

**Beantwortung der Fragen aus der Sitzung des Liegenschaftsausschusses vom 13.09.2018 zur Vorlage 2732/2018 – Sanierung Orangerie im Volksgarten**

In der Sitzung des Liegenschaftsausschusses vom 13.09.2018 wird die Verwaltung gebeten folgende Fragen bis zur Sitzung des Finanzausschusses am 24.09.2018 zu beantworten.

1. Wie ist der Buchwert der Immobilie?

Antwort der Verwaltung

Nach einer Bewertung des Grundstücks Volksgartenstr. 25 durch das Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster im Jahr 2016 wurden die baulichen Anlagen mit 0 EUR ausgewiesen.

2. Warum soll der Verein zusätzliche Eigenmittel aufbringen?

Antwort der Verwaltung

Die Kulturverwaltung bewilligt Zuschüsse – auch für bauliche Maßnahmen – stets nur mit einem Eigenanteil des Antragstellers. Dieser kann durch kassenwirksame Eigenmittel oder durch Drittmittel geleistet werden.

3. Wie können weitere öffentliche Mittel akquiriert werden?

Antwort der Verwaltung

Für Bau- und Sanierungsmaßnahmen können von privaten gemeinnützigen Trägern gerade für Maßnahmen der Barrierefreiheit Mittel von Stiftungen wie der Gold Kraemer Stiftung und der Kämpgen Stiftung oder bei Aktion Mensch beantragt werden. Für Maßnahmen des Denkmalschutzes lassen sich Mittel bei der NRW-Stiftung beantragen.

4. Welche Vertragsformen kommen noch in Frage?

Antwort der Verwaltung

Zu der Frage, welche Vertragsformen noch möglich sind, wäre neben dem Erbbau-recht allenfalls noch das Nießbrauchrecht denkbar. Gestattungs-, Überlassungs-, oder Nutzungsverträge sind vom Inhalt her auch mietvertragsähnliche Konstrukte, im Ergebnis also Mietverträge.

Eine mietweise Überlassung mit der Verpflichtung, dass der Mieter das marode Gebäude nicht nur instand hält, sondern auch die vielen vorhandenen Mängel instand setzt, ist vom Sinn und Zweck eines Mietvertrages nicht gedeckt. Auch wenn es sich um ein gewerbliches Mietverhältnis handelt, gibt es Grenzen der Übertragung der Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung. Im Kern verbleibt die Instandsetzungsverpflichtung immer beim Eigentümer, sprich der Stadt Köln.

So können im Gewerbemietverhältnis zusätzlich zu der Übertragung der Schönheitsreparaturen zudem auch wesentlich weitgehendere Instandhaltungs- und sogar Instandsetzungspflichten auf den Mieter „übergewälzt“ werden. Dies gilt innerhalb gewisser Schranken sogar für Instandsetzungsmaßnahmen, sofern es sich nur um sol-

che handelt, die den Mietgegenstand betreffen, d.h. im Einflussbereich des Mieters liegen und auch nur solche Maßnahmen betreffen, die erst nach Vertragsschluss notwendig werden.

Unter Berücksichtigung der Mieterinteressen wird also zumindest der mangelfreie Zustand der Mietsache bei Vertragsbeginn vorausgesetzt.

Dazu wurde auch höchstrichterlich entschieden, dass die Klausel "der Mieter führt alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Dach und Fach auf seine Kosten aus" mangels Einschränkung bzw. Überschaubarkeit des Kostenrisikos unwirksam ist.

In diesem Zusammenhang kann man auch auf die Überlegungen zur Überlassung des Hauses Belvedere zurückgreifen. Dort war es eine vergleichbare Situation. Aus Sicht des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster ist das Erbbaurecht sowohl von der Gesetzeskonstruktion als auch von den Abläufen her das optimale Instrument für den Verein, was das Thema Vergabe, Bauaufträge, Bauherreneigenschaft, Fördermittel angeht.

Die Vorlage ist hier ein wenig missverständlich formuliert, weil es dort so dargestellt wird, als würde die Bauherreneigenschaft bei einem Erbbaurecht noch zusätzlich übertragen werden. Dies ist nicht der Fall, durch das Erbbaurecht wird der Erbbauberechtigte in einer eigentümerähnliche Stellung gesetzt und hat daher die Bauherreneigenschaft kraft Gesetz.

Die Zusatzfrage, ob bei einem unbefristeten Mietvertrag die Bauherreneigenschaft auf den Mieter übertragen werden kann, muss mit einem klaren Nein in Hinblick auf die angedachten Baumaßnahmen und deren Umfang beantwortet werden. Der Verein „Orangerie Theater im Volksgarten“ würde dann die Aufgaben des Bauherren und Auftraggebers anstelle der Stadt Köln (hier Kulturamt und Gebäudewirtschaft) übernehmen. Der Verein würde dann im Auftrag, aber auf Rechnung der Stadt Köln agieren.