

Der Bürgermeister



Postanschrift: Stadtverwaltung 53754 Sankt Augustin

An die
Fraktionen
im Rat der Stadt Sankt Augustin

im Hause
(per GroupWise/E-Mail)

und
Herrn Günter Austria-Zink
(per E-Mail)

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
BRB-Holl.

Datum
08.05.2015

Dienststelle Bürgermeister- und Ratsbüro Ratsbüro, Markt 1	
Auskunft erteilt: Herr Holland	Zimmer: 402
Telefon (0 22 41) 243-0	Durchwahl: 394
Telefax (0 22 41) 243-430	Durchwahl: 77394
E-Mail-Adresse: guenther.holland@sankt-augustin.de	
Internet-Adresse: http://www.sankt-augustin.de	
Besuchszeiten	
Rathaus montags: 8.30 - 12.00 u. 14.00 - 18.00 Uhr, dienstags bis freitags: 8.30 Uhr - 12.00 Uhr	Bürgerservice (Ärztelhaus) montags und donnerstags: 7.30 Uhr - 18.00 Uhr, dienstags und mittwochs: 7.30 Uhr - 14.00 Uhr, freitags: 7.30 Uhr - 12.00 Uhr

Bürraumkonzept / Technisches Rathaus

Anfrage der SPD-Fraktion, DS-Nr. 15/0122 vom 21.04.2015

Beratungsfolge

Haupt- und Finanzausschuss

Sitzungstermin

28.05.2015

Behandlung

öffentlich

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantworte ich die o.a. Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Welche Einschätzung hat die Verwaltung in Bezug auf die haushaltsrechtliche Darstellung, wenn der Vermieter des Objektes zum Zwecke der Refinanzierung an die Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) und den damit unterliegenden Rechtsbestimmungen für einen geschlossenen Alternativen Investmentfonds (AIF) unterliegt?

Antwort:

Für die haushaltsrechtliche Einordnung ist das zugrunde liegende Rechtsgeschäft maßgeblich. Zwischen dem Investor (Vermieter) und der Stadt (Mieter) soll ein Mietverhältnis nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch begründet werden. Die aus diesem gegenseitigen Schuldverhältnis zu leistenden Zahlungen stellen Aufwand dar, der im Ergebnisplan in Zeile 13 hinsichtlich der Bewirtschaftungsaufwendungen und in Zeile 16 in Bezug auf die Mietaufwendungen abzubilden ist. Im Finanzplan ist die Auszahlung für die Bewirtschaftung in Zeile 12 und für die Miete in Zeile 15 vorzusehen. Ob

- 2 -

Bankverbindungen:

Kreissparkasse Köln 033 001652 (BLZ 370 502 99)
Raiffeisenbank Sankt Augustin eG 1 200 178 013 (BLZ 370 697 07)
VR-Bank Rhein-Sieg eG 5 000 459 013 (BLZ 370 695 20)
Postbank Köln 231 08-503 (BLZ 370 100 50)
Steyler Bank GmbH 11 949 (BLZ 386 215 00)

Einheitlicher Euro-Zahlungsverkehrsraum (SEPA):

IBAN DE11 3705 0299 0033 0016 52 Swift BIC: COKSDE33XXX
IBAN DE27 3706 9707 1200 1780 13 Swift BIC: GENODE31SAM
IBAN DE53 3706 9520 5000 4590 13 Swift BIC: GENODE31RST
IBAN DE39 3701 0050 0023 1085 03 Swift BIC: PBNKDEFF370
IBAN DE14 3862 1500 0000 0119 49 Swift BIC: GENODE31STB

Öffentliche Verkehrsmittel

Haltestelle:
SANKT AUGUSTIN ZENTRUM
Straßenbahn: 66
Busse: 508, 517, 529, 535

möglicherweise weitere Rechtsnormen hinsichtlich der vermieteten Sache auf den Vermieter ausstrahlen, ist für die haushalterische Einordnung irrelevant.

Das in der Anfrage zitierte Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) regelt vereinfacht gesagt die Verpflichtungen eines Finanzfonds gegenüber seinen Anlegern. Von der Intension her soll das KAGB Anleger schützen, die sich an Investmentmodellen beteiligen und schlussendlich den sogenannten grauen Kapitalmarkt regulieren. Die Regulierung erfolgt dadurch, dass der Fonds der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) unterliegt und dieser eine Reihe von Unterlagen und Dokumentationen vorzulegen ist. Adressat des Gesetzes ist somit der Fondsanbieter sowie die Kapitalanleger.

Die Stadt beabsichtigt einen Mietvertrag abzuschließen. Damit tritt die Stadt nicht als Kapitalanleger auf sondern begründet ein schuldrechtliches Mietverhältnis nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Ob der Vermieter der Finanzaufsicht unterliegt oder nicht, ist für den Mietvertrag ohne Belang.

Frage 2:

Teilt die Verwaltung die Einschätzung, dass die haushaltsrechtliche Behandlung eines geschlossenen AIF mit der eines ÖPP / PPP – Modelles gleichzusetzen ist?

Antwort:

Öffentlich-Private-Partnerschaften kommen in Betracht, wenn öffentliche Leistungen dadurch besser (effizienter, schneller und kostengünstiger) bereitgestellt werden können als bei herkömmlicher Eigenrealisierung. Die Anlage von Kapital in Fonds ist grds. keine öffentliche Aufgabe und damit mit der eines ÖPP-Modells nicht gleichzusetzen.

Frage 3:

Welche vertraglichen Absicherungen sind geplant, dass der Mietvertrag mit der Rathausallee 19, Sankt Augustin GbR nicht auf eine andere Gesellschaft übergehen kann?

Antwort:

Keine. Ein Vermieterwechsel bei einem bestehenden Mietvertrag ist nur durch zweiseitigen Vertrag zwischen altem Vermieter und neuem Vermieter und Zustimmung des Mieters, oder aber durch dreiseitigen Vertrag mit altem Vermieter, neuem Vermieter und Mieter möglich.

Selbst bei einem Verkauf der Immobilie an eine andere Gesellschaft bleibt der alte Mietvertrag für die Dauer seiner Laufzeit wirksam. So regelt § 566 BGB der auch für Gewerbemietraumrecht Anwendung findet, dass der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eintreten. Lediglich bei einem Eigentumsübergang vor Herrschaftsgewalt über die Mieträume könnte der Erwerber prüfen, ob er von einer Vollziehung des Mietvertrages Anstand nehmen will. Insofern ist eine vertragliche Absicherung nicht erforderlich.

Frage 4:

Inwieweit ist ausgeschlossen bzw. sichergestellt, dass die Rathausallee 19, Sankt Augustin GbR, in Zukunft nicht eine Gesellschaft im Sinne des § 1 Abs.1 KAGB wird, da hierzu keine Änderung der Rechtsform notwendig wären?

Antwort:

Dies ist im Mietvertrag nicht ausgeschlossen, da eine Einordnung der GbR in eine Gesellschaft im Sinne des § 1 Abs.1 KAGB das schuldrechtliche Vertragsverhältnis Mietvertrag Stadt – GbR nicht berührt.

Frage 5:

Welche Auswirkungen (vor allem haushaltsrechtliche) auf das Vertragsverhältnis zwischen der Stadt Sankt Augustin und dem Anbieter hätte es, wenn während der Mietvertragsdauer sich die Rechtsform des Anbieters insoweit ändert, dass sie den Bestimmungen des KAGB unterliegt?

Antwort:

Siehe Antwort zu Frage 1)

Frage 6:

Welche vertraglichen Absicherungen will die Verwaltung treffen für den Fall, dass die Eigentümerstruktur der GbR sich verändert, vor allem im Hinblick auf Kündigungen des Mietvertrages?

Antwort:

Keine, weil eine Änderung der Eigentümerstruktur für die mietvertraglichen Rechte und Pflichten keine Auswirkungen hat.

Frage 7:

Sollte sich heute oder zu einem Zeitpunkt während des Mietvertrages bei der GbR um eine Gesellschaft im Sinne des KAGB handeln, wie gedenkt die Verwaltung dann mit den entsprechenden Mietvertragszeiten umzugehen. Ist es in diesem Kontext als vernünftiger anzusehen, einen Mietvertrag auf 25 Jahre zu schließen, welcher von seitens der Stadt aber nach 10 bzw. 20 Jahren gekündigt werden kann?

Antwort:

Nein (siehe Antwort zu Frage 1 und 6).

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung:

gez. Rainer Gleß
Erster Beigeordneter