Vertragsgrundlage für den Nießbrauchvertrag entfallen. Anders ist der Standpunkt der Immobiliengesellschaft: Sie geht davon aus, dass die Mietzahlungen weiter an sie fließen sollen.

Da der erstmögliche Kündigungszeitpunkt für den Nießbrauchvertrag erst 2023 wäre, fordert sie alternativ von der Stadtbau eine hohe Ablösesumme. Die Stadtbau entrichtete bereits als Ablöse 24 Millionen Euro an die Klägerin, so Justizsprecher Thomas Polnik. Doch die Klägerin will noch 14 Millionen mehr. Ein Grund dafür: Inzwischen seien auch die Mieten stärker gestiegen.

Zum Güutetermin am Dienstag hat das Gericht mehrere Zeugen geladen. Dies könnte ein Zeichen dafür sein, dass die Chancen für eine gütliche Einigung nicht allzu rosig stehen.