Stadt Brandenburg an der Havel
DER OBERBÜRGERMEISTER

Stadt Brandenburg an der Havel, Klosterstraße 14, 14770 Brandenburg an der Havel

An die Mitglieder
der Stadtverordnetenversammlung
der Stadt Brandenburg an der Havel

STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL
DER OBERBÜRGERMEISTER

AUSKUNFT ERTEILT
Oberbürgermeister Steffen Scheller

Dienstsitz im Altstädtischen Rathaus
Altstädtischer Markt 10
14770 Brandenburg an der Havel

Tel.: (03381) 58 70 01
Fax: (03381) 58 70 04
E-Mail: oberbuergermeister@
stadt-brandenburg.de

Anfrage Nr. 128/2023 der SPD-Fraktion an den Oberbürgermeister zum Mietvertrag über eine stadteigene Immobilie in der Ritterstraße

DATUM
24.05.2023

UNSER ZEICHEN
SVBRB-2023-123-Anfrage

IHR ZEICHEN/SCHREIBEN VOM
DATUM/ZEICHEN

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf die Anfrage Nr. 128/2023 beantworte ich die nachfolgenden Fragen wie folgt:

1.

Ist es zutreffend, dass die Stadt Brandenburg an der Havel und der Geschäftsführer des Vereins event-Theater einen Mietvertrag über das Gebäude in der Ritterstraße 69 abgeschlossen haben und dass die Stadt Brandenburg an der Havel keinen Mietzins erhebt, sondern nur Strom- und Nebenkosten begleicht?

Es ist richtig, dass zwischen der Stadt Brandenburg an der Havel und dem event-theater e. V., vertreten durch dessen Vorsitzenden, Hank Teufer, im November 2003 ein Mietvertrag über die Nutzung einer Fläche von 1.175,92 m² im Objekt Ritterstraße 69 zum Betrieb eines soziokulturellen Zentrums mit gastronomischem Betrieb abgeschlossen wurde. Ebenso wurde dem event-theater die Nutzung des Steges auf der Wasserseite zur Durchführung von kulturellen Veranstaltungen nebst gastronomischer Betreuung gestattet. Die vermietete Fläche umfasst nicht die im Objekt befindlichen Wohnungen und auch nicht die Flächen der Schmuckwerkstatt.

BANKVERBINDUNGEN
Mittelbrandenburgische Sparkasse
IBAN: DE55 1605 0000 3611 6600 26
BIC: WELADED1PMB

Brandenburger Bank
IBAN: DE81 1606 2073 0000 5055 60
BIC: GENODEF1BRB

Postbank Berlin
IBAN: DE65 1001 0010 0651 8191 09
BIC: PBNKDEFF100

Steuernummer: 048/144/00560
Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE 13 ZZZ 00000018553

DATENSCHUTZ
Hinweise zur Datenverarbeitung und
zum elektronischen Schriftverkehr:
www.stadt-brandenburg.de/datenschutz

Der Mietvertrag wurde zunächst über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschlossen und 2013 mit einem Nachtrag bis zum Stichtagsende der Zweckbindungsfrist für die in das Objekt eingegangenen Fördermittel verlängert.

Die Vermietung erfolgt Grundmietenfrei. Darüber hinaus trägt der Mieter die Kosten für kleinere Instandhaltungen bis zu einem jährlichen Betrag von 4.000 Euro. Der Mieter ist ferner auf eigene Kosten verantwortlich für die Wartung und Instandhaltung der Brandschutzanlage, der Sicherheitsbeleuchtung, die Fluchtwege und Panikschließungen. Zu den Betriebs- und Nebenkosten wird auf die Beantwortung unter Ziffer 4 verwiesen.

Die Ausgestaltung der Vertragsbeziehung erfolgte dabei vor folgendem Hintergrund:

Für die Sanierung des Objektes wurden Fördermittel verwendet, welche eine entsprechende öffentliche/kulturelle Nutzung zur Vorbedingung hatten. Während der Laufzeit der Zweckbindefrist stellte der ursprüngliche Betreiber den Betrieb aus finanziellen Gründen kurzfristig ein und gab das Objekt an die Stadt zurück. Die Stadt schrieb die Betreibung im Hinblick auf die weitergeltende Zweckbindung aus und der Verein event-theater setzte sich im Auswahlverfahren nach Präsentation seines Konzeptes insbesondere im Kulturausschuss durch. Die gewählte Konstruktion (einschließlich der Möglichkeit der Untervermietung) gewährleistete dabei die notwendigen finanziellen Rahmenbedingungen für den Betrieb, welche in der damaligen Haushaltssituation durch eine finanzielle Förderung aus dem Haushalt nicht erfolgen konnte.

Der Stadt ging es dabei nicht nur um Absicherung des kulturellen Angebotes, sondern auch um die Abwendung der Gefahr der Rückforderung der erhaltenen Fördermittel wegen Verletzung der Zweckbindung.

2.

Ist es zutreffend, dass der Verein event-theater durch seinen Geschäftsführer Hank Teufer das Gebäude an verschiedene Einrichtungen untervermietet und dass die Einnahmen aus den Untermietverträgen dem Verein event-Theater überlassen werden?

Ausweislich der vertraglichen Vereinbarungen darf eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Vermieters erfolgen. Es ist zutreffend, dass das event-theater Untermietverträge mit gewerblichen Mietern abgeschlossen hat und über die daraus resultierenden Mieteinnahmen verfügt.

3.

Falls dies zutrifft, möchte ich Sie bitten, die Höhe der Mieteinnahmen aus den o. a. Untermietverträgen der Jahre 2019 bis 2022 anzugeben.

Wie unter Ziffer 2 bereits ausgeführt, handelt es sich um Untermietverträge, also vertragliche Vereinbarungen zwischen dem event-theater und den jeweiligen gewerblichen Mietern als Vertragsparteien. Insofern können diesseits keine Aussagen zu den Mieteinnahmen oder anderweitigen Vereinbarungen aus den Untermietverträgen getroffen werden.

4.

Ist es zutreffend, dass die durch die Preissteigerungen verursachten Nebenkosten für Strom, Gas und Heizung im Mietvertrag mit dem Verein event-theater nur anteilig in Rechnung gestellt werden und dass nur über einen gewissen Anteil hinaus die Stadt Brandenburg die Kosten übernimmt?

Der Mieter event-theater e. V. leistet gemäß den vertraglichen Vereinbarungen monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Nebenkosten. Durch den von uns beauftragten Verwalter des Objektes – die WOBRA werden die tatsächlich anfallenden Betriebs- und Nebenkosten gegen die vom event-theater geleisteten Vorauszahlungen jährlich abgerechnet. Dabei werden exakt die Kosten weiterberechnet, welche von den Medienversorgern, Wartungs- und Dienstleistungsunternehmen an die WOBRA im Abrechnungszeitraum berechnet wurden. Eine Deckelung besteht also nicht.

5.

Ist es zutreffend, dass der Mietvertrag für das Haus in der Ritterstraße 69 im August 2025 ausläuft?

Entsprechend dem Nachtrag vom 14.06.2013 ist eine feste Mietdauer bis zum 31.08.2025 vereinbart. Mit dem vorgenannten Datum läuft gleichzeitig die Zweckbindungsfrist für die im Objekt wirksam gewordene Fördermittelbindung aus.

Nach Ablauf des 31.08.2025 wandelt sich das Mietverhältnis gemäß des Ursprungsvertrages von 2003 in ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit um, wenn nicht eine der beiden Vertragsparteien dieses spätestens 6 Monate vor dem Ablauf (hier 31.08.2025) kündigt.

Im Falle der Umwandlung in ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit kann dieses Vertragsverhältnis von jeder der Vertragsparteien mit einer Frist von 6 Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

6.

Welche Pläne haben Sie für dieses Haus nach dem Auslaufen des Mietvertrages im August 2025?

Es gibt derzeit keine Pläne über den Zeitraum 31.08.2025 hinaus. Der bestehende Vertrag ermöglicht beiden Vertragsparteien nach dem 31.08.2025 innerhalb der vereinbarten Kündigungsfrist von 6 Monaten angemessen auf aktuelle Entwicklungen/Bedürfnisse zu reagieren.

Mit freundlichen Grüßen

Steffen Scheller