



ÜBERTRAGUNG VON FÖRDERMITTELN BEIM VERKAUF GEFÖRDERTER OBJEKTE SOLL EINGESCHRÄNKT WERDEN

23.01.2007 Fachinformation

Beim Verkauf von Objekten in Berlin, für die Fördermittel im zweiten Förderweg gezahlt wurden, wurden diese bislang in der Regel auf den Erwerber als Rechtsnachfolger des ursprünglichen Eigentümers übertragen. Dies soll sich nun ändern und zukünftig nur noch im Rahmen eng begrenzter Voraussetzungen möglich sein, erläutert die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aktuell in Beantwortung einer Kleinen Anfrage des Abgeordneten Carsten Wilke (CDU). "Frage 1: Entspricht es der Tatsache, dass die Übertragung von Fördermitteln auf einen Rechtsnachfolger bei Veräußerung von Objekten des 2. Förderweges der vorherigen Zustimmung der IBB bedarf und damit kein Rechtsanspruch des Erwerbers auf Gewährung von Fördermitteln besteht? Frage 4: Ist der Senat von der Richtigkeit der bisherigen Praxis, Fördermittel auf einen Erwerber zu übertragen, vor dem Hintergrund der Haushaltsnotlage des Landes Berlin überzeugt? Antwort zu 1. und 4.: Die einschlägigen Förderungsrichtlinien "Vertraglich Vereinbarte Förderung" enthalten folgende Regelung: "Die Übertragung von Förderungsmitteln auf den Rechtsnachfolger bei Veräußerung des Objektes bedarf der vorherigen Zustimmung der WBK. Ein Rechtsanspruch hierauf besteht nicht." Die IBB gab bisher in der Regel die Zustimmung zur Übertragung der bewilligten Fördermittel auf den Rechtsnachfolger, wenn der Erwerber in alle Rechte und Pflichten des Fördervertrages eintrat und in der Person des Erwerbers keine Bedenken an einer ordentlichen Bewirtschaftung des Objekts bestanden. In Anbetracht des vermehrt feststellbaren Auseinanderlaufens von vertraglich vereinbarten Mietpreisbegrenzungen und den realisierbaren Marktmieten ist diese Praxis überprüft worden. Dabei gibt es unterschiedliche rechtliche Beurteilungen. Unabhängig hiervon sollen künftig nur unter eng begrenzten Voraussetzungen Zusagen auf Fördermittelübertragung im Falle der Veräußerung eines durch vertragliche Vereinbarung geförderten Objekts erfolgen. Frage 2: Wie wird die IBB im Falle der Veräußerung der Immobilie durch die Grundstücksverwaltung Bergstraße 7/7a in Steglitz-Zehlendorf hinsichtlich der Übertragung von Fördermitteln auf den Rechtsnachfolger entscheiden? Frage 3: Ist seitens der IBB im Falle der Veräußerung auch eine weitere Förderung für Immobilien der Grundstücksgesellschaften Staaken vorgesehen? Frage 5: Wie hoch wird die Förderung, wenn ihr tatsächlich weiterhin zugestimmt wird, in den hier dargestellten Fällen der Veräußerung und Veräußerungsabsichten beziffert? Antwort zu 2., 3. und 5.: An einer Veräußerung ihrer Immobilie interessierte Fördernehmer haben in der Vergangenheit nicht selten die IBB vorsorglich oder zeitnah zu einem beabsichtigten Verkauf befragt, wie eine Veräußerung auf die Fördermittel wirke - so auch im Falle der Grundstücksveräußerung Bergstraße 7 / 7a. Unter Bezugnahme auf die bisher geübte Praxis wurde regelmäßig - wie oben dargelegt - eine eventuelle Fördermittelübertragung in Aussicht gestellt. Bei zukünftig geänderter Praxis wird in den genannten Fällen zu entscheiden sein, ob bereits eine entsprechende, die IBB bindende, Zusage vorliegt, aufgrund der die Fördermittelübertragung rechtlich geboten ist. Nach Aussage der IBB wurde für das Objekt Bergstraße die Zustimmung - nach Erfüllung entsprechender Auflagen - erteilt. Für Immobilien der Grundstücksgesellschaft Staaken prüft die IBB die aktuelle Situation, die sich jeweils unterschiedlich darstellt. Konkrete Zahlen über die Höhe der noch zu zahlenden Fördermittel können aus berechtigtem Vertrauensschutz der wirtschaftlich Handelnden nicht genannt werden. Generell gilt, dass Fördermittel nur reduziert werden können, wenn es auch bei veränderter Praxis noch zu Veräußerungen von Wohnungen während der Förderlaufzeit kommt. Berlin, den 2. Januar 2007 In Vertretung Dunger-Löper, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung"

