

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Stefan Förster (FDP)

vom 03. Januar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. Januar 2019)

zum Thema:

**Schikane des ehrenamtlichen Engagements im Bezirk Treptow-Köpenick –  
Neue Mietverträge für die freien Träger**

und **Antwort** vom 17. Januar 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Jan. 2019)

Senatsverwaltung für Kultur und Europa

Herrn Abgeordneten Stefan Förster (FDP)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 17370

vom 03.01.2019

über Schikane des ehrenamtlichen Engagements im Bezirk Treptow-Köpenick –  
Neue Mietverträge für die freien Träger

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen, und bat daher die benannten Einrichtungen um eine Stellungnahme, die in die Beantwortung eingeflossen ist.

1. Weshalb wurde vom Bezirksamt Treptow-Köpenick die seit Jahrzehnten bestens funktionierende Nutzungsvereinbarung für die freien Träger im kulturellen Bereich zum Jahresende 2018 ohne Vorankündigung gekündigt?

Zu 1.:

Nach Angaben des Bezirksamtes Treptow-Köpenick überprüft die Serviceeinheit Facility Management des Bezirksamtes – Hinweisen des Rechnungshofes von Berlin folgend - sukzessive alle bestehenden Miet-/Nutzungsverträge.

Die bestehenden Vertragswerke sind inhaltlich und formal überaltert und werden angepasst, um eine einheitliche und geltendem Recht entsprechende Vertragsgestaltung zu erreichen. Insbesondere ist die Vergabe von Liegenschaften unter Wert rechtssicher zu regeln und es sind rechtssichere Formulierungen hinsichtlich der Pflichten von Eigentümerinnen und Eigentümer und Mieterinnen und Mieter zu finden.

Die Nutzungsverträge zwischen dem Bezirksamt und den freien Trägern im kulturellen Bereich wurden durch die Serviceeinheit Facility Management fristgerecht zum 31.12.2018 gekündigt. Dies erfolgte keineswegs ohne Vorankündigung, vielmehr wurden die freien Träger im Rahmen eines Arbeitsgespräches am 20.09.2018 durch den Fachbereich Kultur darüber in Kenntnis gesetzt.

2. Welche Begründung gibt es dafür, dass die Träger unmittelbar vor Weihnachten erst von der Kündigung erfuhren und einen neuen Mietvertrag zugeschickt bekamen, den sie aufgrund der Feiertage nicht mehr rechtzeitig vor dem Jahreswechsel prüfen konnten?

Zu 2.:

Die Träger waren nach Angaben des Bezirksamts Treptow-Köpenick rechtzeitig über die Kündigung informiert worden (siehe Antwort zu 1.).

Als dem Amt für Weiterbildung und Kultur konkrete Informationen zum Inhalt des neuen Vertragswerkes vorlagen, wurde den freien Trägern durch das Amt für Weiterbildung und Kultur am 14.12.2018 per E-Mail folgendes mitgeteilt:

„...zu den Vertragsinhalten und dem weiteren Verfahren:

1. Die Verträge sind sehr umfangreich. Damit werden die inhaltlich und formal überalterten Vertragswerke angepasst und eine einheitliche und nach geltendem Recht entsprechende Vertragsgestaltung hergestellt.
2. Die Verträge werden, gültig ab 01.01.2019, unbefristet geschlossen.
3. Es wird der ortsübliche Mietpreis ausgewiesen und es werden die Kosten zugleich erlassen.
4. Für den künftigen Erlass der Miete muss eine rechtssichere Grundlage hergestellt werden und die Grundlagen für einen Erlass müssen regelmäßig überprüft werden.
5. Der Rechnungshof von Berlin fordert dazu eine Entscheidung zur Vergabe unter Wert für jeden einzelnen Fall der Überlassung.
6. Die Abteilung Weiterbildung, Schule, Kultur und Sport wird im 1. Quartal 2019 entsprechende BA-Vorlagen zur Beschlussfassung einbringen, die geeignet sind, eine weitere Vermietung der Liegenschaften an die freien Träger der dezentralen Kultureinrichtungen unter Wert zu legitimieren.
7. Die Serviceeinheit Facility Management informierte mich im Gespräch in dieser Woche, dass der Rechnungshof in der Vergangenheit u.a. bemängelt hatte [...], dass in den Verträgen keine Sicherheiten vereinbart sind. Deshalb wird jetzt eine geringe Kaution in Höhe von 2.000 Euro verlangt.
8. Die Verpflichtung für Instandhaltung/-setzung durch den Mieter wird [...] begrenzt.“

3. Worin besteht der Unterschied zwischen der bisherigen Nutzungsvereinbarung und dem künftigen Mietvertrag, der nach Ansicht der freien Träger „unzumutbare Bedingungen“ enthält, sowohl was die Höhe der Miete als auch Zusatzklauseln hinsichtlich Instandhaltung, Instandsetzung, Haftung etc. beinhaltet?

Zu 3.:

Die wesentlichen Unterschiede sind nach Mitteilung des Bezirksamtes:

- Ausweisung der kostendeckenden Miete bei gleichzeitigem Erlass bis 31.12.2019;
- Prüfung des Vorliegens der Voraussetzungen für eine Überlassung von Mieträumen unter Wert ab 1.1.2020 durch das Amt für Weiterbildung und Kultur im 1. Halbjahr 2019 und ggf. Herbeiführung eines Bezirksamtsbeschlusses oder eines Beschlusses der Bezirksverordnetenversammlung für jeden Einzelfall (Träger/Verein);
- Prüfung durch das Amt für Weiterbildung und Kultur im 1. Halbjahr 2019, ob eine Umstellung von der Zahlung einer Betriebskostenpauschale (meist 620,00 €/Jahr) auf eine monatliche verbrauchsabhängige Betriebskostenvorauszahlung und jährliche Abrechnung in Betracht kommt;

- Über 2019 hinaus Gewährung der Entgeltfreiheit/Überlassung unter Wert unter Berücksichtigung der strengen haushaltsrechtlichen Grundsätze des Landes Berlin bei Vorliegen der Voraussetzungen jeweils längstens für zwei Jahre (Doppelhaushalt). Innerhalb des letzten Jahres vor Ablauf der Befreiung: Prüfung des Vorliegens der Voraussetzungen für eine Verlängerung der Entgeltfreiheit/Überlassung unter Wert. Bei Nichtvorliegen der Voraussetzungen wird der ausgewiesene Mietzins erhoben;
- Festlegung einer Kappungsgrenze für die Verpflichtung zur Instandhaltung bzw. Instandsetzung bei 500,00 € pro Jahr (vorher war keine Wertgrenze festgelegt)
- Festlegung einer Mieterhaftung für Schäden, die er selbst verursacht hat
- Verpflichtung des Mieters zum Abschluss folgender Versicherungen mit angemessenem Deckungsschutz auch zugunsten des Vermieters und zur Aufrechterhaltung während der Vertragslaufzeit: Betriebshaftpflichtversicherung/ Vereinshaftpflichtversicherung, Versicherung gegen Beschädigung und Verlust von eingebrachten Gegenständen, auch soweit die eingebrachten Gegenstände als Einbauten wesentlicher Bestandteil des Gebäudes werden.<sup>1</sup>

Insgesamt ändert sich damit an der Situation der freien Kulturträger im Punkt der Raumüberlassung wenig, vielmehr betont das Bezirksamt seine Wertschätzung für die Arbeit und das oft ehrenamtlich realisierte wohnortnahe Angebot der Kulturvereine.

4. Wie kommt das Bezirksamt darauf, dass ehrenamtlich tätige Vereine derartige Maximalforderungen stemmen können und umsetzen werden?

Zu 4.:

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat am 10.01.2019 in einer Versammlung mit den betroffenen Trägern und Vereinen die Änderungen in den Verträgen besprochen und gemeinsam Lösungsvorschläge zu einzelnen Festlegungen erarbeitet. Inzwischen hat der Bezirk in einer Pressemitteilung vom 14.01.2019 über die Ergebnisse und die grundsätzliche Klärung der offenen Fragen und Wünsche der betroffenen Kulturvereine informiert.

5. Welche Einrichtungen sind im Einzelnen im Bezirk Treptow-Köpenick von diesem Verfahren betroffen? (Bitte um Auflistung)

Zu 5.:

Folgende Kulturakteure sind nach Angaben des Bezirksamts Treptow-Köpenick von der Anpassung der Raumüberlassungsverträge betroffen:

- Ratz Fatz e.V., Schnellerstr. 81, 12439 Berlin
- Müggelheimer Heimatverein e.V., Alt-Müggelheim 21, 12559 Berlin
- Alte Möbelfabrik e.V., Karlstraße 12, 12555 Berlin
- Werkstatt künstlerische Lithographie Defreggerstr.12, 12435 Berlin
- Kulturbund Treptow Kulturring in Berlin e.V., Ernststr. 14/16, 12437 Berlin
- Kulturring in Berlin e.V., Dahmestr., Ernststr. 14-16, 12437 Berlin
- WeTeK, Ortolfstr. 182/184, 12524 Berlin
- GsKA mbH Outreach, Ortolfstr. 182/184, 12524 Berlin

---

<sup>1</sup> Die Haftpflichtversicherung hatten die Nutzer/Mieter auch bereits in der Vergangenheit abzuschließen.

6. Welche Mietsteigerungen enthalten die neuen Verträge im Vergleich zur Nutzungsvereinbarung zuvor? (Bitte um Auflistung in absoluten und prozentualen Zahlen aufgeschlüsselt auf die einzelnen Einrichtungen)

Zu 6.:

Nach Angaben des Bezirksamts Treptow-Köpenick werden die in den Verträgen ausgewiesenen Mieten vorerst bis zum 31.12.2019 erlassen. Über 2019 hinaus wird die Entgeltfreiheit/Überlassung unter Wert unter Berücksichtigung der strengen haushaltsrechtlichen Grundsätze des Landes Berlin bei Vorliegen der Voraussetzung jeweils längstens für zwei Jahre (einen Doppelhaushalt) gewährt. Innerhalb des letzten Jahres vor Ablauf der Befreiung werden die Voraussetzungen für eine weitere Verlängerung der Entgeltfreiheit/ Überlassung unter Wert erneut geprüft.

Sofern die Voraussetzungen einer entgeltfreien Überlassung bzw. einer Überlassung unter Wert nicht mehr vorliegen, ist durch den Mieter der vereinbarte Nettokaltmietzins zu entrichten. Für den Fall einer Veränderung des Verbraucherpreisindex um mehr als 5 v.H. (Basis 2015 = 100) ist eine entsprechende Anpassung der in den Verträgen ausgewiesenen Nettokaltmiete vereinbart.

7. Wer ist für die Entscheidung zur Vertragsumstellung innerhalb des Bezirksamts zuständig – das den Vertrag verschickende Facility Management (FM) oder die für Kultur zuständige Fachabteilung?

Zu 7.:

Eine Vertragsumstellung war nach Angaben des Bezirksamts Treptow-Köpenick aus folgenden Gründen unerlässlich und geboten:

Für die Überlassung der Nutzung von Vermögensgegenständen sind § 63 Landeshaushaltsordnung (LHO) und die dazu erlassenden Ausführungsvorschriften zu beachten. Nach § 63 Abs. 3 und 5 LHO dürfen Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert zur Nutzung überlassen werden. Zur Vermeidung verdeckter Subventionen ist eine entgeltfreie Überlassung bzw. Überlassung unter Wert von landeseigenen Grundstücken, Gebäuden und Räumen grds. nicht zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig aufgrund haushaltsgesetzlicher Regelungen oder anderer Vorschriften. Es existieren Rechts- und Verwaltungsvorschriften, die generelle Ausnahmetatbestände enthalten und eine Abweichung vom Grundsatz der Erhebung von Nutzungsentgelten zum vollen Wert zulassen. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass nach Nr. 15.6 der Richtlinien für die Aufstellung der Voranschläge zum Entwurf des Haushaltplanes – haushaltstechnische Richtlinien (HtR) – die entgeltfreie oder verminderte Überlassung landeseigener Grundstücke, Gebäude oder Räume zur Vermeidung verdeckter Subventionen grundsätzlich unzulässig ist. Ausnahmen sind nur aufgrund haushaltstechnischer Regelungen oder anderer spezialgesetzlicher Vorschriften (z.B. Allgemeine Anweisung über die Bereitstellung und Nutzung von Diensträumen (AllA-Raum), Ausführungsvorschriften Kinder- und Jugendhilfegesetz (AV zum KJHG)) zulässig.

Hier ist beispielsweise § 11 Abs. 4 Satz 2 Haushaltsstrukturgesetz 1996 (HstrG 96) zu nennen. Danach kann auf die Erhebung marktgerechter Mieten und Pachten bei ausdrücklich anerkanntem Subventionsbedürfnis für gezielte strukturelle Maßnahmen verzichtet werden. Ob und in welchem Umfang ein derartiges Subventionsbedürfnis vorliegt, kann nur im Einzelfall insbesondere nach Prüfung des Ziels, von Art und Umfang der Raumnutzung und der (namentlich wirtschaftlichen) Verhältnisse des potenziellen Raumnutzers sowie der von diesem generell verfolgten Zwecke entschieden werden.

Die Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) kann Ausnahmen zulassen, wenn der Wert gering ist oder ein Interesse Berlins besteht (§ 63 Abs. 4 LHO). SenFin hat nach Nr. 6 i.V.m. Nr. 5 AV § 63 LHO die Überlassung unter Wert mit der Maßgabe zugelassen, dass das Jahresentgelt für eine Überlassung nach dem vollen Wert bis zu 5.000,00 € beträgt, wobei die Gründe für die Abweichung aktenkundig zu machen sind. Der bislang zur Grundlage genommene Beschluss Nr. 279/2004 des Bezirksamts Treptow-Köpenick von Berlin über „Leitlinien für die kommunale Kulturarbeit im Bezirk Treptow-Köpenick“ ist nicht ausreichend. Aus ihm geht keine Überlassung unter Wert hervor. Auch ein Schreiben einer Dezernentin oder auch des Bezirksbürgermeisters stellt keine ausreichende Grundlage für eine Überlassung unter Wert dar.

Dies führte in der Vergangenheit auch der Rechnungshof im Hinblick auf die Überlassungen unter Wert aus. Vielmehr ist in jedem Einzelfall ein erheblicher Begründungsaufwand erforderlich. Aus der Begründung muss das Subventionsbedürfnis hervorgehen. Dabei ist das Ziel, die Art und Umfang der Raumnutzung und der (namentlich wirtschaftlichen) Verhältnisse sowie der von diesem generell verfolgte Zweck zu prüfen und zu berücksichtigen. Ein Beschluss des Bezirksamts oder der Bezirksverordnetenversammlung sowie die Zustimmung der SenFin bei einer Überlassung nach dem vollen Wert über 5.000,00 € Jahresentgelt sind bei der Betrachtung des Einzelfalles unabdingbar.

Die Serviceeinheit Facility Management des Bezirksamtes Treptow-Köpenick hat daher als der für das Fachamt zuständige vertragsausführende Bereich die Neugestaltung der Verträge initiiert.

8. Wann genau wurde der Entschluss zur Vertragsumstellung gefasst und weshalb wurden die Träger erst vor Weihnachten davon informiert?

Zu 8.:

Wie das Bezirksamt Treptow-Köpenick in seiner Stellungnahme mitteilt, vereinbarten die Serviceeinheit Facility Management und das Amt für Weiterbildung und Kultur des Bezirksamts im Oktober 2017 die in Rede stehenden Verträge im Jahr 2018 auf den Prüfstand zu stellen mit dem Ziel, zum 01.01.2019 neue Verträge abzuschließen. Die freien Träger wurden nicht erst vor Weihnachten 2018, sondern bereits am 20.09.2018 darüber informiert.

9. Wie bewertet es das Bezirksamt im Hinblick auf das Ansehen der Verwaltung, dass die Träger, etwa der Müggelheimer Heimatverein e.V., nun zum Jahresbeginn 2019 ihre Arbeit zunächst eingestellt haben und die bisher ehrenamtlich angebotenen Kurse und Veranstaltungen nicht mehr stattfinden?

Zu 9.:

Wie zu den vorangehenden Fragen ausgeführt, hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick aus rechtlichen Gründen zwingend notwendige Vertragsanpassungen vorgenommen.

10. Welche Aktivitäten werden unternommen, um zu einer vernünftigen Zusammenarbeit mit den freien Trägern auf Basis der früheren Nutzungsvereinbarungen zu gelangen, die im Gegensatz zum Mietvertrag akzeptable Konditionen beinhalteten?

Zu 10.:

Nach Angaben des Bezirksamts Treptow-Köpenick vereinbarte das Amt für Weiterbildung und Kultur bereits im November 2018 planmäßig ein Arbeitsgespräch mit den freien Trägern der Kultureinrichtungen für den 10.1.2019. Dieser Termin wurde nun aufgrund der hier in Rede stehenden aktuellen Situation zur Lösungsfindung hinsichtlich der Mietvertragsangelegenheiten genutzt. An dem Termin nahmen auch der Bezirksbürgermeister und die Bezirksstadträtin der Abteilung Weiterbildung, Schule, Kultur und Sport teil. Die Verwaltung war mit der Serviceeinheit Facility Management und dem Amt für Weiterbildung und Kultur vertreten. In diesem Rahmen konnten zahlreiche Verständnisfragen zu dem neuen Vertragswerk beantwortet werden.

Weiterhin wurde folgendes festgelegt:

1. Die freien Träger erhalten vom Bezirksamt in Schriftform die Zusage, dass die genutzten Liegenschaften bis zum 31.03.2019 zu den bisherigen Bedingungen weiter genutzt werden können.
2. Die freien Träger sichern im Gegenzug in Schriftform zu, die Kulturarbeit fortzusetzen bzw. wieder aufzunehmen.
3. Um bis zum 31.03.2019 neue Mietverträge abzuschließen, führt die Serviceeinheit Facility Management gemeinsam mit dem Amt für Weiterbildung und Kultur in den nächsten Wochen mit allen Trägern Einzelgespräche, um zu akzeptablen Vertragskonditionen zu kommen.

Grundsätzliches Ziel des Bezirksamtes ist es, insbesondere in Würdigung ihres hohen ehrenamtlichen Engagements für die Kulturarbeit im Bezirk, die freien Träger nicht schlechter zu stellen als bisher.

11. Warum erfolgte keine rechtzeitige Information der betroffenen freien Träger und eine Information derselben?

Zu 11.:

Siehe Antworten zu den Fragen Nr. 1., 2. und 8.

12. Welche Konsequenzen hat dies für die betreffenden Mitarbeiter, die für dieses Missmanagement verantwortlich sind?

Zu 12.:

Die Umstellung der Nutzungsverträge war nach Angaben des Bezirksamts Treptow-Köpenick rechtlich geboten.

Berlin, den 17.01.2019

In Vertretung

Dr. Torsten Wöhlert  
Senatsverwaltung für Kultur und Europa