

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 30.03.22

und Antwort des Senats

Betr.: Bebauungsplanverfahren Volksdorf 46 – Geschäfte der Stadt mit intransparenten Grundeigentümern und Briefkastenfirmen?

Einleitung für die Fragen:

Ende 2016 hat F&W Fördern & Wohnen AöR (F&W) unter massiver Einflussnahme des damaligen SPD-Fraktionsvorsitzenden Dr. Andreas Dressel einen Mietvertrag zur Anmietung eines Grundstücks an der Eulenkrugstraße in Volksdorf (Flurstück 270) unterzeichnet. Vertragspartner ist eine GbR aus der aus vier Mitgliedern bestehenden Ökologische Wohnungsbau Genossenschaft e.G. sowie der Ferienpark Deutschhof GmbH. Der Vertrag wurde ins Transparenzportal eingestellt und enthält mehrere fragwürdige und unübliche Regelungen. Da es auch in der Verwaltung erhebliche Bedenken gegen den Abschluss des Mietvertrages gab, wurde unter anderem die Regelung im Mietvertrag aufgenommen, dass Änderungen der Rechtsform oder des Mitglieder-/Gesellschafterbestands der Gesellschafter des Vermieters F&W unverzüglich anzuzeigen sind.

Laut den Antworten des Senats in den Drs. 22/195 und 22/7580 kennen die zuständigen Behörden die wirtschaftlichen Berechtigten des Vertragspartners nicht. Lediglich „die zur Unterzeichnung des Vertrages berechtigten Personen“ seien bekannt. Dennoch hat das Bezirksamt Wandsbek mit diesem Vertragspartner auch einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, nachdem die rot-grüne Bezirkskoalition in Wandsbek zugunsten des Grundeigentümers den Bebauungsplan Volksdorf 46 beschlossen hat.

Laut Drs. 22/7580 wurden F&W bislang keine Änderungen im Mitglieder-/Gesellschafterbestand der Grundeigentümer-GbR angezeigt. Dem Handelsregister ist jedoch zu entnehmen, dass die Mehrheit der GmbH-Anteile Ende 2021 übertragen wurde und inzwischen mittelbar einer vor wenigen Monaten gegründeten Briefkastenfirma in Liechtenstein gehören.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Frage 1: *Haben die zuständigen Stellen der Stadt Kenntnis von den Änderungen im Gesellschafterbestand eines Gesellschafters der oben genannten Vermieter-GbR?*

Frage 2: *Fällt eine solche Veränderung unter die Vorgabe von § 17.7 des Mietvertrages über das Grundstück Eulenkrugstraße?*

Wenn ja, wann erfolgte die entsprechende Anzeige durch den Vermieter beziehungsweise welche Folgen hat die nicht erfolgte unverzügliche Anzeige?

Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu Fragen 1 und 2:

Eine solche Veränderung fällt unter die Vorgabe des § 17.7 Satz 2 des Mietvertrags, nach der der Vermieter verpflichtet ist, jede Änderung des Mitglieder-/Gesellschafterbestands der Gesellschafter des Vermieters dem Mieter unverzüglich schriftlich unter Beifügung geeigneter Nachweise anzuzeigen.

Im März 2022 erhielt die Verwaltung von der Veränderung Kenntnis. Die Veränderung wurde F&W noch nicht angezeigt, siehe auch Drs. 22/7580. F&W hat den Vermieter zur Mitteilung der Änderungen aufgefordert. Im Beantwortungszeitraum für diese Parlamentarische Anfrage lag noch keine Anzeige des Vermieters vor.

Frage 3: *Hält es die Freie und Hansestadt Hamburg für nicht notwendig, die wirtschaftlichen Berechtigten der Vertragspartei der Stadt an dieser Stelle zu kennen?*

Antwort zu Frage 3:

Die Freie und Hansestadt Hamburg informiert sich im Rahmen der einschlägigen Vorschriften und der rechtlichen Möglichkeiten über die wirtschaftlich Berechtigten ihrer Vertragspartner. In Bezug auf den Ankauf der Flurstücke 286 und 548 liegen Creditreformauskünfte über beide Verkäufergesellschaften vor. Vor Beurkundung werden diese aktualisiert.

Frage 4: *Hatte der Finanzsenator seit April 2018 Kontakt zu den Vertretern der Grundeigentümer?*

Wenn ja, wann genau und aus welchen Anlässen im Einzelnen?

Antwort zu Frage 4:

Der Finanzsenator wurde im Dezember 2019 beziehungsweise Frühjahr 2020 im Hinblick auf die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Volksdorf 46 festgelegten städtischen Zielsetzungen vereinzelt bei Rücksprachen mit Vertretern der Eigentümerseite einbezogen. Im Rahmen der auf Initiative der BUKEA durchgeführten Ankaufsverhandlungen für die Flurstücke 286 und 548 gab es im weiteren Verlauf Kontakt zum Bevollmächtigten und Rechtsbeistand einer der beiden Verkäufergesellschaften. Im Übrigen wurden und werden die operativen Verfahrensschritte vollständig durch die jeweils zuständigen Stellen vorgenommen.

Frage 5: *Ist die im Mietvertrag Eulenkrogstraße vereinbarte Spende des Vermieters in den letzten Jahren geleistet worden?*

Wenn ja, an welche Institution und für welche Verwendungszwecke?

Antwort zu Frage 5:

F&W wurden bisher Spenden für die Jahre 2018 (siehe Drs. 21/15880) und 2019 an die Gemeinnützige Stiftung für ökologische und soziale Zwecke vertragsgemäß nachgewiesen. Die Stiftung hat dem Spender bestätigt, dass die Zuwendungen zur Förderung des Umweltschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und der Naturschutzgesetze der Länder, der Förderung der Hilfe für Flüchtlinge unter anderem verwendet wird. Die Spendennachweise für die Jahre 2020 und 2021 wurden von F&W angefordert, lagen aber zum Zeitpunkt der Beantwortung dieser Parlamentarischen Anfrage noch nicht vor.

Frage 6: *Zudem plant die Stadt den Ankauf einzelner Flurstücke im Bereich Buchenkamp/Eulenkrogstraße für das Sondervermögen Naturschutz und Landschaftspflege. Hierzu wurde in der Drs. 22/7580 ausgeführt: „Die Verhandlungen mit den Eigentümern sowie die notwendigen Abstimmungen innerhalb der zuständigen Behörden gestalten sich aufgrund der Komplexität des Falles sehr aufwendig.“ Warum genau ist dieser Fall aus Sicht der zuständigen Stellen besonders komplex?*

Antwort zu Frage 6:

Im Rahmen der Ankaufsverhandlungen wurde mit den Bevollmächtigten der Verkäuferseite zunächst über den Umfang des Flächenankaufs verhandelt. Insbesondere musste das naturschutzrechtliche Aufwertungspotenzial der Ausgleichsflächen bewertet werden. Ferner wurde ein städtebaulicher Vertrag mit zwei Planungsbegünstigten geschlossen, der die Verkäuferseite verpflichtete, Maßnahmen für den Biotopkorridor durchzuführen. Im Rahmen der Ankaufsverhandlungen war es erforderlich, diesen Vertrag anzupassen und den Umgang mit den Verpflichtungen neu zu vereinbaren.

Nach Abstimmung dieser Themen wurde den Verkäufern im September 2021 ein mit allen betroffenen Behörden abgestimmter Kaufvertragsentwurf gestellt. Aufgrund eines Todesfalles auf der Verkäuferseite verzögerte sich die Bearbeitung. Im März 2022 erhielt die Verwaltung davon Kenntnis, dass es Änderungen in der Geschäftsführung einer Verkäufergesellschaft und im Grundbuch gibt. Das Grundbuch der Ankaufsflächen ist noch mit einer Grundschuld belastet, deren Gläubiger die Flächen aus der Pfandhaft entlassen muss. Dadurch konnte der Kaufvertrag bis zum heutigen Tag nicht beurkundet werden.