

## Mitteilungsvorlage

### Verkauf eines Grundstücks durch die Stadt Remscheid Nichtberücksichtigung eines Mieters

---

#### Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Beschwerdeausschuss	12.07.2017	Kenntnisnahme
1	Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss	07.09.2017	Kenntnisnahme

#### Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

---

#### Federführung

0.12.2 Unternehmensbetreuung und Liegenschaften

#### Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation

#### Finanzielle Folgen und Auswirkungen

#### Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

keine

#### Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten

entfällt

#### Produkt(e)

01.13.01 Grundstücksmanagement

### **Mitteilung der Verwaltung**

Die nachfolgende Information wird zur Kenntnis genommen.

Die Petentin hat im Jahr 1994 ein Objekt von der Deutschen Bahn AG erworben und die dazugehörige Fläche mit Vertrag vom 25.10. bzw. 07.11.1994 von der Deutschen Bahn AG gemietet.

Eine Bedingung des Mietvertrags lautet, dass bei Rückgabe der Mietsache (angemietete Teilfläche) diese in den ursprünglichen Zustand zu versetzen ist und die vom Mieter oder seinen Rechtsvorgängern (Vormieter) errichteten Bauten und/oder Anlagen, auch soweit diese bei Beginn des Mietverhältnisses bereits vorhanden waren, ohne Entschädigung auf seine Kosten zu entfernen sind.

Die Stadt Remscheid hat das Grundstück, das die angemietete Teilfläche beinhaltet, von der Deutschen Bahn AG erworben. Der Besitzübergang erfolgte zum 31.12.2004. Eine Art Vorkaufsrecht für vorhandene Mieter wurde seitens der Deutschen Bahn AG nicht eingeräumt. Die Mieterin wurde über den Verkauf mit Schreiben vom 10.01.2005 informiert. Der bestehende Mietvertrag mit Schreiben vom 28.02.2006 durch die Stadt Remscheid zum 30.06.2006 gekündigt.

Der Liegenschaftsverwaltung wurde am 15.03.2006 eine Kaufanfrage der Mieterin für die Teilfläche (Datum vom 19.01.2006) zugesandt.

Mit nachfolgendem Schreiben vom 26.03.2006 bezieht die Mieterin Stellung zur ausgesprochenen Kündigung und argumentiert, dass aufgrund der eigenen Kaufanfrage eine weitere mögliche Veräußerung an Dritte nicht möglich sei und auch die Forderung auf Räumung des Grundstücks zu prüfen sei.

Die Räumung des Grundstücks wurde mit Schreiben vom 11.04.2006 bis auf weiteres ausgesetzt.

Weiterhin wurde der Mieterin am 24.04.2007 mitgeteilt, dass eine Entscheidung über den Verkauf der städtischen Flächen noch nicht getroffen wurde.

Die weitere Nutzung der Fläche für die aufstehende Halle wird seit der Kündigung des Mietverhältnisses bei fortlaufender Zahlung der Miete billigend in Kauf genommen.

Zur weiteren Klärung der Angelegenheit fand am 31.10.2007 beim seinerzeit zuständigen Beigeordneten Dr. Henkelmann ein Gespräch statt. Dabei wurde festgehalten, dass sich mehrere Kaufinteressenten um das Grundstück bemüht haben.

Schließlich hat ein weiterer Kaufinteressent am Vortag (30.10.2007) seinen notwendigen, zukünftigen Flächenbedarf konkretisiert und dabei das maßgebliche Flurstück mit einbezogen.

Der Mieterin wurde aufgrund der aktuellen Festlegungen ausführlich erläutert, dass ihre Kaufanfrage nicht berücksichtigt werden kann.

Ihr wurde angeboten, einen neuen Mietvertrag mit der Übernahme der wesentlichen Inhalte aus dem gekündigten Vertrag, insbesondere der Verpflichtung zum Abbruch des Gebäudes bei Mietende, abzuschließen. Weiterhin wurde ihr mitgeteilt, dass bei einem Verkauf des Grundstücks das neue Mietverhältnis durch den neuen Eigentümer mit übernommen werden würde.

Laut Aktenvermerk hat die Mieterin sich mit dem Gesprächsergebnis einverstanden erklärt.

Am 31.12.2007 ging zum vorgenannten Gespräch ein Schreiben eines Rechtsanwaltes ein, mit dem die Zustimmung der Mieterin relativiert wurde und aufgrund des geschichtlichen Verlaufs des gesamten Mietverhältnisses eine Art Vorkaufsrecht reklamiert wurde.

Im Jahr 2011 wurde festgestellt, dass statt der mit 375 m<sup>2</sup> festgelegten Fläche, die zur Nutzung überlassen wurde, insgesamt eine Fläche von ca. 1200 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen wurde. Dieser ungeregelte Zustand sollte zunächst durch einen neuen Mietvertrag eine Basis erhalten. Im Entwurf des Vertrages war ein Passus enthalten, nach dem im Falle eines Verkaufs des Grundstücks die Fläche dem Mieter angeboten werden sollte.

Im weiteren Verlauf der Verhandlungen hat die Verwaltung sich dazu entschieden, diesen Passus im konkreten Fall **nicht** in den endgültigen Vertrag aufzunehmen. Dazu fand mit der Mieterin am 02.08.2011 ein klärendes Gespräch statt, bei dem diese die Direktive der Stadtplanung bedauerte aber akzeptierte.

Mit Schreiben vom 18.08.2011 hat sich die Mieterin an die Stadtplanung gewandt und wiederum eine Art Vorkaufsrecht reklamiert. Der beabsichtigte Mietvertrag wurde darauf hin nicht abgeschlossen.

Unter dem 20.04.2014 erging an die Mieterin sowie die Untermieterin erstmals eine Anhörung durch die Bauaufsicht der Stadt Remscheid, da verschiedene Anbauten ohne notwendige Baugenehmigung errichtet wurden. Bauordnungsrechtlich wären diese An- und Neubauten wieder zurück zu bauen, bzw. es könnte seitens der Bauordnung ein Nutzungsverbot für die Fläche ausgesprochen werden. Da jedoch die Kündigung des Mietverhältnisses schon seit längerem in Aussicht steht, ruht das bauordnungsrechtliche Verfahren. Sollte jedoch der Bestand der ungenehmigten An- und Aufbauten jedoch für längere Zeit möglich sein, hätte dies eine Wiederaufnahme des Verfahrens zur Folge.

Zwischenzeitlich wurden in einem langwierigen und komplexen Planungs- und Verhandlungsprozess die weitere Entwicklung des gesamten Geländes im Bereich Ostbahnhof und Industriestraße festgelegt, bei der eine grundlegende Neuordnung mit verschiedenen infrastrukturellen Maßnahmen zwischen den aktuellen Eigentümern des Gebiets vereinbart worden ist.

Entsprechend der durch die Bezirksvertretung 2 – Süd – beschlossenen Berichtspflicht wurde diese mehrfach über die weiteren Entwicklungen in Ostbahnhof durch die Liegenschaftsverwaltung unterrichtet. Auch dahingehend, dass bestehende Mietverhältnisse beendet werden.

Das angesprochene Flurstück wurde dann, der Planung aus dem Jahr 2007 entsprechend, von der Stadt Remscheid mit Vertrag im Januar 2017 veräußert. Dabei wurde berücksichtigt, dass der Petentin seinerzeit bereits die Kaufanfrage eindeutig negativ beschieden wurde. Vertragsbestandteil beim Verkauf des Grundstücks ist, dass der Besitzübergang erst zum 01.08.2018 erfolgen soll, um durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Remscheid gemeinsam mit den Mietern Lösungen zu finden, die Mietverhältnisse auch im Sinne der bisherigen Mieter zu beenden.

Das Mietverhältnis, welches im Mietvertrag von 1994 mit der Deutschen Bahn AG begründet ist und nach der Kündigung 2006 im gegenseitigen Einvernehmen ohne schriftlichen Vertrag fortgeführt wurde, wurde mit Schreiben vom 05.05.2017 zum 31.07.2018 gekündigt. Auf die weiterhin bestehende Verpflichtung, das Grundstück im geräumten Zustand zu übergeben, wurde hingewiesen.

Eine mögliche vorzeitige Übergabe des Grundstück und somit eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses wurde eingeräumt. Die Notwendigkeit der Kündigung aufgrund des Besitzübergangs an den neuen Besitzer bzw. Eigentümer wurde mitgeteilt.

Bereits mit Schreiben vom 28.02.2017 hat die Petentin sich mit einem gleichlautenden Schreiben an das Beschwerdemanagement gewandt. Da dort keine adäquate Behandlung der Beschwerde möglich ist, hat die Petentin auf Nachfrage erklärt, dass sie sich mit der Beschwerde an den Beschwerdeausschuss der Stadt Remscheid richten werde, was mit Schreiben vom 30.05.2017 geschehen ist.

Der Vollständigkeit halber wird mitgeteilt, dass die Petentin gegen die Kündigung und den Verkauf des Grundstücks mit Schreiben vom 15.05.2017 Widerspruch erhoben hat. Der Widerspruch wurde, trotz schriftlicher Bitte vom 17.05.2017, bislang nicht begründet. Gespräche mit der Petentin und ihrem Untermieter in Bezug auf die Beendigung des Mietverhältnisses und der lastenfreien Übergabe sowie einer möglichen Umsiedlung des vorhandenen Gewerbes haben bereits seitens der Wirtschaftsförderung und/oder Liegenschaftsverwaltung stattgefunden. Konkrete Ergebnisse wurden dabei bislang nicht vereinbart

Mast-Weisz  
Oberbürgermeister