

17. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Heiko Herberg (PIRATEN)

vom 31. Oktober 2012 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Oktober 2012) und **Antwort**

Herauslösen des Eierhäuschen aus dem Erbpachtvertrag mit der Spreepark GmbH

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

Bezugnehmend auf Drucksache 15/4434 und 16/0137

1.: Seit wann ist das Insolvenzverfahren der Spreepark GmbH beendet?

Zu 1.: Das Insolvenzverfahren wurde am 31.08.2011 eingestellt.

2.: Auf welche Höhe belaufen sich die aktuellen Forderungen des Landes Berlin gegenüber der Spreepark GmbH?

Zu 2.: Die Forderungen des Landes Berlin und der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG belaufen sich aktuell auf ca. 4,5 Mio. EUR.

3.: Stimmt es, dass laut Erbpachtvertrag mit der Spreepark GmbH die Schulden des Landes Berlin nachrangig gegenüber weiteren Gläubigern behandelt werden?

Zu 3.: Ja. Nach den damals in den Verfahren verwendeten Vertragsklauseln war Berlin verpflichtet, der Grundschuld den Rang vor der Erbbauzinsrealast, der Vormerkung zur Sicherung der Erbbauzinserrhöhung und der vertragsstrafenbedingten Grundschuld einzuräumen.

4.: Wenn ja, welche Folgen sieht der Senat dadurch für noch offene Forderungen?

Zu 4.: Der Senat geht davon aus, dass die offenen Forderungen nicht beigetrieben werden können.

5.: Wie schätzt der Senat die zukünftige Zahlungsfähigkeit des Pächters ein?

Zu 5.: Der Senat kann keine Prognose zur künftigen Zahlungsfähigkeit der Erbbauberechtigten abgeben.

6.: Welche rechtlichen Auswirkungen hat das Insolvenzverfahren auf den Erbpachtvertrag?

Zu 6.: Der Erbbaurechtsvertrag sieht – wie üblich - im Falle der Insolvenz das Recht zur Ausübung des Heimfalls durch den Grundstückseigentümer vor. Der Heimfall ist angesichts der Belastungen des Erbbaurechts und der bei Ausübung des Heimfalls für die aufstehenden Baulichkeiten zu zahlenden Entschädigung nicht ausgeübt worden.

7.: Wie ist der aktuelle Stand zu dem Beschluss des Plenums bezüglich der Drucksache 15/4434 vom 31.08.2006, das Eierhäuschen aus dem Erbpachtvertrag herauszulösen, und den in Drucksache 16/0137 genannten Gesprächen mit einem Investor?

Zu 7.: Das Eierhäuschen ist Bestandteil des Erbbaurechts Spree-Park. Eine separate Vermarktung ist nur mit Zustimmung der Erbbauberechtigten und der Gläubigerbanken und nach Aufhebung des Zwangsversteigerungsverfahrens möglich (siehe auch Antwort zu 9.).

8.: Wie viele Interessenten gab es während des Insolvenzverfahrens, seit dem und aktuell?

Zu 8.: Bis 2011 sind etwa 30 Interessensbekundungen beim Liegenschaftsfonds schriftlich eingegangen, überwiegend ohne Nachhaltigkeit oder für nicht zulässige Nutzungen wie Wohnen, Hotel, Casino, Kolumbarium oder von Vermittlern. Aktuell ist nach Kenntnis des Liegenschaftsfonds ein Interessent mit der Prüfung des Standortes und der Realisierbarkeit befasst.

9.: Wie viele Interessenten gab bzw. gibt es, die ausschließlich Interesse an dem Eierhäuschen haben?

Zu 9.: Bis einschließlich 2011 sind 18 Interessenten ausschließlich für das Alte Eierhäuschen (ohne Spreepark) beim Liegenschaftsfonds aufgetreten. Davon haben 5 ein Konzept vorgelegt. Die in diesem Zusammenhang geführten Gespräche haben zu keinem positiven Abschluss geführt. Seit 2009 gibt es lediglich Anfragen, meist von Spaziergängerinnen und Spaziergängern oder Joggerinnen und Joggern. Aktuell liegen keine konkreten Interessensbekundungen vor.

10.: Mit welcher Begründung kann das Eierhäuschen nur gemeinsam mit dem befahrbaren Erschließungsweg aus dem Pachtvertrag herausgelöst werden? Teilen diese Einschätzung die Interessenten an dem Eierhäuschen?

11.: Kann durch die Bestellung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines herausgelösten Grundstücks für das Eierhäuschen die Erschließung alternativ zur Herauslösung von Wegeparzellen gesichert werden?

Zu 10. und 11.: Der befahrbare Erschließungsweg ist Bestandteil des Erbbaurechts "Spreepark". Bei Herauslösung des Alten Eierhäuschens aus dem Erbbaurecht bestünde für dieses keine Erschließung, da der befahrbare Weg ein Privatweg ist. Erst wenn dieser ebenfalls aus dem Erbbaurecht herausgelöst und ggf. in die Baulastträgerschaft des Tiefbauamtes überführt ist, würde das Alte Eierhäuschen als eigenständiges Grundstück als erschlossen gelten, was Voraussetzung für eine Baugenehmigung wäre. Die Bestellung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (dinglich und als Baulast) bedarf der Bewilligung / Zustimmung des Erbbauberechtigten und des Grundstückseigentümers, erstrangige Eintragungen bedürfen der Rangrücktrittsbewilligung aller am Erbbaurecht und Grundstück dinglich Berechtigten. Im Zwangsversteigerungsverfahren sind vorrangige Eintragungen ausgeschlossen.

12.: Welche Konsequenzen zieht der Senat aus der Tatsache, dass die Spreepark GmbH der Auflage aus dem Erbbaurecht nicht nachkommt, das denkmalgeschützte Eierhäuschen zu erhalten?

Zu 12.: Realistische Möglichkeiten aus dem Erbbaurechtsvertrag bestehen nicht. Für die Einhaltung denkmalrechtlicher Belange durch private Dritte ist grundsätzlich der Fachbereich Denkmalschutz des Bezirksamtes zuständig.

Berlin, den 22. November 2012

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Nov. 2012)