

# **Bericht**

**der Sächsischen Staatskanzlei**

**an den**

**Haushalts- und Finanzausschuss des  
Sächsischen Landtages**

**Dresden, 02. Mai 2001**

## **1. Vorbemerkung**

Hiermit lege ich wie angekündigt den Bericht zu Behauptungen vor, die in der Öffentlichkeit gegen den Ministerpräsidenten gerichtet wurden.

### **1.1. Arbeitsgruppe und Gutachten**

In Abstimmung mit dem Ministerpräsidenten und mit Zustimmung des Kabinetts wurde zum Themenkomplex "Schevenstraße" eine Arbeitsgruppe der Staatsregierung eingesetzt. Dieser Arbeitsgruppe gehörten jeweils ein Vertreter des Staatsministeriums der Finanzen, der Staatskanzlei und des nachgeordneten Bereiches des Staatsministeriums des Innern (Regierungspräsidium Dresden) an. Dabei wurde einerseits bewusst auf das Staatsministerium der Finanzen und der Staatskanzlei als sog. hauptbetroffene Ressorts abgestellt und andererseits der Vorsitz der Regierungsvizepräsidentin von Dresden als Beamtin einer nicht unmittelbar betroffenen Verwaltung übertragen. Die Arbeitsgruppe hat sich auf den Komplex Schevenstraße als Hauptkomplex mit sehr schwierigen Sachverhaltsermittlungen konzentriert.

Der Sächsische Datenschutzbeauftragte wurde eingeschaltet. Er hat das Vorgehen der Arbeitsgruppe ausdrücklich datenschutzrechtlich gebilligt.

Zusätzlich zur Arbeitsgruppe wurde für zentrale Fragen der gutachterliche Sachverstand Dritter eingeholt. Dies gilt für die juristischen Fragen im Zusammenhang mit dem Vertragsmanagement. Dieses Gutachten wurde von einem Zivilrechtsprofessor der TU Dresden eingeholt. Für Fragen im Zusammenhang mit der Miethöhe und der Höhe der Betriebskosten wurde ein Gutachten bei einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen in Auftrag gegeben. So weit eine Buchrevision erforderlich war, wurde eine namhafte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt. Mit der Frage der Wirtschaftlichkeit des Gästehauses sowie seines Betriebes einschließlich den Aspekten einer alternativen Betreibung durch Dritte oder sonstige Betriebsformen wurde eine namhafte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt. Dieses Gutachten kann erst zum Ende des Monats vorgelegt werden.

Hierzu wird im nächsten Haushalts- und Finanzausschuss gern nachberichtet, soweit hierzu seitens des Ausschusses Bedarf bestehen sollte.

Der Ministerpräsident hat für die Behandlung aller im Bericht aufgeworfenen Fragen einen klaren Maßstab vorgegeben. In den Fällen, in denen ein Zweifel verbleibt, möchte er Zahlungen leisten, selbst wenn dies zu Doppel- oder Überzahlungen führen könnte. Dies gilt ausdrücklich für alle nicht eindeutig zu klärenden Punkte, wie z. B. die Fragen von Privatfahrten, die Frage der Miethöhe und die Frage des Personaleinsatzes.

## Gästehaus

### 2.1.Mietverhältnisse

#### 2.1.1.Beschreibung des Objektes Schevenstrasse

##### 2.1.1.1.Entwicklung der Liegenschaft und ihrer Umgebung bis 1990

Der Elbhang in Loschwitz zwischen "Blauem Wunder" und den Schlössern wird geprägt durch Reste alter Weinberge, einigen wenigen erhaltenen Bauten aus der Zeit vor 1850, einigen dominanten Bauten aus der Zeit vor 1900, meist mit Grundstücken bis zu 10.000 m<sup>2</sup> und einer Anzahl Villen der Gründerzeit bis zum 1. Weltkrieg auf Grundstücken von 1.000 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup>. Es folgten eine Anzahl von wesentlich einfacheren Gebäuden der 30er Jahre mit einer Grundstücksgröße, in der Regel etwa 800 m<sup>2</sup> - 1.200 m<sup>2</sup>; Bauten in der Zeit nach 1945 bilden nur einzelne Ausnahmen.

Vorteilhaft ist, dass innerhalb des durch die Schiller-, Scheven- und Wunderlichstraße gebildeten Dreiecks auch aus geographischen Gründen kein Durchgangsverkehr möglich ist, zeitweise werden einige Straßen bei Staus auf der Schillerstraße als "Schleichweg" genutzt.

Eine Ausnahme bildet die Schillerstraße, die von Fahrzeugen bis 2,8 t für den Durchgangsverkehr von der Neustadt nach den östlichen Stadtteilen in starkem Maße mit erheblicher Staubildung genutzt wird. Der dadurch verursachte Lärm liegt nach Messungen der Stadtverwaltung über 85 dB, demzufolge für Gebäude, die an der

Schillerstraße gelegen sind, die Lageeinstufung laut Mietspiegel um eine Stufe schlechter einzuordnen ist. Dies gilt auch für wesentliche Teile des Grundstücks Schevenstraße 1. Das Grundstück liegt an der Einmündung der Schevenstraße in die Schillerstraße. Bei Staubildung auf der Schillerstraße bilden sich dann kleinere Anstauungen auch auf der Schevenstraße.

Durch den Abbiegeverkehr und mit zusätzlichem Halt und Wiederaanfahren, sowie durch die im Leerlauf arbeitenden Motoren der auf der Schillerstraße gestauten Fahrzeuge entsteht eine bereits geruchlich wahrnehmbare überdurchschnittliche Abgaskonzentration insbesondere auch im Bereich der Straßeneinmündung. Gestresste Anwohner der Schillerstraße hatten Schilder aufgestellt "bei Stau Motor aus". Infolge Abhängigkeit der Bremsen und Lenkung von der Motorkraft bei moderneren Fahrzeugen wurde dieser Hinweis kaum beachtet, so dass diese Schilder inzwischen wieder verschwunden sind.

Trotz dieser Verkehrsbelastung ist die Lage des Grundstücks am Elbhang als sehr gut einzuschätzen. Es gibt wenige Grundstücke, die nicht nur den Blick auf das gegenüberliegende Elbufer und die am Horizont liegenden Ausläufer des Osterzgebirges freigeben, sondern auch auf das Stadtzentrum mit Rathaus, Terrassenufer mit Hofkirche (Dom) und Semperoper. Dieser Blick ist auch durch Vegetation kaum verdeckt.

Auf dem Grundstück wurde vermutlich vor 1900 eine Villa mit Anklängen an den italienischen Stil (heute BT 2) errichtet. Ein damals bereits vorhandenes Funktionsgebäude (heute BT 5) an der Grenze zum Nachbarflurstück auf der Schillerstraße wurde mit einbezogen und wahrscheinlich als Pferdestall, Remise und Heuboden, später auch als Garage genutzt. Vermutlich in den 30er Jahren wurde ein zusätzliches Gebäude, wahrscheinlich für Bedienstete, wie Hausmeister und Gärtner im Stil der 30er Jahre errichtet, etwa im Bereich der heutigen BT 3 und BT 4. Vorgenannte Gebäude wurden nach 1945 vom Sächsischen Serumwerk genutzt, das seine bisherigen Räume durch Kriegseinwirkungen verloren hatte. Nachdem ein wesentlich größeres Gebäude im Stadtzentrum mit umfangreichen Labor, Produktions-

und Verwaltungsräumen zur Verfügung stand, wurde der Standort an der Schevenstraße 1 aufgegeben.

Die Lagevorteile dürften der Grund gewesen sein, weshalb das Ministerium für Staatssicherheit (MfS) der damaligen DDR in den 80er Jahren Interesse an diesem Grundstück hatte, um darauf ein Gästehaus zu errichten.

Bei der Planung wurde von den Architekten die Prämisse berücksichtigt, den bisherigen Blick auf den Elbhang vom gegenüberliegenden Blasewitzer Ufer weitgehend zu erhalten und Neubauten so einzuordnen, dass diese gegenüber dem Hauptgebäude (ehem. Villa) weitgehend zurücktreten.

Nach Abriss der Villa bis auf die Grundmauern, wurde beim Neuaufbau (BT 2) die Silhouette unverändert wiederhergestellt, die innere Aufteilung aber den Erfordernissen des neuen Nutzers angepasst. Es nimmt Arbeits- wie auch Wohnräume auf.

Entsprechend den speziellen Anforderungen an ein Gästehaus des MfS war ein zusätzliches Funktionsgebäude (BT 4) zu errichten, welches technische Einrichtungen, eine leistungsfähige Küche sowie Räume für Bewachungs- und "Begleit"-Personal aufnehmen sollte. Dieses Funktionsgebäude wurde 2-geschossig mit dunklem Dach senkrecht zum Elbhang errichtet und tritt damit in allen Blickrichtungen deutlich gegenüber dem Hauptgebäude zurück.

Die Verbindung zwischen Haupt- und Funktionsgebäude wurde durch den BT 3 hergestellt. Er nimmt (komfortable) Saunaräume und repräsentative Speiseräume auf. Obwohl er in der Vorzugsblickrichtung auf das Stadtzentrum große Grasflächen aufweist, tritt er durch nur eingeschossige Ausführung mit dunklem Dach gegenüber den beiden anderen Gebäuden zurück.

Um die Nutzfläche des Hauptgebäudes deutlich zu erhöhen, wurden zusätzliche eingeschossige Erweiterungsbauten (BT 1) angefügt, die den Höhenlinien am Hang folgen und die mit einem Höhenniveau von 3,5 m bzw. 7 m deutlich unter dem Erdgeschoss-Niveau des Hauptgebäudes liegen. In diesem Gebäude wurden drei

qualitativ hochwertige Appartements eingeordnet. Sie sind von der Schevenstraße nicht, vom gegenüberliegenden Elbufer kaum zu sehen. Inwieweit die günstige Einsichtsmöglichkeit in diese Räume vom Garten aus den Intentionen des MfS entgegenkam, kann nur vermutet werden.

Das alte Funktionsgebäude (BT 5) wurde erhalten, um es für untergeordnete technische Zwecke zu nutzen.

Durch diese Mischung von Erhalt einer alten Fassade und der Kombination mit moderneren neu errichteten Gebäuden wird dieser Gebäudekomplex aus der Sicht des Denkmalschutzes nicht als schutzwürdig eingestuft. Er liegt aber in dem Bereich, der durch die Elbhangsatzung besonderen Schutz genießt.

Der öffentlich bestellte und vereidigte Bewertungssachverständige schätzt ein, dass es den Architekten gelungen sei, die vorgegebene Aufgabenstellung weit gehend unter Erhalt der vorhandenen alten Strukturen und schonender Einordnung von Neubauten mit weit gehendem Erhalt der alten Elbhangansicht zu realisieren. Diese Kompromisse führen aber, wie beispielsweise bei den aufwendigen Treppenfluchten zwischen den BT 2 und BT 1, zu wirtschaftlich kaum vertretbaren Lösungen und zu einem Mißverhältnis zwischen Nutzflächen und sonstigen Flächen, wie Treppen, Fluren und Verbindungsgängen.

Der Gebäudekomplex wurde nach der Fertigstellung 1989 vom MfS nur zögernd in Betrieb genommen. Er ist wahrscheinlich nie im Sinne der ursprünglichen Aufgabenstellung vom MfS genutzt worden.

Mit der Auflösung der alten Strukturen im Herbst 1989 und der schrittweisen Auflösung des MfS war eine weitere Verwendung als Gästehaus dieses Ministeriums nicht mehr gegeben.

Auf Initiative der den Regierungswechsel repräsentierenden Institutionen wurde nach einer neuen Verwendung gesucht. Das Gästehaus des MfS wurde ähnlich wie das Gästehaus der Regierung der DDR auf der Hermann-Prell-Straße 6 ohne endgültiger Lösung der Eigentumsverhältnisse vorübergehend den beiden führenden Dresdener

Hotels als Dependance zugeordnet. Auf welcher Rechtsgrundlage diese Zuordnung erfolgte, ist nicht mehr feststellbar. Ein Eigentumsübergang war damit nicht verbunden. Der Versuch, die Gästehäuser ohne jede bauliche und technische Veränderung als Hotel nutzen, führte zu keinem befriedigenden Ergebnis und wurde im Fall des Objektes Schevenstraße 1 etwa im Herbst 1990 wieder aufgegeben.

Das Objekt Schevenstraße 1 wurde dann der Treuhandanstalt zugeordnet. Hauptzielstellung der Treuhand war, das ehemalige Volkseigentum zu privatisieren. Das ursprüngliche Hauptziel der Treuhand, die Privatisierung dieses Objekts wurde nicht erreicht. Das Objekt befindet sich auch noch zum gegenwärtigen Zeitpunkt in der Verfügung der TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH.

Im Ergebnis der Landtagswahlen 1990 wurde im November 1990 die Sächsische Landesregierung unter Ministerpräsident Prof. Kurt Biedenkopf gebildet. In die Landesregierung und die ersten Kernverwaltungen der Ministerien wurden auch Politiker, Verwaltungs- und Wirtschaftsfachleute aus den alten Bundesländern berufen. Nachdem zunächst die Kernverwaltung der Staatskanzlei in der Schevenstraße untergebracht worden war, hatte Frau Biedenkopf den Vorschlag gemacht, alle wohnungssuchenden Minister, Staatssekretäre oder Beamte in der Schevenstraße, dem Dienstsitz des Ministerpräsidenten unterzubringen und damit eine "Politwohnungsgemeinschaft" begründet, die bis 1994 bestand.

Entsprechend der Wohnungsbaupolitik der ehemaligen DDR waren von etwa 1950 bis 1989 lediglich Wohnbauten in genormter Bauweise, überwiegend in Plattenbauweise in vier- bis sechsgeschossigen Gebäuden, entstanden. Kleinteiligere Einheiten wie Ein- und Zweifamilienhäuser stammen fast ausschließlich aus Baujahren vor 1940; Mehrfamilienhäuser befanden sich in schlechtem, in vielen Fällen sogar abbruchreifem Zustand. Der vorhandene Wohnraum war infolge des allgemeinen Wohnraummangels voll bzw. überbelegt.

In der Schevenstraße standen maximal

- drei Appartements im sog. BT 1,

- vier Appartements im sog. BT 2 sowie
- zwei Einheiten im Funktionsgebäude sog. BT 4 zur Verfügung.

Das Funktionsgebäude BT 4 bot und bietet heute noch günstige Möglichkeiten zur Unterbringung des Wachpersonals und der zeitweiligen Unterbringung vom Mitarbeitern des Personenschutzes.

Günstige Bedingungen und Einrichtungen zur Sicherung des Komplexes nach außen waren grundsätzlich vorhanden. Auf Dauer konnten zumindest Teile der Leitungssysteme weiter genutzt werden.

Die damit verbundenen Nachteile, dass es sich mit Ausnahme einer Einheit im Funktionsgebäude um keine abgeschlossenen Wohneinheiten handelt, wurden anfangs mangels anderer Unterbringungsmöglichkeiten und der günstigen Lage des Objektes in Kauf genommen. Besonders nachteilig wirkt sich das Fehlen von Küchen (Kochmöglichkeiten) in den einzelnen Appartements aus. Es kann lediglich die Versorgung über die zentrale Küche in Anspruch genommen werden. Die Notwendigkeit, alle Mahlzeiten in den zentralen Speiseräumen einnehmen zu müssen, gestattet kein separates Wohnen. Die Verbindung aller Räume über ein zentrales Gang- bzw. Treppensystem führt zwangsläufig zu häufigen Begegnungen der Bewohner. Ein Teil des Appartements verfügt lediglich über ein kombiniertes Schlaf-/Wohnzimmer mit Sanitärzelle bzw. Bad mit WC.

Das zumindest zeitweise individuelle Leben und das ungestörte Wohnen im Sinne einer Wohnung als Lebensmittelpunkt, der jeder Mensch braucht, ist unter diesen Bedingungen nicht möglich. Die Räume werden bis auf die beiden Appartements 1 und 2 überwiegend als Zweitwohnung oder Übernachtungsmöglichkeit in der Arbeitswoche genutzt.

#### **2.1.1.2. Gebäudeausrüstung**

Die technische Ausrüstung entspricht dem DDR-Standard der Jahre 1987 bis 1989; lediglich in einzelnen Ausnahmefällen und bei notwendigen Reparaturen erfolgten Auswechselungen gegen modernere Elemente der Gebäudeausrüstung, wie



beispielsweise Armaturen (Einhebel-Mischbatterien), neue Versorgungsleitungen usw. Die Fenster, sind als Verbundfenster mit zusätzlichen Hebeln ausgestattet, die auch ein Ankippen ermöglichen; teilweise wurden schon Thermo-Scheiben verwendet.

Die Elektro-Installation entspricht dem DDR-Standard der 80er Jahre und ist überwiegend mit Aluminium-Leitungen ausgeführt. Sie entspricht nicht dem in den VDE-Vorschriften geforderten Standard.

Das Funktionsgebäude, dessen Fläche mehr als 50 % des Gebäudekomplexes ausmacht, ist in der damals vorherrschenden Blockbauweise in einem strengen 2,40 m- und 3,60 m-Raster errichtet. Diese Bauteile wurden damals allgemein im Büro-, Industrie- und teilweise auch im Kasernenbau der DDR verwendet. Daraus resultieren im allgemeine 13 m<sup>2</sup> große Räume mit geringem Wohnwert, die zum Teil noch weiter unterteilt wurden.

Die in den Gebäuden durchgeführten Baumaßnahmen betreffen mit Ausnahme der beiden Appartements 1 und 2 ausschließlich Werterhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. In den beiden Appartements 1 und 2 wurden insbesondere die Bäder modernisiert. Zu den Modernisierungsmaßnahmen sind insbesondere der Einbau einer Vorwandinstallation und der Einbau moderner Armaturen zu rechnen. Dies gilt auch für die entsprechende Gestaltung mit neuen hochwertigen Fliesen. Die beispielsweise aus der DDR-Zeit stammenden sehr einfachen Verbundfenster, die alten Heizkörper und die nicht in den VDE-Vorschriften entsprechende Elektroinstallation blieben unverändert.

Die vorstehend genannten Arbeiten können nicht im Einzelnen an Hand von Rechnungen nachvollzogen werden. Ihr Wert wurde daher durch den öffentlich bestellten und vereidigten Bewertungssachverständigen geschätzt.

### **2.1.1.3. Wohnbedingungen**

Die Wohnbedingungen, die praktisch dem Leben in einer Wohngemeinschaft entsprechen und die dafür insbesondere Mitte der 90er Jahre geforderten Miethöhen führten - trotz der Lage des Objektes in einer besonders bevorzugten Wohnlage - nach einer anfänglich völligen Überbelegung zu einer immer geringeren Inanspruchnahme durch Minister, Staatssekretäre, Beamte oder Gäste der Staatsregierung. Zum Teil wurde auch aus Kostengründen aus größeren Appartements in kleinere mit geringerer Miethöhe ausgewichen.

Eine angemessene Miete wird unter Marktbedingungen aus dem Wechselspiel von Angebot und Nachfrage gebildet. So wurden Anfangs der 90er Jahre Mieten in Höhe von etwa 10,00 DM/m<sup>2</sup> ohne weiteres akzeptiert und in den (mündlichen) Mietverträgen vereinbart. Sogar Mietpreiserhöhungen auf 20,00 DM/m<sup>2</sup> und höher wurden anfangs hingenommen, obwohl derartige Mietsprünge wohl als unzulässig qualifiziert werden müssen, führten aber immer stärker zum Ausweichen in kleinere Wohneinheiten bzw. zum Verlassen des Objektes.

Die Nachteile werden offensichtlich auch durch die günstige Lage des Objektes am Elbhang nicht ausgeglichen. Ein Teil der leer stehenden Appartements wird deshalb als Büroflächen genutzt.

Es muss damit gerechnet werden, dass die Inanspruchnahme weiter sinkt, zumal in Dresden bei einem Leerstand von mindestens 45.000 Wohnungen genügend Angebote preiswerten Wohnraums auch in günstigen Lagen vorhanden sind. Diese Entwicklung würde nach Aussage des Mietwertgutachtens sofort noch beschleunigt werden, wenn eine wesentliche Mietpreiserhöhung vorgenommen werden sollte.

Die Mängel hinsichtlich der Wohnbedingungen und der technischen Ausrüstung (keine abgeschlossenen Wohnungen, keine Kochgelegenheiten, kein ausreichender Komfort) könnten durch eine umfassende Rekonstruktion und Modernisierung überwunden werden. Ob das Gästehaus und gegebenenfalls unter welchen Bedingungen es ökonomisch sinnvoll durch die Staatsregierung betrieben werden könnte, ist eine Frage, die Gegenstand des noch ausstehenden Wirtschaftlichkeits-

gutachtens sein wird, mit dem eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Sachsen beauftragt wurde. Das Ergebnis wird voraussichtlich Ende Mai vorliegen.

2.1.2. Jährliche Veranschlagung des Gästehauses im Haushaltsplan seit 1991 (Bericht AG S. 2ff)

Die Veranschlagung der Personal- und Sachkosten des Gästehauses in der Schevenstraße erfolgt seit 1991 im Einzelplan 02 (Sächsische Staatskanzlei), hier im Kapitel (Kap.) 02 01, Titelgruppe (TG) 51.

**HHP1991:**

**TG 51 „Gästehäuser/Wohnsitz des MP/Dienstunterkünfte“**

HHP 1991	Gesamt TG 51	davon	
		Personal:	Sachkosten:
	181,0 TDM	-	181,0 TDM

In den Erläuterungen zum Titel 02 01/425 11 (Vergütungen für sonstige Hilfsleistungen) wurde eine Angestelltenstelle mit Zeitvertrag für das Gästehaus und bei Titel 02 01/426 11 (Löhne für sonstige Hilfsleistungen) wurden Löhne für Personal mit befristetem Arbeitsverhältnis des Gästehauses aufgeführt.

In der Ist-Abrechnung sind für die TG 51 insgesamt 48,3 TDM ausgewiesen.

**HHP 1992:**

**TG 51 „Gästehäuser/Wohnsitz des MP/Dienstunterkünfte“**

HHP 1992:	Gesamt TG 51	davon	
		Personal:	Sachkosten:
	341,0 TDM	180,0 TDM	161,0 TDM

Lt. Erläuterungen zum Titel 02 01/425 51 wurde hier die Vergütung für eine Sekretärin und bei Titel 02 01/426 51 die Löhne für das Hauspersonal veranschlagt.

In der Ist-Abrechnung sind für die TG 51 insgesamt 399,7 TDM ausgewiesen.

**HHP 1993:****TG 51 „Amtswohnung des MP/Dienstunterkünfte“**

HHP 1993:	Gesamt TG 51	davon	
		Personal:	Sachkosten:
	694,0 TDM	245,0 TDM	449,0 TDM

In den Erläuterungen zum Titel 02 01/425 51 wurde eine Angestelltenstelle mit befristetem Arbeitsverhältnis und bei Titel 02 01/426 51 wurden sechs Arbeiterstellen mit befristetem Arbeitsverhältnis aufgeführt.

Die bei TG 51 veranschlagten sieben Stellen (1xVb, 4xLGr. 5 und 2xLGr. 4) wurden im Personalsoll B des Stellenplanes bei Kap. 02 01 ausgewiesen.

In der Ist-Abrechnung sind für die TG 51 insgesamt 432,7 TDM ausgewiesen.

**HHP 1994:****TG 51 „Amtswohnung des MP/Dienstunterkünfte“**

HHP 1994:	Gesamt TG 51	davon	
		Personal:	Sachkosten:
	454,4 TDM	338,4 TDM	116,0 TDM

In den Erläuterungen zum Titel 02 01/425 51 wurde eine Angestelltenstelle mit unbefristetem Arbeitsverhältnis und bei Titel 02 01/426 51 wurden sechs Arbeiterstellen mit unbefristetem Arbeitsverhältnis aufgeführt.

Die bei TG 51 veranschlagten sieben Stellen (1xVb, 6xLGr. 7) wurden im Personalsoll B des Stellenplanes bei Kap. 02 01 ausgewiesen. Weiterhin erfolgte eine Hebung der Arbeiterstellen nach LGr. 7.

In der Ist-Abrechnung sind für die TG 51 insgesamt 323,8 TDM ausgewiesen.

**HHP 1995:****TG 51 „Amtswohnung des MP/Dienstunterkünfte“**

HHP 1995:	Gesamt TG 51	davon	
		Personal:	Sachkosten:
	478,0 TDM	372,0 TDM	106,0 TDM

In den Erläuterungen zum Titel 02 01/425 51 wurde eine Angestelltenstelle mit unbefristetem Arbeitsverhältnis und bei Titel 02 01/426 51 wurden sechs Arbeiterstellen aufgeführt.

Die bei TG 51 veranschlagten sieben Stellen (1xVb, 6xLGr. 7) wurden im Personalsoll B des Stellenplanes bei Kap. 02 01 ausgewiesen.

In der Ist-Abrechnung sind für die TG 51 insgesamt 335,3 TDM ausgewiesen.

**HHP 1996:****TG 51 „Amtswohnung des MP/Dienstunterkünfte“**

HHP 1996:	Gesamt TG 51	davon	
		Personal:	Sachkosten:
	424,7 TDM	375,7 TDM	49,0 TDM

In den Erläuterungen zum Titel 02 01/425 51 wurde eine Angestelltenstelle mit unbefristetem Arbeitsverhältnis und bei Titel 02 01/426 51 wurden sechs Arbeiterstellen aufgeführt.

Die bei TG 51 veranschlagten sieben Stellen (1xVb, 6xLGr. 7) wurden im Personalsoll B des Stellenplanes bei Kap. 02 01 ausgewiesen.

In der Ist-Abrechnung sind für die TG 51 insgesamt 375,8 TDM ausgewiesen.

**HHP 1997:**

HHP 1997	Gesamt TG 51	davon	
		Personal:	Sachkosten:
	452,6 TDM	411,1 TDM	41,5 TDM

Die im Personal veranschlagten sieben Stellen (1xVb, 6xLGr. 7) sind im Personalsoll B ausgewiesen.

In den Erläuterungen zum Titel 02 01/425 51 wird eine Angestelltenstelle und bei Titel 02 01/426 51 werden sechs Arbeiterstellen aufgeführt.

In der Ist-Abrechnung sind für die TG 51 insgesamt 391,6 TDM ausgewiesen.

**Haushaltsaufstellung 1998:**

Voranschlag der SK:	Gesamt TG 51	davon	
		Personal:	Sachkosten:
	468,9 TDM	429,9 TDM	39,0 TDM

Die im Personal veranschlagten sieben Stellen (1 x Vb, 6 x LGr. 7) wurden im Personalsoll B ausgewiesen.

Gem. Haushaltsaufstellungserlass 1998 waren Stellen mit unbefristeten Arbeitsverträgen nicht mehr im Personalsoll B nachzuweisen.

HHP 1998:	Gesamt TG 51	davon	
		Personal:	Sachkosten:
	39,0 TDM	-	39,0 TDM

In den Erläuterungen zum Titel 02 01/425 51 bzw. 426 51 wurde darauf verwiesen, dass die Veranschlagung im Personalsoll A bei Titel 02 01/425 01 bzw. 0201/426 01 erfolgt.

Im Stellenplan 1998 wurde der Zugang bei 425 01 (1 Stelle Vb) und 426 01 (6 Stellen LGr. 7) als Umwandlung von Personalsoll B nach Personalsoll A ausgewiesen.

In der Ist-Abrechnung sind für die TG 51 insgesamt 14,2 TDM ausgewiesen.

#### **Haushaltsaufstellung 1999/2000:**

	Gesamt TG 51	davon	
		Personal:	Sachkosten:
Voranschlag der SK:	35,5 TDM	-	35,5 TDM
<b>HHP 1999/2000</b>	<b>35,5 TDM</b>	<b>-</b>	<b>35,5 TDM</b>

In den Erläuterungen zu Titel 02 01/425 51 bzw. Titel 02 01/426 51 wird ausgewiesen, dass die Veranschlagung des Personals im Personalsoll A bei Titel 02 01/425 01 bzw. Titel 02 01/426 01 erfolgt.

In der Ist-Abrechnung 1999 sind für die TG 51 insgesamt 14,9 TDM ausgewiesen.

In der Ist-Abrechnung 2000 sind für die TG 51 insgesamt 26,3 TDM ausgewiesen.

#### **Haushaltsaufstellung 2001/2002:**

	Gesamt TG 51	davon	
		Personal:	Sachkosten:
Voranschlag der SK:	35,0 TDM	-	35,0 TDM
<b>HHP 2001/2002</b>	<b>35,0 TDM</b>	<b>-</b>	<b>35,0 TDM</b>

Im HHP 2001/2002 sind in TG 51 die Titel der Hgr. 4 , die seit 1998 als Leertitel geführt wurden, als „wegfallend“ bezeichnet.

In der Erläuterung zur TG 51 wird darauf hingewiesen, dass das für die TG notwendige Personal bei Titel 02 01/426 01 veranschlagt ist.

Mit der Umsetzung 1998 der sechs Arbeiterstellen (LG 7) in Titel 02 01/426 01 wurden zugleich 3 kw-Vermerke ausgebracht. Das bedeutet, dass mit dem Ausscheiden des Stelleninhabers die Stellen nicht mehr neu besetzt werden. Sollte das Wirtschaftlichkeitsgutachten eine unmittelbare Notwendigkeit für die Umsetzung des Personals ergeben, müssen entsprechende Änderungen vollzogen werden. Für diesen Fall werden die Mitarbeiter für andere angemessene Verwendungen im unmittelbaren oder mittelbaren Bereich der Staatsverwaltung vorgesehen. Diese sind noch nicht vollzogen, weil die Stelleninhaber nicht ausgeschieden sind.

Die zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel sind offen und für jedermann erkennbar im Haushaltsplan ausgewiesen und wurden vom Haushaltsgesetzgeber so beschlossen (§ 1 Abs. 1 SäHO). Der Haushaltsplan ermächtigt die Verwaltung, Ausgaben zu leisten und Verpflichtungen einzugehen (§ 3 Abs. 1 SäHO). Mit der jährlichen Mittelzuweisung (VV 1.1. zu § 34 SäHO) hat das SMF der SK gleichzeitig jeweils die Bewirtschaftungsbefugnis (VV 2.1. S. 1 zu § 34 SäHO) übertragen. Diese beinhaltet im Rahmen der Zweckbestimmung der zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel Maßnahmen zu treffen oder Verträge abzuschließen, die zu Einnahmen und Ausgaben führen. Die Haushaltsmittel wurden von der Staatskanzlei demgemäß seit 1991 bewirtschaftet.

### **2.1.3.Nutzung und Bewohnerstruktur**

#### **2.1.3.1.Bewohnerstruktur**

Die Bewohner sind zu unterscheiden in Langzeitbewohner mit einem Nutzungsvertrag, nachfolgend als Mieter bezeichnet. Zu verzeichnen sind ferner Bewohner, die teils länger-, teils kurzfristig im Anwesen aus unterschiedlichsten Gründen durch die Verwaltung unentgeltlich untergebracht waren – nachfolgend als Gäste bezeichnet, –



und Familienangehörige von Mietern oder von Gästen, die kurzfristig und vorübergehend, teilweise aber auch länger im Anwesen wohnten – nachfolgend als Besucher bezeichnet.

Durch Vermerk der Staatskanzlei vom 12. Juni 1991 war festgelegt, dass aus besonderer dienstlicher Veranlassung Zimmer auch mietfrei überlassen werden konnten. Dies war nach dieser Festlegung der Staatskanzlei auch zulässig für kurzfristig untergebrachte Gäste der Staatsregierung und zur Aushilfe angeworbene Mitarbeiter/innen. Nach Aktenlage konnte nicht vollständig nachvollzogen werden, um welche und um wie viele Personen es sich dabei handelte.

Folgende Bewohner sind demgemäß zu unterscheiden:

Mieter: mündlich oder schriftlich vereinbartes Miet- bzw. Nutzungsverhältnis gegen Entgelt bzw. Verrechnung

Dienstliche Nutzer: Zuweisung der Wohnung aus dienstlichem Anlass

Gäste: vorübergehende unentgeltliche Unterbringung durch die Staatsregierung

Besucher: Privatpersonen, die unentgeltlich im Anwesen wohnten.

Besucher wurden nach den Feststellungen der Arbeitsgruppe von den Mietern in der Regel in ihren angemieteten Appartements untergebracht. Allerdings wurden einzelne Besucher auch in freien Appartements untergebracht..

Die Belegung und Vergabe der Räume erfolgt nach vorheriger Absprache der Bewohner mit Frau Biedenkopf. Nach den jetzt vorliegenden Erkenntnissen wurden Bewohner nicht immer der zuständigen Liegenschaftsverwaltung oder von der Verwaltung der Schevenstraße an das zuständige Referat in der Staatskanzlei gemeldet.

### **2.1.3.2.Die Nutzung**

Das Gästehaus dient einerseits zur Durchführung offizieller Termine, z. B. Einladungen des Ministerpräsidenten und seiner Frau an das Kabinett, andererseits stehen Appartements und Einzelzimmer unterschiedlicher Größe und Ausstattung für die Unterbringung der vorstehend beschriebenen Bewohner zur Verfügung. Ferner werden im Gästehaus mehrere Räumlichkeiten durch das Büro Frau Biedenkopf genutzt. Das Gästehaus wurde vor allem in den ersten Jahren neben Wohnzwecken intensiv auch für dienstliche Zwecke genutzt. Diese Nutzung nahm im Laufe der Jahre ab. Heute finden neben kleineren Besprechungen etwa sechs bis zehn größere Einladungen jährlich statt.

Die Appartements verfügen über einen Sanitärbereich, jedoch keine Küche und keinen Essbereich. Lediglich die Hausmeisterwohnung, die zeitweise von einem Mieter bewohnt wurde, verfügt über eine kleine Küche. Im Gästehaus gibt es eine Großküche und zwei größere Esszimmer, die sowohl von den Bewohnern als auch für größere Einladungen genutzt werden. Die Küche ist für eine individuelle Nutzung durch die Bewohner nicht geeignet. Das Gästehaus kann daher als Gemeinschaftsunterkunft mit Pensionscharakter angesehen werden. Aufgrund dieser Gesamtsituation sind die Bewohner zwangsläufig auf die Nutzung der Gemeinschaftsräume angewiesen.

### **2.1.4.Mietverhältnis mit der TLG und bauliche Maßnahmen**

#### **2.1.4.1.Mietverhältnis mit TLG**

1990 war die Eigentumslage zunächst ungewiss. Streitig war insbesondere die Frage einer Zuordnung des Grundstücks auf den Freistaat Sachsen als Verwaltungsvermögen. Mit Vertrag vom 23.12.1991/16.01.1992 hat der Freistaat das Gästehaus von der THA angemietet.

Nach Beendigung eines anhängigen Rechtsstreits zwischen der TLG, die inzwischen die Aufgaben der THA im liegenschaftlichen Bereich übernommen hatte, und einer privaten Erbengemeinschaft über die Restitution des Grundstücks wurde ein weiterer Mietvertrag zwischen dem Freistaat Sachsen und der TLG Ende 1996 abgeschlossen, der bis heute unverändert fort gilt.

#### **2.1.4.2. Mietvertrag zwischen THA und Freistaat Sachsen vom 23.12.1991/16.01.1992**

Das Mietverhältnis beginnt lt. Mietvertrag rückwirkend am 1.1.1991. Zu Grunde gelegt wurde dabei eine Gebäudenutzfläche von 700 qm zu einem qm-Preis von 15,00 DM. Das ergibt eine Gesamtmiete von 10.500 DM. Für die Betriebskosten wird im Vertrag auf § 27 der 2. Berechnungsverordnung (BerVO) verwiesen.

Auf der Grundlage eines Mietwertgutachtens wurde dieser Vertrag nach Beendigung des o. g. Rechtsstreits über die Restitution des Grundstücks Ende 1996 ersetzt durch:

#### **2.1.4.3. den Mietvertrag zwischen TLG und Freistaat Sachsen**

Das Mietverhältnis regelt nunmehr – bei unverändertem Mietgegenstand - die Nutzung von 1.779,89 qm, davon lt. Mietvertrag Hauptnutzflächen von 1.004,99 qm und Nebennutzflächen von 774,90 qm. Mit vermietet ist das im Anlageverzeichnis des Mietvertrages aufgeführte Inventar. Die gegenüber dem vorhergehenden Mietvertrag erheblich höhere Nutzfläche geht darauf zurück, dass in dem 1991 abgeschlossenen Mietvertrag bestimmte Nutzflächen nicht mit einberechnet waren.

Der neue Mietvertrag mit der TLG begann zum 1.10.1996. Als Mietzins wurde nunmehr eine monatliche Zahlung von 14.500 DM netto kalt vereinbart, das sind rund 8,15 DM/qm. Diese Regelung gilt auch heute noch. Dem Freistaat Sachsen obliegen nach dem Mietvertrag mit der TLG folgende Nebenpflichten:

Übernahme der Betriebs- und Nebenkosten (das sind: Wasser/Abwasser, Müllabfuhr, Heizung/Warmwasser, Straßenreinigung, Elektroenergie, Pflege der Grün- und Außenanlagen, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Kommunikationseinrichtungen, Sicherung und Bewachung der Liegenschaft, Übernahme der von der TLG zu zahlenden Grundsteuer und Haftpflichtprämie); Verkehrssicherungspflicht, Schönheitsreparaturen sowie Wartung und Betrieb sämtlicher vorhandener technischer Einrichtungen.

Der Freistaat ist nach § 7 des Vertrages ferner berechtigt, die Mietsache für seine Zwecke baulich herzurichten bzw. instandzusetzen.

### 2.1.5.Mietzahlungen an die TLG

Der Freistaat Sachsen hat das Gästehaus von der Treuhandliegenschaftsgesellschaft angemietet. Die monatlichen Mietzahlungen an die TLG betragen zwischen 1991 und 1996 zunächst 10.500 DM für 700 qm, das sind 15 DM/qm. Seit 01.10.1996 zahlt der Freistaat an die TLG 14.500 DM für (neu berechnete) 1.779 qm, das sind 8,15 DM/qm. Die derzeitigen Mietkosten netto kalt betragen somit 14.500 DM/Monat.

### Betriebskosten insgesamt pro Jahr

	1997	1998	1999	2000
Reinigung	12.068,25	14.086,66	14.100,84	15.246,47
Wasser/Abwasser	6.265,66	6.525,55	7.328,27	11.091,06
Grünpflege/ Verkehrssicherung	12.946,33	3.019,54	4.177,08	6.954,93
Entsorgung	2.877,00	2.343,40	2.719,20	3.336,00
Energie/ (Strom)	25.408,99	27.520,82	26.532,21	23.842,65
Heizkosten (Gas)	22.126,73	20.955,00	21.009,70	-----
Heiznebenkosten	85,50	84,38	88,68	91,36
Sonstiges: Wartung	11.118,36	9.140,52	14.120,45	13.983,74
Betriebskosten	8.638,04	6.128,56	6.129,34	3.840,00
<b>Gesamt</b>	<b>101.534,86</b>	<b>89.804,43</b>	<b>96.205,77</b>	<b>78.386,21</b>

### Erläuterungen:

- Die Summe der Reinigungskosten ergibt sich für 2000 wie folgt: 15.246,47 DM Firma (1), nur in 2000 zuzügl. DM 39.656,47 Firma (2) als befristeter Ersatz für eine erkrankte Reinigungskraft.
- Für Gasverbrauch 2000 erfolgte noch keine Berechnung. Abschläge wurden nicht erhoben.

- Betriebskosten aus Mietvertrag wurden für das Jahr 2000 noch nicht abgerechnet, 3.480 DM sind Vorauszahlungen.
- Kosten für Grundsteuer, Straßenreinigung, Versicherung, die dem Vermögens- und Hochbauamt (VHBA) auf Grund der monatl. Vorauszahlung von 320 DM durch die TLG abgerechnet werden (MV-TLG, § 5).

### **2.1.6. Bauliche Maßnahmen**

Entsprechend dem Mietvertrag zwischen der TLG und dem Freistaat Sachsen wurden seit Beginn der Nutzung folgende bauliche Leistungen im Auftrag des Freistaates Sachsen erbracht: Ausbau/Umbau, Gebäudeunterhaltsleistungen/Umbauten aus technisch notwendiger Sicht und reine sicherheitstechnische Maßnahmen in Höhe von ca. 1.012 TDM, davon sind 16 TDM von der TLG zu übernehmen, so dass sich eine Gesamtsumme von 996 TDM für die Zeit 1991 bis 2000 ergibt.

Diese Gesamtsumme der Bauleistungen verteilt sich auf

- a) Ausbau/Umbau eines Apartments (Maler, Heizung, Beleuchtung, Tischler, Fliesen, Bodenbelag) (ca. 129 TDM)
- b) Gebäudeunterhaltung/Umbauten aus technisch notwendiger Sicht (Heizungsumbau, Umbau Trafostation, Sanierung Decke Nachbargebäude, Parkplatz, Erhaltung technischer Anlagen, Malerarbeiten in sonstigen Bereichen (454 TDM)
- c) Reine sicherheitstechnische Maßnahmen (413 TDM).

### **2.1.7. Alternative Unterbringungsmöglichkeiten**

Im Jahre 1994 wurden unter Einbeziehung des Staatshochbauamtes verschiedene Unterbringungsmöglichkeiten für den Ministerpräsidenten untersucht. In Rede standen zum damaligen Zeitpunkt die Schevenstraße 3b, die Schevenstraße 1 und die Degelerstraße 1.

Gegen die Schevenstraße 3b sprach sich der Staatsminister der Finanzen mit Schreiben vom 13.12.1994 aus, in dem ausgeführt wurde: „Eine Anmietung als Dienstwohnsitz

des Ministerpräsidenten halte ich aus grundsätzlichen Erwägungen für nicht vertretbar.“ Der Grund hierfür lag hauptsächlich darin, dass aufgrund der Eigentumslage bei jeder baulich notwendigen Veränderungen der Eigentümer um sein Einverständnis hätte gebeten werden müssen. Zwar drohte bzgl. der Schevenstraße 1 noch ein ungewisser Ausgang eines anhängigen Verfahrens zwischen Erbgemeinschaft und dem Freistaat, doch wurde positiv festgestellt, „dass umfangreiche Sanierungs- und Sicherheitsmaßnahmen nicht mehr anfallen, so dass dies zumindest unter kurzfristigen Gesichtspunkten die billigste Lösung ist.“ (Schreiben des SMF vom 13.12.1994) Für die Villa auf der Degelerstraße wurde ein Sanierungsaufwand zur Herrichtung des Gebäudes als Dienstwohnsitz des Ministerpräsidenten auf ca. 4 Mio DM geschätzt.

Der Staatsminister der Finanzen sprach daher in dem oben genannten Schreiben an den Ministerpräsidenten die Empfehlung aus, den Dienstsitz in der Schevenstraße zu belassen: „Bei der Sachlage schlage ich vor, dass Sie bis auf weiteres Ihren Dienstwohnsitz in der Schevenstraße 1 beibehalten.“ Weil er die notwendigen Investitionen für andere Gebäude vermeiden wollte, hat sich der Ministerpräsident dafür ausgesprochen, den Dienstwohnsitz weiterhin in der Schevenstraße 1 zu belassen.

## **2.2.Zuständigkeiten**

Nach dem Kabinettsbeschluss über die Abgrenzung der Geschäftsbereiche ist das Staatsministerium der Finanzen zentral zuständig für das Landesvermögen (Zentralitätsgrundsatz). Die Vermögens- und Hochbauämter (früher: Staatliche Liegenschaftsämter) sind als nachgeordnete Behörden des Staatsministeriums der Finanzen für das liegenschaftliche Vertragsmanagement zuständig. Die gebäudenutzende hausverwaltende Dienststelle für das Gästehaus ist die Sächsische Staatskanzlei, die die Liegenschaft zur Erfüllung ihrer Aufgaben nutzt.

Der Staatskanzlei als hausverwaltende Dienststelle obliegen im Rahmen ihres Betriebsmanagements u. a. die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht, die Pflege der Außenanlagen, die Objektbewachung, die Sicherstellung des technischen Dienstbetriebs, die Verwaltung und Vergabe der Räume an die Nutzer,

Hausmeistertätigkeiten, Arbeitssicherheit und Brandschutz, Beschaffung von Verbrauchsmitteln (z. B. Seife), schließlich auch die Rückgabe nicht mehr benötigter Räume und Mängelanzeigen bei Anmietungen. Ferner obliegt der SK als einzelplanbewirtschaftende Dienststelle der Einsatz des Personals und die Erstellung der dafür notwendigen Regelungen (Arbeitsverträge, Tätigkeitsbeschreibungen, Dienstpläne).

Seit 1991 hat die Staatskanzlei dem Staatsministerium der Finanzen oder der Vermögens- und Hochbauverwaltung jeweils neue Nutzungsverhältnisse angezeigt. Insgesamt wurden 17 Nutzungsüberlassungsverträge geschlossen, in der Regel mit hochrangigen Beamten und Ministern der Sächsischen Staatsregierung, denen Räume gegen Zahlung eines Entgeltes zur Verfügung gestellt wurden.

Dabei erfolgte die Meldung der neuen Nutzer nicht immer reibungslos. In einigen Fällen wurde das damalige Liegenschaftsamt Dresden erst einige Wochen, in Einzelfällen erst Monate später über den Einzug/Auszug neuer Mieter von der hausverwaltenden Dienststelle informiert. Dadurch kam es nicht selten zu Überzahlungen und Nachentrichtungen von Mietzahlungen.

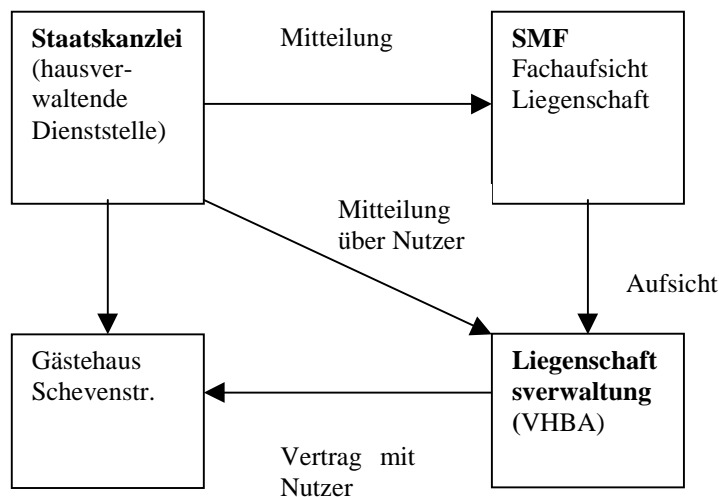
Aus heute nicht mehr vollständig aufklärbaren Umständen kam es in der Anfangszeit in einigen Fällen nicht zum Abschluß eines schriftlichen Vertrages zwischen den Nutzern und dem Liegenschaftsamt. Den betreffenden Nutzern wurden jedoch in manchen Fällen nachträglich – aufgrund eines Hinweises aus der Staatskanzlei oder der Nutzer selbst – durch das Liegenschaftsamt der entsprechende Mietzins für den gesamten Nutzungszeitraum in Rechnung gestellt und von den betreffenden Nutzern in voller Höhe bezahlt.

Ferner gab es in der Vergangenheit neben den entgeltlichen Nutzern, die mit entsprechenden Nutzungsüberlassungsverträgen vertraglich mit dem Freistaat verbunden waren, offenbar auch Nutzer, die keinen Nutzungsüberlassungsvertrag abgeschlossen hatten.

Es gab 14 schriftliche Verträge. In drei Fällen lag kein schriftlicher Vertrag vor.

Die Nutzung einzelner Räume – ob für private oder dienstliche Zwecke ist bisher nicht eindeutig festgelegt. Hier ist künftig darauf zu achten, dass die von VV 1.1. zu § 64 SäHO in Verbindung mit § 63 Abs. 5 und Abs. 3 SäHO sowie § 71 Ziffer 4 DO eingehalten wird wonach die SK als hausverwaltende Dienststelle dem SMF bzw. dem nachgeordneten Vermögens- und Hochbauamt sämtliche Nutzungen anzuzeigen hat, die über die bereits durch Mietvertrag gestaltete Nutzung hinausgehen.

Dabei wird künftig zwischen Kurzzeitnutzern (bis max. 8 Tage) und Langzeitnutzern unterschieden. Für Langzeitnutzer ist ein schriftlicher Mietvertrag abzuschließen. Alle Nutzer egal ob Kurz- oder Langzeitnutzer sind dem Staatsministerium der Finanzen zu melden.



Diese Darstellung ist idealtypisch. Eine klare Trennung zwischen der reinen Aufsichtsfunktion des SMF und der Erledigung durch die Liegenschaftsverwaltung ist nicht realisiert worden. Das Staatsministerium der Finanzen hat etliche Zuständigkeiten der Liegenschaftsverwaltung selbst unmittelbar wahrgenommen.

Die Kommunikation zwischen dem Betriebsmanagement (Staatskanzlei) und liegenschaftlichem Vertragsmanagement (Staatsministerium der Finanzen) muss als schlecht qualifiziert werden. Dies muss vornehmlich der Verwaltung der Staatskanzlei angelastet werden.



Die Staatskanzlei hätte dem Staatsministerium der Finanzen oder dessen nachgeordneten Staatlichen Liegenschaftsamt Mitteilung über den Ein- oder Auszug jedes neuen Nutzers machen müssen, damit das Liegenschaftsamt eine Nutzungsvereinbarung mit dem neuen Nutzer hätte abschließen bzw. beenden können. In etlichen Fällen, dies gilt insbesondere in der Aufbauzeit von 1990-1993, aber auch später, ist diese Mitteilung nicht oder nicht rechtzeitig erfolgt.

Heute gibt es nur noch vier laufende Nutzungsverträge.

### **2.3.Bericht des Rechnungshofes 1994**

Bereits 1994 nahm der Rechnungshof eine Querschnittsprüfung zur Nutzung von Liegenschaften für Gästehäuser u.ä. vor. Dabei wurde auch der Wohnsitz des Ministerpräsidenten und das Gästehaus der Staatsregierung einer Überprüfung unterzogen.

Bei der Überprüfung der Akten im Staatsministerium der Finanzen wurde festgestellt, dass 1994 der Rechnungshof das Staatsministerium der Finanzen mit Schreiben vom 6. Mai 1994 über die Querschnittsprüfung zur Nutzung von Liegenschaften für Gästehäuser unterrichtet hatte.

Dieser Vorgang ist in der Staatskanzlei nicht aktenkundig und auch nicht im Archiv dokumentiert. Aus einem Schreiben des damaligen Staatssekretärs im Staatsministerium der Finanzen an den damaligen Chef der Staatskanzlei geht hervor, dass auch diesem das Schreiben des Rechnungshofes zugegangen sei. Auf Nachfrage konnte der damalige Chef der Staatskanzlei den Zugang weder positiv bestätigen, noch konnte er dies ausschließen.

In diesem Schreiben hat der Rechnungshof, anders als in dem veröffentlichten Bericht zu den Gästehäusern der Landesverwaltung, zur Schevenstraße etliche kritische Anmerkungen gemacht. So hat er das Vertragsmanagement durch das Staatsministerium der Finanzen und das Betriebsmanagement durch die Staatskanzlei gerügt. Angeführt wurden das Fehlen eines Inventarverzeichnis bei der Liegenschaftsakte, die mangelnde Übersicht über die Belegung des Objektes, das

Fehlen einer Aufstellung über tatsächliche Nutzung und Kosten seitens des Staatsministeriums der Finanzen und nicht zuletzt der Gesichtspunkt der Qualifizierung der „hotelähnlichen“ Leistungen für die Mieter neben der Überlassung der Mietsache.

Auch wenn nicht alle Ausführungen und zwar sowohl unter tatsächlichen als auch unter rechtlichen Gesichtspunkten im Ergebnis und im Nachhinein heute als schlüssig bewertet werden können, verwundert es, dass den Kritikpunkten offensichtlich weder in der Verwaltung der Staatskanzlei noch in der des Staatsministerium der Finanzen nachgegangen wurde. Diesen Eindruck vermittelt zumindest die Aktenlage. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund als problematisch einzustufen, dass spätestens 1994, dem Jahr der letzten größeren Belegung in der Schevenstraße, der Umbau von Aufbausituation der ersten Jahre des wieder erstandenen Freistaates hin zu einem an den Vorschriften orientierten "Normalbetriebes" der Schevenstraße hätte erfolgen müssen. Warum dies sowohl im Staatsministerium der Finanzen als auch und vor allem in der Staatskanzlei trotz der unveröffentlichten Hinweise des Rechnungshofes unterblieben ist, konnte mit der erforderlichen Sicherheit nicht rekonstruiert werden. Diese Unterlassung ist eine wichtige Mitursache für die heutige Situation.

## **2.4. Vertragsmanagement**

### **2.4.1. Wohnung des MP**

Während bisher von einer Quadratmeterzahl von 155,4 m<sup>2</sup> ausgegangen wurde, hat die Begutachtung durch den öffentlichen Gutachter ergeben, dass tatsächlich von einer Größe von 130,29 m<sup>2</sup> auszugehen ist.

#### **2.4.1.1. Dienstwohnung bis 1997**

Die Wohnung Nr. 1 (Obergeschoß des Bauteils 2) wurde dem Ministerpräsidenten durch Verfügung des stellvertretenden Ministerpräsidenten Krause vom 13. 6. 1991 als Dienstwohnung zugewiesen. Erst Ende 1997 wurde zwischen dem Ministerpräsidenten und dem Freistaat Sachsen, vertreten durch das Sächsische Staatsministerium für

Finanzen, ein schriftlicher Vertrag geschlossen, demzufolge am 1. 7. 1997 ein privatrechtliches „Nutzungsverhältnis“ begann.

### **Die Nutzung bis zum 30. 6. 1997 (Dienstwohnungszuweisung)**

Für die Zeit bis Mitte 1997 bestand nach Auffassung des Gutachters ein öffentlich-rechtlichen Nutzungsverhältnis. Die zivilrechtlichen Regeln des Mietrechts, insbesondere die §§ 535 ff. BGB, die Regelungen über Mietpreisbindungen und das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG), sind nach Auffassung des Gutachters auf ein solches Nutzungsverhältnis nicht anzuwenden.

### **Die Zuweisung der Dienstwohnung**

Ein öffentlich-rechtliches Nutzungsverhältnis entsteht durch die wirksame Zuweisung einer Dienstwohnung. Eine Dienstwohnung stellt eine vertragsfreie Wohnung dar, die zur Ausstattung einer bestimmten Amtsstelle gehört. Sie muß im Haushaltsplan als Dienstwohnung ausgebracht und unter ausdrücklicher Bezeichnung als solche, ohne Abschluß eines Mietvertrages aus dienstlichen Gründen zugewiesen sein.

Eine solche Zuweisung erfolgte mit der Verfügung v. 13. 6. 1991.

In der Verfügung v. 13. 6. 1991 bestätigt der stellvertretende Ministerpräsident „die Mietregelungen für die Gästehäuser der Staatsregierung - Dresden, Schevenstraße 1, - Radebeul, Alfred-Naumann-Straße 11, wie sie im beiliegenden Vermerk des Amtschefs der Sächsischen Staatskanzlei vom 12. 6. 1991 niedergelegt sind“. In diesem Vermerk über eine Besprechung des Ministerpräsidenten mit dem Finanzminister und dem Chef der Staatskanzlei vom 15. 5. 1991 wird die Wohnung 1 als „Wohnung des Ministerpräsidenten und seiner Familie: Amtswohnung im Sinne von § 8 (4) SächsMinG.“ aufgeführt.

Auch wenn diese Verfügung allgemein von „Mietregelungen“ spricht, läßt sie durch die Bezugnahme auf den Vermerk und die dortige Bezeichnung der Wohnung 1 als „Amtswohnung“ erkennen, dass die Wohnung des Ministerpräsidenten anders als die anderen Wohnungen nicht vermietet, sondern als Dienstwohnung zugewiesen wurde.

## **Die gesetzliche Zuweisungs- und Entgeltregelung**

Das sächsische Ministergesetz v. 24. 5. 1991 enthielt in der seinerzeit geltenden Fassung in seinem § 8 IV eine Rechtsgrundlage für diese Verfügung. Nach dieser Regelung umfassen die Amtsbezüge des Ministerpräsidenten auch eine Wohnungsentschädigung in Höhe des Ortszuschlages der Landesbeamten nach Tarifklasse Ia gemäß den §§ 39 – 41 des Bundesbesoldungsgesetzes (§ 8 II lit. b SächsMinG). An Stelle dieser Wohnungsentschädigung kann eine Amtswohnung zugewiesen werden, auf welche die Vorschriften über die Dienstwohnungen der Landesbeamten sinngemäß anzuwenden sind (§ 8 IV 1 SächsMinG).

Spezielle landesrechtliche Vorschriften über Dienstwohnungen gab es in Sachsen seinerzeit nicht. Es galten daher die allgemeinen beamtenrechtlichen Grundsätze. Für die sächsischen Landesbeamten galten in erster Linie das Bundesbesoldungsgesetz und das sächsische Landesbesoldungsgesetz. Danach werden Sachbezüge, zu denen auch Dienstwohnungen gehören, unter Berücksichtigung ihres wirtschaftlichen Wertes mit einem angemessenen Betrag auf die Besoldung angerechnet, soweit nichts anderes bestimmt ist (§ 10 BBesG).

Die Sonderregelung des § 8 IV SächsMinG sah eine solche – pauschale – Anrechnung vor, indem die Wohnungsentschädigung im Fall der Zuweisung einer Dienstwohnung entfiel.

Eine sächsische Spezialregelung für Dienstwohnungen von Landesbeamten wurde erst zum 19. 9. 1995 geschaffen. Das Sächsische Staatsministerium für Finanzen hat auf Grundlage des § 8 des Sächsischen Besoldungsgesetzes zur Durchführung des § 10 BBesG die Verwaltungsvorschrift über die Dienstwohnungen des Freistaates erlassen. Diese Verordnung sieht unter anderem vor, dass eine am Mietwert der Wohnung orientierte Dienstwohnungsvergütung auf die Dienstbezüge angerechnet wird (§§ 16, 17) und dass zudem bestimmte Nebenkosten und -entgelte zu entrichten sind (§§ 18 ff.).

Diese speziellen Regelungen sind aber hier nicht anwendbar, da das Ministergesetz insoweit eine Sonderregelung mit einer pauschalen Anrechnung enthält und die

Regelungen der Verordnung nur „sinngemäß anzuwenden sind“ (§ 8 IV 1 SächsMinG).

### **Die Entrichtung eines geldwerten Vorteils**

Für den Ministerpräsidenten wurde 1997, da der Verzicht auf die sog. Wohnungsentschädigung eventuell den Mietwert hätte überschreiten können, eine Überprüfung veranlasst, ob nicht ergänzend zum Verzicht auf die sog. Wohnungsentschädigung zusätzlich einen sog. geldwerten Vorteil hätte versteuern müssen. Im Ergebnis der Verhandlungen zwischen dem Steuerberater des Ministerpräsidenten und der Finanzverwaltung hat der Ministerpräsident für die Zeit von 1990 bis 1997 einen geldwerten Vorteil von rund 90.000 DM zusätzlich zu dem Verzicht auf die Wohnungsentschädigung gezahlt. Ab 1997 bestand kein öffentlich-rechtliches Zuweisungsverhältnis mehr. Vielmehr sollte auf Wunsch des Ministerpräsidenten künftig kein sog. geldwerter Vorteil mehr anfallen. Die notwendigen Zahlungen sollten positiv in einem Mietvertrag geregelt und nicht über das Steuerrecht ausgeglichen werden. Dieser Intention folgt der Mietvertrag von 1997. Die Berechnung eines geldwerten Vorteils bedarf es ab 1997 nicht mehr. Dem steht auch nicht entgegen, dass auf Wunsch des Ministerpräsidenten die in der Einleitung dargestellte "Zweifelsregelung" angewendet wird. Zwar hat der öffentlich bestellte und vereidigte Mietsachverständige eine Neuvertragsmiete von 13,00 DM/qm festgestellt. Ein geldwerter Vorteil ist gleichwohl nicht in Ansatz zu bringen. Entsprechend der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes zu den sog. angemieteten Wohnungen des Arbeitgebers (vgl. z. B. BFH Urteil v. 03.03.1972 BStBl II S. 490 vom 03.10.1974, BStBl II 1975 S. 81 und vom 23.05.1975, BStBl II S. 715) gilt:

Zwar gehört eine Differenz zwischen der erhobenen und vom Arbeitgeber gezahlten Mieter zum steuerpflichtigen Arbeitslohn. Aber die an die TLG gezahlte Miete von 8,15 DM wurde an die Mieter ab 1996 weitergegeben. Damit gilt für die Frage des geldwerten Vorteils nicht die am Markt eventuell erzielbare oder die Vergleichsmiete, sondern die tatsächlich durch den Arbeitgeber an einen Dritten (hier TLG) gezahlte Miete als Maßstab für die Berechnung des geldwerten Vorteils: Da genau die vom Arbeitgeber Freistaat Sachsen der TLG gezahlten Miete weitergegeben wurde, kann

es zu dem sog. geldwerten Vorteil nicht kommen. Eine Nachversteuerung durch den Ministerpräsidenten kommt daher vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung durch die örtlich zuständige Finanzverwaltung nicht in Betracht.

#### **2.4.1.2. Die Nutzung seit dem 1. 7. 1997**

##### **Privatrechtliche statt öffentlich-rechtliche Nutzung**

Mit Rücksicht auf die geänderten besoldungsrechtlichen Grundlagen, die sich auf § 8 II, IV SächsMinG auswirkte (Familienzuschlag statt Ortszuschlag) schlossen der Ministerpräsident und der Freistaat Sachsen, vertreten durch das Sächsische Staatsministerium für Finanzen, Ende 1997 einen schriftlichen sogenannten „Nutzungsüberlassungsvertrag“, demzufolge am 1. 7. 1997 ein auf unbestimmte Zeit laufendes entgeltliches „Nutzungsverhältnis“ begründet wurde. Das öffentlich-rechtliche Nutzungsverhältnis wurde durch ein privatrechtliches ersetzt.

In dem Vertrag werden die Parteien „Nutzungsgeber“ und „Nutzungsnehmer“ genannt. Als Nutzungsgegenstand ist „die Wohnung im Gästehaus der Staatsregierung Schevenstraße 1, 01326 Dresden, Bauteil 2, Obergeschoß mit einer Fläche von 155,4 qm“ benannt. Ferner heißt es: „Der Nutzer ist berechtigt, die Gemeinschaftseinrichtungen zu benutzen.“ Alle anderen Nutzer standen mangels anderweitiger Zuweisung von Anfang an in einem privatrechtlichen Verhältnis zum Freistaat als "Vermieter".

##### **Die Entgeltregelung**

Als Gegenleistung ist im Vertrag des Ministerpräsidenten ein sogenanntes „Nutzungsentgelt“ vorgesehen, das sich als „Gesamtentgelt“ aus dem „Grundpreis und einer Betriebskostenpauschale“ zusammensetzt.

Der Grundpreis beträgt anfangs (ab 1997) 1.266.51 DM pro Monat und ergibt sich ausweislich einer in Bezug genommenen Anlage daraus, dass der Mietzins, den der Freistaat für die Liegenschaft an die Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH seinerzeit zahlte, durch die Gesamtnutzfläche der Liegenschaft dividiert und dieser Quadratmeterpreis von 8,15 DM mit der Quadratmeterzahl der einzelnen Wohnungen

(hier 155,4 m<sup>2</sup>) multipliziert wurde. Es wurden also die Mietkosten des Freistaates, soweit sie auf die Wohnflächen entfielen, ihrer Größe entsprechend auf die Wohnungen verteilt.

Die Betriebskostenpauschale wurde mit zunächst 3,80 DM pro Quadratmeter festgelegt. Berechnungsgrundlage waren die Bewirtschaftungskosten, die der Freistaat 1996 an die Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH abzuführen hatte. Unter diesen Kosten (Elektroenergie, Gas, Müll, Wasser/Abwasser, Wartung, Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherung) machten die Elektrokosten mit ca. 70 % den Löwenanteil aus. Da dieser Teil auch die Kosten für den Betrieb der Kücheneinrichtung, Beleuchtung, Sicherheitseinrichtungen etc. enthielt, wurde der sich ergebende Betrag von 4,57 DM/qm auf 3,80 qm gekürzt, wobei sich diese Festlegung an dem tatsächlichen Verbrauch für andere Mietwohnungen in Dresden orientierte.

Das Gutachten zur Miethöhe vom 19.04.2001 weist als angemessene Höhe der Betriebskosten eine Marge von 2,70 DM/m<sup>2</sup> bis 3,30 DM/m<sup>2</sup> aus. Für die Jahre 2000 und 2001 wird ein Preis von 3,10 DM/m<sup>2</sup> bis 3,70 DM/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die zuletzt genannte Marge ist allerdings nicht zulässig, weil Betriebskosten, die pauschaliert berechnet wurden, nur einvernehmlich mit dem Mieter verändert, also erhöht werden können. Die Betriebskosten, die im Vertrag mit dem Ministerpräsidenten vereinbart wurden, sind demnach um mindestens 0,50 DM/m<sup>2</sup> zu hoch (3,80 DM/m<sup>2</sup> - 3,30 DM/m<sup>2</sup> = 0,50 DM/m<sup>2</sup>). Die vom Gutachter zutreffend angemerkten erhöhten Energiekosten dürfen nicht berücksichtigt werden, weil es im Gästehaus keine verbrauchsabhängigen Meßeinrichtungen gibt. Verbrauchsabhängige Zahlungen setzen eine Ausrüstung der Wohnung mit Verbrauchsmessgeräten voraus, die in der Schevenstraße nicht gegeben ist.

#### **2.1.4.3. Einordnung als Mietvertrag**

Insgesamt handelt es bei den Verträgen in der Schevenstraße mit um Verträge über eine entgeltliche „Nutzungsüberlassung“, die auch die Berechtigung zur Nutzung der „Gemeinschaftseinrichtungen“ beinhaltet.

## **Die Begrifflichkeit des Vertrages**

Die Bestimmung der Rechtsnatur des Vertrags hat zunächst vom Wortlaut der schriftlichen Einigung auszugehen. Dabei fällt auf, dass die Parteien den Begriff der Miete vermieden haben und statt dessen von „Nutzungsüberlassungsvertrag“, „Nutzungsgeber“, „Nutzungsnehmer“ und Benutzung der Gemeinschaftseinrichtungen gesprochen haben. Dabei handelt es sich aber nicht um juristische Fachtermini.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Parteien mit „benutzen“ das Gebrauchen der Wohnung und der Gemeinschaftseinrichtungen meinten.

Für den Vertrag des Ministerpräsidenten läßt sich nachvollziehen, dass die mietrechtlichen Begriffe im ersten Vertragsentwurf gegen die auch sonst übliche Begrifflichkeit ausgetauscht wurden, um angesichts der Besonderheiten des Mietobjektes und der Nutzungssituation auszudrücken, dass es sich nicht um ein typisches Mietverhältnis handele.

Der schriftliche Vertrag benennt nur den Vertragsgegenstand (Wohnung und Berechtigung zur Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen) und nicht die Leistungspflicht des „Nutzungsgebers“. Insoweit gibt nur die Überschrift „Nutzungsüberlassungsvertrag“ einen Anhalt.

Die Auslegung auch eines schriftlichen Vertrages hat sich gemäß §§ 133, 157 BGB nicht ausschließlich am Wortlaut zu orientieren, sondern den wirklichen Willen der Parteien zu erforschen. Die Einigung erscheint danach ungeachtet der besonderen Wortwahl als Mietvertrag.

## **Weitergehende Leistungen auf Vermieterseite**

Die allermeisten Mietverträge über Wohnraum beinhalten – mit oder ohne ausdrückliche Abrede – auch Benutzungsrechte im Hinblick auf gemeinschaftlich genutzte Räume wie Zu- und Abgänge, Treppenhaus, Flure, Wasch- und Trockenräume, gemeinschaftliche Einrichtungen wie Aufzüge, Wasch- und Trockenmaschinen oder Briefkästen und auch gemeinschaftlich genutzte Grundstücksteile wie Zufahrten, Hofraum oder Gartenanlagen.



Auch eine etwaige Vereinbarung einzelner Nebenleistungen wie Hausmeister- und Gärtnerleistungen oder Küchen-, Reinigungs- und Wäscheservice stehen einer Qualifikation als Mietvertrag nicht entgegen. Die BGB-Regelungen zum Mietvertrag (§§ 535 ff.) sind nicht als starres und abschließendes Programm gegenseitiger Pflichten zu verstehen, sondern sie sind überwiegend – wie die meisten Regeln des besonderen Schuldrechts (§§ 433 ff. BGB) dispositives oder nachgiebiges Recht. Das bedeutet, dass die Vertragsparteien in bestimmten Grenzen auch Abweichungen von den gesetzlichen Regelungen vereinbaren können, und zwar – in den engeren Grenzen des AGB-Gesetzes – auch in vorformulierten und nicht im einzelnen ausgehandelten Verträgen. Darauf beruht es etwa, wenn nach den meisten Verträgen der Mietzins zum Monatsanfang geschuldet wird und der Mieter in gewissem Umfang Schönheitsreparaturen zu übernehmen hat (anders §§ 551, 536 BGB).

Im Zuge dieser Abweichungsmöglichkeiten können auch Nebenpflichten des Vermieters vereinbart werden, ohne dass das einer Qualifizierung als Mietvertrag entgegensteht. So können einzelne Dienstleistungen Bestandteil der Vermieterleistung sein. Beispielsweise gehören Hausmeister- und Gärtnerleistungen zu den typischen Leistungen auf Vermieterseite.

Aber auch ein Küchen-, Reinigungs- und Wäscheservice kann als mietvertragliche Nebenpflicht vereinbart werden. Je größer der Anteil solcher Serviceleistungen ist, um so eher ist von einem typengemischten oder typenverschmolzenen Vertrag auszugehen, dessen Schwerpunkt aber noch bei den mietvertraglichen Leistungen liegt, so dass der Vertrag in erster Linie nach Mietrecht zu beurteilen ist.

Nach alledem stehen – etwaige – gesetzlich nicht erwähnte typische und auch atypische Nebenleistungen der Qualifizierung als Mietvertrag nicht entgegen.

### **Die anwendbaren mietrechtlichen Regelungen**

Auf diesen Mietvertrag sind die §§ 535 ff. BGB in ihrer jeweils geltenden Fassung anwendbar. Es handelt sich um eine Raummiete im Sinne des § 580 BGB, und zwar um eine Wohnraummiete, so dass auch die diesbezüglichen Mieterschutzvorschriften anwendbar sind. Da der Freistaat das Objekt Schevenstraße 1 seinerseits gemietet hat,

ist das Mietverhältnis des Ministerpräsidenten als Untermietverhältnis im Sinne des § 549 BGB einzuordnen.

### **2.1.5. Wohnen durch Familienangehörige des Ministerpräsidenten**

Sofern in der Wohnung des Ministerpräsidenten in der Schevenstraße Familienmitglieder der Familie Biedenkopf wohnt oder genächtigt haben, ist dies nicht zu beanstanden. Der juristische Gutachter hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dies allgemein im Mietrecht üblich ist, daher auch hier zulässig war. Im Gegenteil, eine mietvertragliche Restriktion, die das Wohnen von Familienmitgliedern in der angemieteten Wohnung untersagen würde, wäre rechtlich nicht zulässig. Dies ist auch nicht unter sonstigen Kostengesichtspunkten anders zu bewerten, weil insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Beköstigung der Wareneinsatz, wie dies in der Schevenstraße üblich ist, entweder bezahlt wurde oder aber von der Familie Biedenkopf selbst zur Verfügung gestellt wurde (eigener Warenbestand).

In der Presse sind Behauptungen aufgestellt worden, dass die Mutter der Ehegattin des Ministerpräsidenten in der Schevenstraße unberechtigt gewohnt habe. Dies ist unzutreffend. Wie bereits vorstehend dargestellt wurde, wäre eine Restriktion des Mietverhältnisses der Gestalt, dass keine Familienangehörigen in der angemieteten Wohnung hätten nächtigen dürfen, rechtlich nicht haltbar. Die Mutter der Ehegattin des Ministerpräsidenten hat in der Wohnung des Ministerpräsidenten genächtigt. Mithin war dies rechtlich zulässig. Der Stiefsohn des Ministerpräsidenten hat eine Zeit lang in der Schevenstraße zusammen mit seiner Ehefrau gewohnt. Die von ihm genutzten Wohnräume liegen außerhalb der Wohnung des Ministerpräsidenten. Der nach Maßgabe des Liegenschaftsamtes zu entrichtende Mietzins wurde entrichtet. Ein Mietvertrag bestand nicht.

Ein Schwiegersohn des Ministerpräsidenten hat ebenfalls für einen längeren Zeitraum mit seiner Ehegattin gewohnt. Er hatte keinen Mietvertrag und wollte ebenfalls den Mietzins entrichten. Die Ehegattin des Ministerpräsidenten hat dann aber zugesagt, dass sie ihrerseits den Mietzins übernehmen und an die Liegenschaftsverwaltung entrichten wolle. Sie hat sich in der Staatskanzlei erkundigt, wie hoch der anzusetzende Betrag sei. Diese Anfrage kann durch die Bediensteten der Staatskanzlei

weder bestätigt noch verneint werden. Der weitere Verlauf ist weder durch die Akten noch durch die Erinnerung der Beteiligten weiter erhellbar. Ein Zahlungseingang kann die Hauptkasse des Freistaates nicht feststellen. Über einen Zahlungsbeleg verfügt die Ehegattin des Ministerpräsidenten nicht. Entsprechend der Zweifelsregelung wird hier zum Nachteil der Familie davon ausgegangen, dass durch den Schwiegersohn der Mietzins nachzuentrichten ist. Die Liegenschaftsverwaltung wird entsprechend durch die Staatskanzlei informiert werden, um die erforderlichen Veranlassungen in die Wege zu leiten.

Zu den Weihnachtsfeiertagen, in der Adventszeit, zum 65. Geburtstag des Ministerpräsidenten, zum 70. Geburtstag des Ministerpräsidenten und zum 70. Geburtstag der Ehefrau des Ministerpräsidenten sind vier Appartements in der Schevenstraße jeweils für einen Tag oder für zwei Tage durch Familienangehörige des Ministerpräsidenten kurzfristig belegt gewesen. Da hier im Nachhinein weder die betroffenen Appartements noch die konkreten Daten ermittelt werden können, wird unter Verwendung der Zweifelsregelung, die durch den Ministerpräsidenten für den Bericht vorgegeben wurde (im Zweifel zum Nachteil des Ministerpräsidenten) pauschaliert und hoch gerechnet. Dabei ergibt unter Verwendung des Miethöhengutachtens der daraus resultierenden Durchschnittsmiete für alle Appartements in der Schevenstraße und der durchschnittlichen Größe der Appartements ein Betrag von 24,51 DM je Tag. Die Liegenschaftsverwaltung wird durch die Staatskanzlei unterrichtet und gebeten, entsprechend zu verfahren.

### **2.1.6.Übrige Wohnräume**

Auch im Hinblick auf die übrigen Wohnräume sind weitere Unterscheidungen erforderlich. Sie wurden – der Bestimmung des Objekts als Gästehaus der Staatsregierung gemäß – teilweise Besuchern vorübergehend und unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Teilweise waren die Wohnungen ohne schriftlichen Vertrag für kürzere oder auch längere Zeit überlassen, überwiegend bestanden und bestehen schriftliche Mietverträge, die allerdings keinem einheitlichen Muster folgen.

### **2.1.6.1. Die schriftlichen „Nutzungsvereinbarungen“**

Die vorliegenden schriftlichen Vereinbarungen werden von juristischen Gutachten in drei Phasen eingeordnet. Die erste Phase reicht von 1991 bis März 1993, die zweite bis Ende 1996. In die dritte Phase fallen neben dem Vertrag des Ministerpräsidenten zwei weitere Verträge, die inhaltlich voneinander abweichen.

Durch die Verwendung verschiedener Vertragsmuster kam es zu einem Nebeneinander unterschiedlicher Mietverhältnisse, so dass die Phasen sich nur auf die unterschiedliche Entstehungszeit der schriftlichen Verträge beziehen und keine eindeutige zeitabschnittsweise Zuordnung der Nutzungsverhältnisse kennzeichnen.

Ein solches Nebeneinander unterschiedlicher Mietverhältnisse ist in gewinnorientierten Objekten mit mehreren Mietparteien eine ganz gewöhnliche Erscheinung und mietrechtlich nicht zu beanstanden. Auch besteht für Vermieter nicht etwa grundsätzlich die Pflicht, zum gleichen Zeitpunkt Mietverträge zu gleichen Konditionen abzuschließen. Gleichzeitig muss aber angemerkt werden, dass der Freistaat zumindest gegenüber den Beamten, die im Gästehaus gewohnt haben oder wohnen, eine Fürsorgepflicht trifft.

Mit dieser Fürsorgepflicht ist eine gewinnorientierte Mietpreisgestaltung, vor allem wenn sie sich von den Marktentwicklungen völlig abgekoppelt, nur schwer vereinbar. Das Vertragsmanagement hat offensichtlich so funktioniert, dass Erhöhungen im Verhältnis zwischen THA/TLG weitergegeben wurden, aber Mietpreisabsenkungen zu keinen Veränderung für die bestehenden Mietverträge geführt haben. Das führt zu dem wohl unakzeptablen Ergebnis, dass derzeit ein Bewohner fast den dreifachen Mietpreis entrichtet als die anderen Bewohner des Gästehauses. Dies muss abgestellt werden. Bei einem Quadratmeterpreis von 8,15 DM seitens der TLG ist ein Mietpreis von über 20 DM/qm unangemessen hoch und mit der Fürsorgepflicht des Dienstherrn nicht vereinbar.

## **Die Verträge der ersten Phase**

Die Verträge über die anderen Wohnungen und Zimmer in dem Objekt Schevenstraße 1 werden in allen Phasen als „Nutzungsvereinbarung“ bezeichnet.

Die vorliegenden älteren Vereinbarungen datieren ab Mai 1992. Die Nutzungsverhältnisse beginnen jeweils früher (ab 1. 11. 1990).

## **Die Leistungspflichten**

Die Pflichten des „Nutzungsgebers“ sind nicht weiter benannt als durch die Bezeichnung der überlassenen Räumlichkeit. Eine Regelung über die Benutzung von Gemeinschaftseinrichtungen ist nicht getroffen. Dafür ist bestimmt, dass der Ministerpräsident die Belegung der Räume und Wohnungen regelt (§ 1 Nr. 3) und die Dauer des Nutzungsverhältnisses bestimmt (§ 2).

Die vertragliche Regelung ist also deutlich auf die besondere Situation des Gästehauses zugeschnitten, das zur Beherbergung von Gästen der Staatskanzlei und als Dienstwohnung des Ministerpräsidenten dient. Dieser Funktion sind die Nutzungsverhältnisse untergeordnet.

Das Entgelt wird in diesen Verträgen als „Nutzungsentschädigung“ bezeichnet. Sie beträgt in der Regel 10 DM pro m<sup>2</sup>. Das beruht auf der Festlegung in der unter 1 a) erwähnten Besprechung des Ministerpräsidenten mit dem Finanzminister und dem Chef der Staatskanzlei über die „Mietzinszahlung in Gästehäusern der Staatsregierung“ vom 15. 5. 1991, die der stellvertretende Ministerpräsident durch Verfügung vom 13. 6. bestätigt hat. Dem Vermerk zufolge sollte eine einfache Mietberechnung erfolgen, die den Gesichtspunkten der unterschiedlichen reisekostenrechtlichen Situation der einzelnen Bewohner Rechnung trägt und der „Mietrechts- und Wohnungsmarktsituation gerecht wird“. Daher wurde eine allgemeine Miete von 10 DM pro m<sup>2</sup> festgesetzt, die für manche Zimmer und Wohnungen ihrer schlechteren Ausstattung entsprechend um 10 % reduziert werden sollte.

In dem Vermerk heißt es ferner: „Die Miete umfaßt Heizung, Energiekosten, Reinigung und alle Nebenkosten“. Vor allem in den ersten Jahren hat die Ehefrau des Ministerpräsidenten immer wieder in Verhandlungen mit der Liegenschaftsverwaltung versucht, Mietermäßigungen für Mieter der Schevenstraße durchzusetzen und zwar immer wieder mit Erfolg zu Gunsten der Minister und Staatssekretäre.

### **Rechtliche Einordnung und anwendbare Regeln**

Auch in diesen Verträgen ist eine entgeltliche Gebrauchsüberlassung vereinbart. Die Verträge sind wiederum als Mietverträge über Wohnraum zu qualifizieren. Die abweichende Terminologie steht auch hier nicht entgegen. Die hiesige Auslegung wird vielmehr durch die Begrifflichkeit des vorgenannten Vermerks noch bestätigt. Auch die – etwaigen – zusätzlichen Leistungen der Vermieterseite, die in dem Vermerk angedeutet sind („Reinigung und alle Nebenkosten“), stehen dieser Einordnung, wie erläutert, nicht entgegen. Die Mietverhältnisse sind wiederum Untermietverhältnisse.

### **Die Verträge der zweiten Phase**

Die Verträge der zweiten Phase (ab dem 1. 4. 1993 bis Ende 1996) stimmen im Wortlaut weitgehend mit den früheren überein und kennzeichnen sich in erster Linie durch eine veränderte Regelung des Entgelts. Die Bezeichnung des Vertrags, der Parteien und des Vertragsgegenstandes ist unverändert.

Die Änderung der „Nutzungsentschädigung“ beruht darauf, dass der Freistaat im Januar 1992 mit der Treuhandanstalt einen Mietvertrag abschloß, der einen Beginn des Mietverhältnisses zum 1. 1. 1991 und einen Mietzins von 15 DM pro qm nebst Betriebskosten vorsah. Aufgrund dieses Vertrages wurde im Finanzministerium in 1992 (Datum nicht ersichtlich) eine Neuberechnung erstellt, die neben diesem „Nettokaltmietzins“ von 15 DM Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung mit 1 DM, für das Mietausfallwagnis 0,75 DM und für „Heizung, Reinigung, Wasser, Müll“ 5 DM pro qm veranschlagt wurden. Dabei bezog sich die Berechnung auf die „II. Berechnungsverordnung“, also eine Spezialvorschrift des Mietrechts, die die Berechnung umlagefähiger Nebenkosten regelt.

Aufgrund dieser Kalkulation wurden die „Nutzungsentschädigungen“ auf 21,75 DM festgelegt. Für einzelne Wohnungen oder Zimmer wurden wiederum Abschläge von 10 % vorgenommen. Wie bei den frühen Verträgen wurde die dargestellte Kalkulation nicht aufgenommen. Sie wurde aber zumindest einem Teil der Mieter erläutert.

In der – teilweise erläuterten – Kalkulation werden nicht nur mietrechtliche Begriffe wie „Gesamtmietzins“ verwendet, sondern auch auf mietrechtliche Regelungen Bezug genommen.

Auch diese Verträge sind nach der Einschätzung durch das juristische Gutachten als Mietverträge über Wohnraum und dabei als Untermietverträge zu qualifizieren. Sie unterfielen nach der in der Vorbemerkung dargestellten Vorgabe durch den Ministerpräsidenten (Zweifelsregelung) ebenfalls keinen Preisbindungsvorschriften; die Zulässigkeit nicht einverständlicher Mietzinserhöhungen richtet sich nach dem MHG in der jeweils geltenden Fassung. Weil aber die Mietpreise der TLG "durchgereicht" wurden und eine Mietpreisänderung durch die TLG seit 1996 nicht mehr stattgefunden hat, bleibt es bei dem festgesetzten Preis von 8,15 DM/qm.

### **Die Verträge der dritten Phase**

Die später geschlossenen Verträge sind nicht einheitlich. Durch einen neuen Mietvertrag zwischen dem Freistaat und der Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH wurde zum 1. 10. 1996 der Mietzins auf 8,15 DM pro qm festgelegt, und diese Kostensenkung wurde prinzipiell an die Mieter weitergegeben.

In einem jüngeren Vertrag wird die (weiterhin sogenannte) „Nutzungsentschädigung“ auf 8,15 DM pro qm festgelegt (§ 3 Nr. 1), und daneben wird eine Betriebskostenvorauszahlung von 3,80 DM pro qm erhoben (§ 3 Nr. 2). Diese Posten entsprechen denen in dem Vertrag des Ministerpräsidenten (s.o. A. I. 1.). Anders als dort ist aber weiter bestimmt, dass der (hier auch sogenannte) „Mieter“ neben der „Miete“ „sämtliche anfallenden Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung“ trägt (§ 4 Nr. 1).

Damit werden in den jüngeren Verträgen also sogar teilweise die mietrechtlichen Begriffe neben den alten verwendet, und es wird auch im Vertrag selbst auf mietrechtliche Spezialregelungen Bezug genommen.

Auch diese Verträge sind damit als Mietverträge über Wohnraum und dabei als Untermietverträge zu qualifizieren.

Das gilt auch für einen abweichenden Vertrag vom Oktober 1997, der wie die alten Verträge keine Aufschlüsselung des Entgelts enthält und (mit Rücksicht auf fehlende Sanitäreinrichtungen) einen einheitlichen Mietzins von 9,25 DM bestimmt.

#### **2.1.6.2. Nutzungen ohne schriftlichen Mietvertrag**

Im Hinblick auf die Nutzung der Wohnungen und Zimmer ohne Mietvertrag sind mehrere Fälle zu unterscheiden. Zunächst sind häufig Wohnungen einverständlich genutzt worden, und es wurde später ein schriftlicher Vertrag geschlossen, demzufolge das Mietverhältnis bereits eher beginnt. Ferner sind einzelne Wohneinheiten über längere Zeit entgeltlich überlassen worden, ohne dass es je zu einem schriftlichen Vertragsabschluß gekommen wäre. Ferner wurden einzelne Wohneinheiten auch unentgeltlich überlassen, in erster Linie kurzfristig an Gäste der Staatsregierung, teils auch an Wachpersonal und andere Bedienstete. Schließlich sind in einzelnen Fällen auch ohne Veranlassung irgendeiner vertretungsberechtigten Person Wohneinheiten bewohnt worden.

#### **Nutzung mit rückwirkender Einbeziehung durch die schriftlichen Mietverträge**

Vielfach sind die Wohneinheiten bereits genutzt worden, bevor die schriftlichen Verträge abgeschlossen wurden. Zum einen wurden die frühesten Vertragsverhältnisse (Vertragsbeginn 1. 10. 1990, 1. 11. 1990, 1. 12. 1990) offenbar erst im Mai 1992 schriftlich fixiert. Ferner entstand wohl auch später der Wohnbedarf oft recht kurzfristig, und der schriftliche Vertragsschluß verzögerte sich insbesondere auch aufgrund der verschiedenen Zuständigkeiten (Finanzministerium für die Liegenschaft, Staatskanzlei für den Betrieb) offenbar erheblich.



Soweit in solchen Fällen der schriftliche Vertrag die vorherige Nutzungszeit vollständig mit einbezieht, ist von einem einheitlichen Mietverhältnis auszugehen, das zu dem bestimmten Zeitpunkt beginnt und für das die Konditionen des schriftlichen Mietvertrages gelten (§ 154 I BGB).

Grundsätzlich reicht es daher aus, wenn eine Einigung über die wesentlichen Punkte – das sind bei der Miete der Mietgegenstand, die Mietzeit und der Mietzins – dergestalt erzielt wurde, dass die beiderseitig geschuldeten Leistungen bestimmt, oder zumindest bestimmbar sind.

Im Hinblick auf den Mietgegenstand genügt es danach, wenn es eine mündliche Verständigung darüber gab, dass eine bestimmte Wohneinheit bezogen werden sollte. Da die Bestimmbarkeit ausreicht, würde es auch genügen, wenn die Staatskanzlei die Wahl zwischen verschiedenen Wohneinheiten gelassen hätte; insofern bestünde ein Bestimmungsrecht einer Partei gemäß § 315 BGB.

Im Hinblick auf die Mietzeit ist für einen mündlichen wie schriftlichen Vertrag, der keine Befristung auf eine bestimmte Zeit enthält, anzunehmen, dass ein unbefristetes Mietverhältnis dem Parteiwillen entspricht.

Bei einem mündlichen Vertragsschluß wird in aller Regel gerade auch der Mietzins ausdrücklich vereinbart.

### **Vertragsschluß durch schlüssiges Handeln**

Der Grundsatz der Formfreiheit bedeutet ferner, dass ein Mietvertrag auch dort geschlossen worden sein kann, wo eine ausdrückliche mündliche Einigung nicht erfolgt ist. Für einen sogenannten konkludenten oder stillschweigenden Vertragsschluß genügt es, dass sich aus dem Verhalten der Parteien, wie es der Gegenseite erkennbar war, ein entsprechender Einigungswille ergab. Ein Mietvertrag kommt durch schlüssiges Verhalten daher zustande, wenn die Parteien ein Verhalten gezeigt haben, das auf einen entsprechenden Erklärungswillen deutet und sich aus den konkreten Umständen ergibt, dass eine unentgeltliche Gebrauchsüberlassung jedenfalls ausgeschlossen ist. Insbesondere Handlungen, die auf die Durchführung oder

Erfüllung eines Mietvertrages gerichtet sind, legen die Annahme eines stillschweigend geschlossenen Mietvertrages nahe.

Auch für einen konkludenten Mietvertragsschluß ist nicht erforderlich, dass eine Verständigung über alle denkbaren Punkte des Mietverhältnisses erreicht wurde.

Die Frage, ob es bei den Nutzungsverhältnissen durch bloßes schlüssiges Handeln – ohne schriftlichen Vertrag und auch ohne eine ausdrückliche mündliche Einigung – zum Abschluß von Mietverträgen gekommen ist, muß demnach maßgeblich aufgrund der tatsächlichen Umstände des Einzelfalles beurteilt werden.

Im Gästehaus hat es gerade in den ersten Jahren nach der Wende eine Vielzahl von Gebrauchsüberlassungsverhältnissen gegeben. Bis zu 30 Personen waren in Wohnungen oder einzelnen Zimmern untergebracht. Es ist davon auszugehen, dass es zwar im Detail Unterschiede in der Nutzung durch die Bewohner gab, dass sich aber doch eine gewisse Übung in der Abwicklung der Wohnverhältnisse eingestellt hat. Diese tatsächliche Übung bestimmt hier die konkreten Umstände, auf die es bei der Prüfung möglicher stillschweigend geschlossener Vertragsverhältnisse ankommt.

In dem Maße, in dem im Gästehaus Wohnraum gegen Entgelt, aber ohne ausdrücklichen Vertrag zum Gebrauch überlassen wurde, bereitet die Annahme, dass mit Durchführung dieser Praxis konkludent Mietverträge geschlossen wurden, keine besonderen rechtlichen Schwierigkeiten.

Dass die Parteien sich zumindest über die wesentlichen Vertragsbestandteile geeinigt haben, wird sich in der Regel aus der tatsächlichen Abwicklung der Gebrauchsverhältnisse schließen lassen: Eine schlüssige Einigung über den jeweiligen Mietgegenstand ist schon in der Überlassung der Schlüssel zu den jeweiligen Wohnungen oder Räumen und dem Gebrauch dieser Räume durch den jeweiligen Bewohner zu sehen. Hinsichtlich der schlüssigen Vereinbarung einer bestimmten Mietdauer kann davon ausgegangen werden, dass dort, wo es an einer ausdrücklichen Festlegung der Vertragsdauer mangelt, ein unbefristetes Mietverhältnis dem Parteiwillen entspricht. Anhaltspunkte dafür, dass hier eine zeitliche Befristung der Mietverhältnisse gewollt war, sind nicht ersichtlich.

Im Hinblick auf den Mietzins genügt es, wie dargestellt, dass die Parteien sich in irgendeiner Form darüber verständigt haben, dass die Überlassung gegen ein Entgelt erfolgen sollte. Es gibt zwar im Mietrecht keinen allgemeinen Grundsatz, wonach Gebrauchsüberlassungen im Zweifel entgeltlich sind, und ein solcher allgemeiner Grundsatz könnte auch auf den Fall eines Gästehauses nicht ohne weiteres übertragen werden. Es genügt aber, dass sich aus dem Verhalten der Parteien unter Berücksichtigung der Gesamtumstände schließen läßt, dass die Gebrauchsüberlassung nicht unentgeltlich sein soll.

Das wird bei den meisten insbesondere längerfristigen Einquartierungen der Fall sein, da beide Seiten davon ausgegangen sein werden, dass die Überlassungsbedingungen die gleichen sein sollten wie in vergleichbaren Fällen im Haus. Gerade in den ersten Jahren gab es regelmäßig eine größere Zahl von Bewohnern in der Schevenstr. 1. Viele Nutzungsverhältnisse hatten denselben dienstlich veranlaßten Hintergrund und entsprachen sich in der tatsächlichen Abwicklung überwiegend. Soweit schriftliche Mietverträge vorhanden waren, gab es – von kleinen, sachlich begründeten Abweichungen abgesehen – jeweils einen einheitlichen Mietpreis pro m<sup>2</sup>.

Sofern es sich also nicht um eine Einquartierung als Gast oder als Haus- oder Wachpersonal handelt, wird sich aus dem typischen Verhalten beider Seiten bei der Überlassung einer Wohneinheit und den Gesamtumständen regelmäßig ein konkludent geschlossener Mietvertrag mit den allgemein üblichen Bedingungen ergeben.

Soweit die Auslegung im Einzelfall ergibt, dass von einem mündlich oder konkludent abgeschlossenen Mietvertrag auszugehen ist, bleibt für die (ohnehin fragwürdige) Kategorie eines faktischen Vertrages kein Raum. Mündlich oder konkludent abgeschlossene Mietverträge folgen denselben Regeln wie schriftlich abgeschlossen. Insoweit wird sich hier ausdrücklich den Feststellungen des juristischen Gutachtens angeschlossen.

### **Unterbringung der Gäste und des Personals**

Andererseits darf, wie angedeutet, bei dieser typisierenden Betrachtung die besondere Funktion des Objektes nicht außer Betracht bleiben. Es diente als Gästehaus der

Staatsregierung und als Dienstwohnung des Ministerpräsidenten. Daher war ein besonderer Sicherheitsstandard, waren besondere Gemeinschaftseinrichtungen und war auch ein gewisser Personaleinsatz erforderlich. Dieser besonderen Funktion waren auch die übrigen Mietverhältnisse untergeordnet, wie sich schon bei den schriftlichen Verträgen darin gezeigt hatte, dass dem Ministerpräsidenten die Bestimmung der Belegung und der Dauer der einzelnen Mietverhältnisse vorbehalten wurde. Realisiert wurde dieses Recht in der Regel durch die Ehegattin des Ministerpräsidenten, die faktisch den Betrieb des Gästehauses leitet.

Soweit Personen als Gäste untergebracht wurden, liegt kein Mietverhältnis, sondern ein unentgeltliches Überlassungsverhältnis vor. Das kann öffentlich-rechtlicher Natur oder privatrechtlicher Natur sein. Letzterenfalls ist in der Regel von einem Leihvertrag auszugehen (§ 598 BGB), es kommt aber auch ein reines Gefälligkeitsverhältnis in Betracht.

Soweit Personal ohne gesondertes Entgelt einquartiert wurde, ist je nach Status von einem öffentlich-rechtlichen Nutzungsverhältnis oder von einer Unterbringung im Rahmen des (privatrechtlichen) Dienstverhältnisses auszugehen. Letzterenfalls ist die Unterbringung Nebenleistung des Dienstherrn, oder es liegt ein typengemischter Vertrag mit Dienst- und Mietvertragsselementen vor, bei dem die dienstvertraglichen Elemente in aller Regel überwiegen.

### **Nutzung ohne Einverständnis des Freistaates**

Insbesondere in der Anfangszeit aber auch später soll es vereinzelt vorgekommen sein, dass eine Wohneinheit ohne Kenntnis der Staatskanzlei und des Finanzministeriums genutzt worden ist.

In solchen Fällen kann von einem konkludenten Vertragsschluß nicht mehr ausgegangen werden. Ein eigenmächtiger Einzug ohne Einverständnis des Vermieters kann nicht als Abschluß eines Mietvertrags gewertet werden.

Die eigenmächtige Wohnraumnutzung befreit nicht von der Zahlung des eigentlich notwendigen "Mietzinses".

### **2.1.7. Auslegung der Regelungen und Schlußfolgerungen aus der tatsächlichen Übung**

Da das Gesetz eine genauere Bestimmung über den vertragsgemäßen Gebrauch und dementsprechend die Vermieterpflichten nicht enthält, sind insoweit die Parteiabreden und im übrigen die Gesamtumstände entscheidend.

Da die mietrechtlichen Regelungen, wie bereits dargestellt, grundsätzlich abdingbares Recht darstellen, können die Parteien in den gesetzlichen Grenzen abweichende Vereinbarungen treffen. Sie können den Umfang der Gebrauchsgewährung genau festlegen und auch besondere Nebenleistungen vereinbaren. Dementsprechend werden bei der Wohnraummiete üblicherweise bestimmte Instandhaltungskosten vertraglich auf die Mieter abgewälzt (sog. Schönheits- oder Kleinreparaturen).

Solche Vereinbarungen müssen wiederum nicht ausdrücklich erfolgen. Sie können stillschweigend erfolgen und sich auch aus den Umständen ergeben.

#### **Abweichende Vereinbarung der Kostenverteilung**

Auch die gesetzlichen Regeln zur Kostenverteilung sind grundsätzlich abdingbares Recht. Abweichende Vereinbarungen sind daher prinzipiell zulässig und es finden sich dementsprechend sehr häufig Vereinbarungen, dass der Mieter bestimmte Nebenkosten zu tragen hat.

Zu den gesetzlichen Grenzen dieser Abwälzung gehören insbesondere das AGB-Gesetz und das MHG i.V.m. § 27 der II. Berechnungsverordnung nebst Anlage. Dabei geht es aber nur um die Begrenzung möglicher vertraglicher Abweichung. Sie bestimmen lediglich, in welchem Umfang und nach welchen Berechnungsgrundlagen sich die Parteien auf eine andere Kostenverteilung einigen können. Grundsatz bleibt vielmehr, dass der Vermieter die gesamte Kostenlast trägt.

#### **Allgemeine Maßstäbe zur Bestimmung des Leistungsprogramms des Vermieters**

Rechtsprechung und Lehre haben insbesondere für die Wohnraummiete zahlreiche Grundsätze über die Vermieterpflichten aufgestellt, auf die zurückgegriffen werden

kann, sofern ausdrückliche Vereinbarungen fehlen und sich aus dem Zweck und den Umständen des Vertragsschlusses nichts Besonderes ergibt.

### **Allgemeine Leitlinien für die Wohnraummiete**

Beispielsweise gehört es zu den typischen Vermieterpflichten, den Mietern den ungehinderten Zugang zum Mietobjekt zu gewährleisten. Zu den typischen Vermieterpflichten gehört ferner auch das Vorhalten und Liefern von Versorgungsleistungen wie zum Beispiel Wärme, Energie und Wasser sowie die Entsorgung von Abwässern und Müll.

Das bloße Vorhandensein von Gemeinschaftseinrichtungen – etwa einer Waschküche, Teppichstange oder eines Trockenbodens – genügt, um dem Mieter einen Benutzungsanspruch zu geben und eine Unterhaltspflicht des Vermieters zu begründen, sofern keine klare abweichende Vereinbarung getroffen ist.

Diese allgemeinen mietrechtlichen Leitlinien bieten für den vorliegenden Fall allerdings nur einen recht groben Maßstab, da es sich bei dem Gästehaus um ein besonderes Mietobjekt handelt. Hier wurden überwiegend Zimmer und Wohnungen ohne eigene Kücheneinrichtung und teilweise ohne eigene Sanitäreinrichtungen überlassen und andererseits zusätzliche Serviceleistungen wie die Reinigung auch der Wohneinheiten, Küchen- und Wäscheservice erbracht. Daher liegt es nahe, sich auch an der Typik des Beherbergungsvertrages zu orientieren.

### **Allgemeine Leitlinien für Beherbergungsverträge**

Beherbergungs- oder Hotelaufnahmeverträge sind, wie schon dargestellt, ebenfalls im Kern Mietverträge, die aber durch ein besonderes Leistungsprogramm des Vermieters gekennzeichnet sind.

Durch den Beherbergungsvertrag verpflichtet sich der Wirt typischerweise, dem Gast einen oder mehrere Räume zu überlassen, „für Ordnung und Sauberkeit darin zu sorgen, Beleuchtung, Heizung und Wasser zu liefern und einen angemessenen Service zu bieten (Bedienung, Bewachung, Verwahrung, Auskunft, und ähnliches). Soweit vereinbart, übernimmt der Wirt auch die Beköstigung des Gastes“. Die Beherbergung

ist typischerweise vorübergehender Natur, kann sich aber auch auf lange Zeiträume oder unbestimmte Zeit erstrecken, ohne dass das an der besonderen Rechtsnatur des Mietverhältnisses etwas änderte. Das Leistungsprogramm des Beherbergungsvertrags ist also typischerweise deutlich weiter als das der „normalen“ Wohnraummiete.

### **Zwischenformen**

Die hier zu untersuchenden Fälle der Vermietung von Zimmern und Wohnungen im Gästehaus lassen sich weder dem einen noch dem anderen Pol eindeutig zuordnen. Sie sind vielmehr ebenfalls als Zwischenformen einzuordnen. Ein konkreter Maßstab zur Bestimmung des Umfangs der Vermieterleistungen läßt sich daher kaum herleiten.

Insgesamt ergibt sich somit weder aus der gesetzlichen Regelung noch aus den allgemeinen Leitlinien für „normale“ oder typische andere Wohnraum-Mietverträge ein konkreter Maßstab für den Inhalt der Mietverträge für den Wohnraum im Gästehaus. Ein genauere Aufschluß über das Leistungsprogramm des Vermieters läßt sich daher nur durch die Auslegung der Vereinbarungen im Lichte der Gesamtumstände gewinnen.

### **2.1.8. Die Regelungen in den schriftlichen Mietverträgen**

Bei der Auslegung bilden die schriftlichen Vereinbarungen den Ausgangspunkt.

#### **Die Beschreibung der Vermieterpflichten**

Wie schon dargestellt, enthalten die schriftlichen Mietverträge keine genauere Beschreibung des Leistungsprogramms des Vermieters. Beispielsweise wird in dem Mietvertrag des Ministerpräsidenten lediglich der „Gegenstand“ der Nutzung, nämlich die Wohnung Nr. 1, bezeichnet und bestimmt, dass der Mieter zur Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen berechtigt ist.

Die übrigen Mietverträge enthalten keine weitergehenden Regelungen. Im Gegenteil fehlt sogar die Bestimmung, dass die Mieter zur Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen berechtigt sind. Es wird also nur die jeweilige Wohnung oder das jeweilige Zimmer als Mietgegenstand benannt.

Damit ergibt sich, dass der Inhalt der Vermieterpflichten oder, anders gewendet, die mit dem Mietzins abgegoltenen Leistungen nur rudimentär und nicht abschließend geregelt sind. Aus den schriftlichen Vereinbarungen läßt sich lediglich der Gegenstand der Hauptleistungspflicht – die Gebrauchsgewährung im Hinblick auf bestimmte Räumlichkeiten ersehen. Da sich die schriftliche Vereinbarung erkennbar auf diesen Regelungsgehalt beschränkt, kann aus dem Schweigen des Vertrages im übrigen nicht auf das Fehlen weiterer Vermieterpflichten rückgeschlossen werden. Beispielsweise läßt sich aus der fehlenden Regelung zur Benutzung der Gemeinschaftseinrichtungen in den meisten Verträgen nicht etwa schließen, dass die Mieter insoweit keinerlei Benutzungsrechte hätten. Vielmehr ist es offenkundig, dass beispielsweise die Benutzung der Zufahrt und Zugänge, also der Flure und Treppen gestattet sein muß. Der reine Wortlaut der schriftlichen Beschreibung des Leistungsprogramms des Vermieters enthält also keine abschließende Regelung. Er läßt vielmehr – wie in den meisten Mietverträgen – erkennen, dass der Vertrag insoweit ausfüllungsbedürftig ist.

### **Hinweise in den Mietzins- und Nebenkostenregelungen**

Weitere Hinweise auf den Regelungsgehalt im Hinblick auf die Vermieterpflichten könnten sich aus den übrigen schriftlichen Bestimmungen ergeben. Insofern ist insbesondere zu prüfen, ob sich aus den Mietzins- und sonstigen Nebenkostenregelungen bestimmen läßt, was alles durch die Zahlungen abgegolten sein sollte.

### **Die Mietzinsregelung in der ersten Phase (10 DM pro Quadratmeter)**

Die Verträge der ersten Phase enthielten insofern lediglich die Regelung, dass die Mieter einen bestimmten Betrag pro Monat zu zahlen hatten, wobei im Zusammenhang mit der Angabe der Quadratmeterzahl in der Beschreibung der Mietsache jeweils (von einzelnen Abschlägen abgesehen) ein Quadratmeterpreis von 10 DM ersichtlich war.



### **Die Bruttomiete als Indiz für den Umfang der Gegenleistung**

Aus dem Grundsatz, dass der Mietzins im Zweifel Brutto-Mietzins ist (s.o. B. I.), ergibt sich vorbehaltlich weiterer Hinweise für die Auslegung, dass damit pauschal alle vereinbarten Vermieterleistungen abgegolten sein sollen. Ein Rückschluß auf den Umfang dieser Leistungen ist dadurch allerdings nur insoweit möglich, als die Höhe des Mietzinses ein Indiz für den Wert der Gegenleistung darstellen kann.

### **Besonderheiten des Mietobjekts**

Eine solche Betrachtung ließe aber zunächst den Zustand des Objektes in der fraglichen Zeit außer Betracht. Das Gästehaus der Staatsregierung ist kein übliches Gebäude mit mehreren Wohneinheiten. Vielmehr ergeben sich aus der Funktion als Dienstsitz des Ministerpräsidenten und als Gästehaus, dass das Gesamtobjekt in verschiedener Hinsicht einen besonderen Standard aufweisen muß, der ohnehin auf Kosten des Freistaats geschaffen werden muß. Das ist beispielsweise in sicherheitstechnischer Hinsicht ganz offensichtlich, gilt aber auch etwa für Personal, die Kücheneinrichtung und anderes mehr.

### **Besonderheiten der Mietverhältnisse aufgrund der dienstlichen Veranlassung**

Ferner ergeben sich auch daraus Besonderheiten, dass der Freistaat Vermieter ist und die Mietverhältnisse in aller Regel besonders dienstlich veranlaßt sind. Anders als bei den meisten anderen Vermietern dienen und dienen die Vermietungen im Gästehaus nicht der Gewinnerzielung. Diesem Gesichtspunkt tragen beispielsweise auch die besoldungs- und haushaltsrechtlichen Vorschriften Rechnung, indem bei der Ermittlung des angemessenen Entgelts für Nutzungen und Sachbezüge nicht auf Vergleichspreise und –mieten abgestellt wird, sondern auf die dem Beamten ersparten Aufwendungen oder die Deckung der besonderen durch die Nutzung veranlaßten Selbstkosten.

Aus dem besonderen dienstlichen Hintergrund der meisten Mietverhältnisse ergibt sich ferner die Besonderheit, dass den Mietern in aller Regel Ansprüche auf eine Reisekostenerstattung und Trennungsschädigung zustanden. Das bedeutet, dass ein

höherer Mietzins zwar wohl zu einem höheren Deckungsbeitrag bei den Gemeinkosten des Objekts geführt, den Gesamthaushalt aber nicht entlastet hätte.

Wie bereits dargestellt, beruhte die Festlegung des Mietzinses in der ersten Phase darauf, dass eine einfache Mietberechnung erfolgen sollte, die den Gesichtspunkten der unterschiedlichen reisekostenrechtlichen Situation der einzelnen Bewohner Rechnung trägt und der Mietrechts- und Wohnungsmarktsituation gerecht wird (s.o. A. 2. a) aa)). Auch wenn diese Erwägungen den Mietern gegenüber nicht offengelegt worden sind, zeigt sich doch, dass die Kalkulation auf Vermieterseite sich nicht nur an der allgemeinen Wohnungsmarktsituation, sondern auch an dem dienstrechtlichen Hintergrund und insbesondere dem Aspekt der Reisekostenerstattung orientiert hat.

Das bedeutet insgesamt, dass der Mietzins hier auf verschiedenen Besonderheiten beruht, so dass mit Mietpreisvergleichen kaum gearbeitet werden kann. Nach alledem ist hier kein Anhaltspunkt dafür ersichtlich, dass von einem – eventuell – unter oder nur geringfügig über dem Vergleichsmietniveau liegenden Mietzins auf einen eher engen Kreis von mit abgegoltenen Vermieterleistungen geschlossen werden könnte.

Auch weitere Gesichtspunkte, die einen Anhalt für die Ermittlung der vom Vertrag gedeckten Vermieterleistungen geben könnten, sind nicht ersichtlich.

### **Die Mietzinsregelung in der zweiten Phase (21,75 DM pro Quadratmeter)**

Die Mietzinsregelung der zweiten Phase ist dadurch gekennzeichnet, dass weiterhin ein pauschaler Gesamtmietzins vereinbart wurde, der aber deutlich höher war als der vorherige.

### **Die veränderte Kalkulation**

Sie beruhte in erster Linie darauf, dass die vom Freistaat zu entrichtende Nettomiete quadrometerweise umgelegt wurde. Ferner wurden – in deutlicher Anlehnung an die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) – verschiedene Bewirtschaftungskosten einbezogen, nämlich die Betriebskosten (§ 27 der II. BV nebst Anlage) unter der Bezeichnung „Heizung, Reinigung, Wasser, Müll“, die Instandhaltungskosten (§ 28 der II. BV)

sowie das Mietausfallwagnis (§ 29 der II. BV). Diese Kalkulation wurde einigen Mietern auch mitgeteilt.

Dabei ist insbesondere der Begriff „Reinigung“ mehrdeutig, da er sich insbesondere auf die Straßen oder Hausreinigung aber auch auf die Wohnungs- und Zimmerreinigung beziehen kann.

### **Bloß teilweise Umlage der Vermieterkosten**

Unabhängig davon ergibt sich aus der Kalkulation aber eindeutig, dass nicht etwa sämtliche Vermieterkosten erfaßt und umgelegt werden sollten. So wurde nicht etwa die gesamte Kaltmiete des Objekts je nach Quadratmeterzahl auf die Mieter umgerechnet, sondern nur der auf die Wohnflächen entfallende Teil. Ferner wurden auch nicht alle Bewirtschaftungskosten (§ 24 der II. BV) und auch keine sonstigen laufenden Aufwendungen (§§ 18 ff. der II. BV) umgelegt.

Das erklärt sich insbesondere aus den Besonderheiten des Mietobjekts und dem Hintergrund der dienstlichen Veranlassung (s.o. B. II. 2. a), denn der größte Teil der gesamten Kosten des Objekts werden ohnehin auch unabhängig von den einzelnen Mietverhältnissen angefallen sein, so dass eine weitergehende Umlage kaum veranlaßt war.

Aus diesem Befund, dass die gesamten Kosten bewußt – und im wesentlichen erkennbar – bloß teilweise umgelegt worden sind, ergibt sich zunächst, dass der Freistaat die übrigen Kosten seiner Leistungen getragen hat. Das entspricht auch der gesetzlichen Grundregelung, dass der Vermieter alle Kosten und Lasten zu tragen hat, sofern sie im Mietvertrag nicht eindeutig und auf Mieter umgelegt sind.

### **Folgerungen**

Damit ergibt sich aber auch, dass aus dem Umfang der umgelegten Kosten kein Schluß auf das vereinbarte Leistungsprogramm des Vermieters gezogen werden kann. Das ist für den Kreis der notwendigen oder üblichen Vermieterleistungen ganz offenbar: Aus dem Umstand, dass die Quadratmeterpreise für die Zufahrt auf dem Grundstück und für die Flure nicht mit umgelegt wurden, kann selbstverständlich nicht gefolgert

werden, dass die Mietverträge nicht die Benutzung der Zufahrt und der Flure durch die Mieter abdecken. Dasselbe gilt aber für alle Nebenleistungen, auch die weniger üblichen.

Insgesamt konnten die Mieter damit auch angesichts der veränderten Mietzinsregelung davon ausgehen, dass sämtliche Leistungen durch diesen pauschalen Mietzins abgedeckt waren. Das entspricht nicht nur der gesetzlichen Regelung, sondern auch dem typischen Parteiverständnis. Auf ein entsprechendes Verständnis der Vertragsparteien deutet auch ein Schreiben hin, mit dem die Vermieterseite versuchte, die veränderte Kalkulation auch für die Altverträge durchzusetzen. In dem Schreiben des Liegenschaftsamtes an die Alt-Mieter v. 23. 2. 1993 heißt es, dass „ein Betrag von 21,75 DM/m<sup>2</sup> inclusive aller Nebenkosten festgesetzt“ wurde.

Daher kann auch aus der neuen Höhe des Mietzinses und auch aus den Kalkulationen der Nebenkosten nicht auf den vereinbarten Leistungsumfang geschlossen werden. Die Auslegung ergibt insgesamt lediglich, dass der neue Mietzins wie der alte alle Leistungen, die Haupt- wie die Nebenleistungen abdecken sollte. Anhaltspunkte für eine Einschränkung auf bestimmte Nebenleistungen ergeben sich nicht. Insbesondere ist kein Anlaß dafür ersichtlich, hier von einem engeren als dem üblichen Begriff der Nebenleistungen auszugehen. Auch soweit dieser Begriff gesetzlich verwendet wird, besteht Einigkeit darüber, dass er umfassend zu verstehen ist und auch Nebenleistungen unüblicher Art umfaßt.

### **Die Mietzinsregelungen in der dritten Phase**

Wie dargestellt, wurde in den seit 1997 geschlossenen Verträgen keine einheitliche Mietzinsregelung getroffen.

In dem Vertrag des Ministerpräsidenten wurde der sich aus dem neuen Obermietvertrag ergebende Quadratmeterpreis nach dem bisherigen Schema umgelegt. Ferner wurde eine Betriebskostenpauschale anhand der Bewirtschaftungskosten des Objekts von 1996 festgelegt, wobei die Betriebskosten von 4,57 DM/qm nicht vollständig umgelegt sondern pauschal mit 3,80 DM veranschlagt wurden, um den Mieter nicht mit den Kosten für die Küchen- und Sicherheitseinrichtungen und

dergleichen zu belasten. All dies war dem Mieter aufgrund des Vertragsentwurfs samt den Anlagen und aus dem Schriftverkehr bekannt.

Nach dem oben Gesagten ergeben sich daraus aber keine abweichenden Folgerungen darüber, welche konkreten Leistungen mit dem Mietzins abgegolten werden sollten. Vielmehr bestätigt das jüngere Vertragsgeschehen noch die Feststellung, dass von Anfang an und für die Mieter erkennbar nicht sämtliche Kosten für alle Leistungen auf sie übergewälzt werden sollten, sondern eine pauschale Abgeltung sämtlicher Leistungen gewollt war.

Damit konnte auch der Ministerpräsident davon ausgehen, dass der von ihm zu zahlende Betrag – der gesetzlichen Regelung entsprechend – die gesamten Leistungen der Vermieterseite abgelden sollte. Dass beide Seiten von diesem Verständnis ausgingen, ergibt sich auch aus den Umständen und Zielen des Vertragsschlusses. Der Vertrag wurde auf Wunsch des Ministerpräsidenten geschlossen, nachdem dieser für die früheren Jahre den geldwerten Vorteil der Dienstwohnungsnutzung nachversteuert hatte. Der Mietvertrag sollte „für die Zukunft eine klare Basis zu schaffen“.

Da der geschlossene Mietvertrag diesem Ziel dienen sollte, sind die darin getroffenen Vereinbarungen so auszulegen, wie es diesem Ziel entspricht.

Aus den anderen Mietzinsregelungen der dritten Phase ergibt sich nichts anderes.

### **2.1.9. Hinweise in sonstigen schriftlichen Vereinbarungen**

In den übrigen Bestimmungen der schriftlichen Verträge finden sich kaum weitere Anhaltspunkte.

Zunächst enthalten die Mietverträge der ersten und zweiten Phase durchgehend und auch einzelne spätere die Bestimmung, dass der Mieter „den Nutzungsgegenstand nebst Zubehör“ schonend zu behandeln habe. Daraus lässt sich ableiten, dass die Gebrauchsgewährung auch Zubehör einschließt (in den meisten Verträgen § 4 Nr. 1). Konkrete Folgerungen für das Leistungsprogramm lassen sich daraus aber nicht gewinnen.

Ferner enthalten diese Verträge auch die Bestimmung, dass der Vermieter für Schäden haftbar ist, den seine Familienangehörigen oder Besucher verursachen (in den meisten Verträgen § 4 Nr. 2). Daraus läßt sich zumindest schließen, dass die Gebrauchsgewährung auch Familienangehörige einschließt und dass die Parteien von einem grundsätzlichen Besuchsrecht ausgingen. Dabei handelt es sich aber bei normalen Mietverhältnissen ohnehin um Selbstverständlichkeiten.

Die hiesigen Verträge treffen aber sichtlich keine abschließende Regelung, so sind auch weitere außerhalb der Urkunden liegende Umstände heranzuziehen.

#### **2.1.10. Hinweise aus den Umständen der jeweiligen Vertragsschlüsse**

Bei der Auslegung ist in erster Linie auf die Umstände abzustellen, die zum Zeitpunkt des jeweiligen Vertragsschlusses herrschten, für beide Parteien erkennbar waren und daher von ihnen vorausgesetzt wurden.

#### **Das Gesamtobjekt und die vermieteten Räume**

Dazu gehört zunächst die schon dargestellte Anlage und Ausstattung des Objektes als Gästehaus: Die vermieteten Zimmer verfügten zumindest überwiegend nicht über eigene Küchen und vereinzelt auch nicht über eigene sanitäre Anlagen. Statt dessen war das Haus beispielsweise mit einer Küche ausgestattet, die wie eine Großküche in erster Linie für die professionelle Verpflegung einer größeren Personenzahl ausgerüstet war.

Aus der Funktion als Gästehaus und Dienstsitz ergab sich allgemeiner, dass die Gesamtanlage auf einen besonderen Sicherheitsstandard zugeschnitten war und die Gemeinschaftseinrichtungen so angelegt waren, dass Gäste der Staatsregierung untergebracht und verpflegt und auch größere Veranstaltungen, wie etwa Empfänge, durchgeführt werden konnten.

Ferner stand auch Personal für die gesamte Bewirtschaftung des Objekts in seiner Funktion als Gästehaus der Staatsregierung – einschließlich der Beköstigung, Zimmerreinigung und Bedienung – zur Verfügung. Umgekehrt dienten die

Einrichtungen zum Beispiel auch der Verpflegung dieses Personals und des Wachpersonals.

### **Die besondere Interessenlage der Parteien**

Für die meisten Mieter ist davon auszugehen, dass sie in dem Gästehaus nicht ihren einzigen Hausstand begründet haben. Insbesondere in der ersten Zeit hatten sie überwiegend ihren Lebensschwerpunkt in anderen Bundesländern, reisten vielfach per Flugzeug an und verbrachten nicht die ganze Woche im Gästehaus. Teilweise überbrückten die Bewohner in dem Gästehaus auch nur eine Übergangszeit, bis sie einen eigenständigen „regulären“ Hausstand in Sachsen begründeten.

Aufgrund dieser besonderen Situation waren die Mieter typischerweise nicht nur an einer bloßen Benutzung eines oder einzelner Räume interessiert, sondern auch an einer effizienten Versorgung ohne großen persönlichen Aufwand. Daraus ergab sich – für die andere Vertragspartei erkennbar – regelmäßig ein Interesse der Mieter, an den vorhandenen Einrichtungen und Serviceleistungen teilzuhaben.

Andererseits hatte der Freistaat ein Interesse daran, gerade in den ersten Jahren für die Mitarbeiter einigermaßen kostengünstige und dennoch attraktive Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Aus der Perspektive des Dienstherrn gab es durchaus einen Anreiz, die Serviceleistungen des Gästehauses mit zur Verfügung zu stellen und dadurch, etwa durch gemeinsame Mahlzeiten, ein intensives Miteinander und damit auch eine intensive Arbeitsatmosphäre zu fördern.

Vor dem Hintergrund, dass den Mietern vielfach auch höhere Aufwendungen für Unterkunft und Verpflegung erstattet worden wären, ergab sich vielleicht auch ein Interesse daran, durch das Serviceangebot im Gästehaus die Entstehung anderweitig höheren Aufwandes zu verhindern. Das gilt um so mehr, als die Gemeinschaftseinrichtungen ohnehin vorhanden waren und das Personal und die Serviceleistungen in weitem Rahmen ohnehin vorgehalten werden mußten.

Vor dem Hintergrund der Anlage und Ausstattung des Gästehauses drängte sich die Einbeziehung auch der Mieter in die Serviceleistungen angesichts der gegenseitigen Interessen daher geradezu auf.

### **Die Gesamtsituation der Anfangsjahre**

Das gilt um so mehr vor dem Hintergrund der Gesamtsituation, wie sie sich zur Zeit der ersten Vertragsschlüsse darstellte. Ursprünglich wurde das Objekt Schevenstraße 1 in erster Linie genutzt, um Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen. Der Staatskanzlei standen die heutigen Räumlichkeiten noch nicht zur Verfügung. Die seinerzeitige Infrastruktur ist mit der heute üblichen kaum vergleichbar. Wohnraum mit einem gehobenen Standard war knapp, die Hotelpreise waren sehr hoch.

In der ersten Aufbauphase ergab sich dadurch in der Schevenstraße ein in erster Linie dienstlich geprägtes enges Miteinander, und eine Trennung von dienstlichen und privaten Belangen war jedenfalls nach den heutigen allgemeinen Maßstäben kaum möglich. Diese besondere Situation prägte auch die ersten Mietverhältnisse.

### **Die tatsächliche Übung**

Aus dieser besonderen Situation heraus entstand eine allgemeine tatsächliche Übung, die letztlich den Mietverhältnissen ihr Gepräge gab.

### **Die tatsächliche Übung als Bestimmungsfaktor der Vereinbarungen**

Wie schon dargelegt, genügt bereits das bloße Vorhandensein von Gemeinschaftseinrichtungen, um dem Mieter dafür einen Nutzungsanspruch und eine dementsprechende Unterhaltungspflicht des Vermieters zu begründen. Findet ein Mieter bestimmte Serviceleistungen vor, die auch den übrigen Mietern gegenüber erbracht werden, so kann er davon ausgehen, dass sie auch für ihn Bestandteil der Vertragsleistungen sind. Und wenn die übrigen Mieter hierfür kein besonderes Entgelt entrichten, so kann er daraus schließen, dass diese Leistungen – der gesetzlichen Grundregel entsprechend – auch von seinem Mietzins mit abgegolten sind, insbesondere wenn der Mietzins gleich oder ähnlich hoch ist.



Für die Auslegung der hier untersuchten Mietverhältnisse kommt daher der tatsächlichen Wohnsituation, wie sie sich bei den jeweiligen Vertragsschlüssen darstellte, entscheidendes Gewicht zu.

### **2.1.11. Die tatsächliche Ausgestaltung der Mietverhältnisse**

Gerade in den frühen Jahren gab es eine größere Zahl von Mietverhältnissen, die – soweit sie schriftlich abgeschlossen wurden – einem einheitlichen Muster folgten. Nach den vorliegenden Informationen kann davon ausgegangen werden, dass diese wie auch die nur mündlich oder konkludent abgeschlossenen Mietverträge im wesentlichen auch einheitlich durchgeführt wurden.

Daher ist insgesamt – sofern man einzelne Sonderfälle außer Acht läßt – von einer weitgehend einheitlichen tatsächlichen Übung und Ausgestaltung der Mietverhältnisse auszugehen. Danach wurden die fraglichen Leistungen (Reinigungs-, Küchen- und Wäscheservice etc.) im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten erbracht und die Gemeinschaftseinrichtungen den Mietern zur Verfügung gestellt. Ein besonderes Entgelt wurde dafür nicht entrichtet. Vielmehr zahlten die Mieter ihren pauschalen Mietzins von zunächst 10 und bald 21,75 DM pro qm, und es wurden lediglich die Kosten von Lebensmitteleinkäufen und Wäschereirechnungen untereinander abgerechnet.

### **Folgerungen für die Vorstellungen der Vertragsparteien**

Danach erschienen also die Serviceleistungen des Gästehauses im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten als Bestandteil des Leistungsprogramms des Vermieters, der grundsätzlich durch den Mietzins mit abgegolten war. Von diesem Bild mußten die Nutzer bei ihrem Einzug ausgehen, und die weitere Praxis bestätigte dieses Vertragsverständnis, denn die Leistungen wurden weiter erbracht, ohne dass ein besonderes Entgelt dafür gefordert wurde.

Das bedeutet nicht, dass hier im Nachhinein die tatsächlichen Vorstellungen jedes einzelnen Mieters festgestellt werden könnten. Für die Auslegung sind aber die Vorstellungen einer Vertragspartei nur insoweit relevant, wie sie für die andere Seite

erkennbar sind, und der Vermieter anhand der dargestellten – ihm bekannten – Gesamtumstände von dieser Vorstellung der Mieter ausgehen musste, solange keine besonderen Absprachen erfolgten.

Umgekehrt ist davon auszugehen, dass der Vermieterseite der Umfang der tatsächlich erbrachten Leistungen ebenso bewußt war wie der Umstand, dass die erhobenen Mietzinsen selbst die durch die Liegenschaft allein entstehenden Kosten nur teilweise abdeckten. Wie schon dargelegt, war insoweit eine nur teilweise Umlegung durchaus gewollt.

Da die Leistungen vor diesem Hintergrund weiter erbracht wurden und andererseits als Gegenleistung weiterhin nur der pauschale Mietzins eingefordert und bei neuen Verträgen vereinbart wurde, läßt das nur den Schluß zu, dass auch die Vermieterseite von dem dargestellten Verständnis ausging.

Insgesamt ergibt sich damit laut juristischem Gutachten aus den Gesamtumständen der Vertragsschlüsse und insbesondere daraus, wie die Mietverhältnisse tatsächlich „gelebt“ wurden, dass die Parteien beim Vertragsschluß davon ausgingen, das dementsprechende Leistungsprogramm auch mit zu vereinbaren.

### **Die zeitliche Abfolge der Vertragsschlüsse**

Das entscheidende Gewicht, das der dargestellten Übung für die Bestimmung der Leistungspflichten des Vermieters damit zukommt, wird durch die Betrachtung der zeitlichen Abfolge noch erhöht.

### **Mietbeginn vor Vertragsschluß**

Für die schriftlichen Verträge hatte sich schon gezeigt, dass der Vertragsschluß häufig erst längere Zeit nach dem Beginn des Mietverhältnisses erfolgte. Das läßt sich insbesondere auch für die ersten schriftlichen Mietverträge feststellen, die erst im Mai 1992 abgeschlossen wurden, als Mietbeginn aber den 1. 10., 1. 11. oder 1. 12. 1990 bestimmen. Das bedeutet, dass die Vorstellungen, die die Vertragsparteien von dem Inhalt der Vereinbarungen hatten, nicht nur von der tatsächlichen Durchführung früherer oder anderer Mietverhältnisse geprägt wurden, sondern auch von der

bisherigen Ausgestaltung des konkreten nunmehr schriftlich geregelten, teilweise schon sehr lange durchgeführten Mietverhältnisses.

Die Mieter konnten daher bei Vertragsschluß davon ausgehen, dass die Vermieterleistungen in dem Umfang in den Vertrag mit einbezogen wurden, in dem sie sie bisher empfangen haben. Daher umfaßten die schriftlichen Verträge die in Rede stehenden Serviceleistungen in dem Umfang, in dem die Mieter bis dahin an ihnen partizipiert haben. Daraus ergibt sich insbesondere auch für die frühesten Mietverhältnisse, dass sie als so vereinbart gelten, wie sie bereits „gelebt“ wurden.

### **Die späteren Mietverhältnisse**

Auch unabhängig von diesen Verzögerungen des Vertragsschlusses prägt die tatsächliche Übung den Vertragsinhalt. Bei der Begründung eines neuen Mietverhältnisses ist von der regelmäßigen Vorstellung der Parteien auszugehen, dass das Leistungsprogramm und seine Abgeltung denselben Regeln folgen solle, wie bei den bereits bestehenden Mietverhältnissen.

Es wäre für einen neuen Mieter beispielsweise ohne besondere Vereinbarung kaum plausibel, dass er seine Wohneinheit selbst reinigen soll, wenn sie zuvor ebenso wie die übrigen Zimmer und Wohnungen vom Personal des Gästehauses gereinigt wurden und werden.

Für die Mietverträge der zweiten Phase wird diese Auslegung noch dadurch untermauert, dass die neuen Mieter angesichts des vorgefundenen Leistungsprogramms einerseits und des deutlich angehobenen Mietzinses andererseits erst recht davon ausgehen mußten, dass der Mietzins neben der Wohnraumüberlassung und den üblichen Nebenkosten auch die besonderen Serviceleistungen mit abdeckt und das Leistungsprogramm nicht etwa gegenüber den früheren Mietverhältnissen eingeschränkt werden sollte.

Für das Mietverhältnis des Ministerpräsidenten ergibt sich schließlich die Besonderheit, dass der im Dezember 1997 geschlossene Mietvertrag nicht nur die

Regelung für das am 1. 7. 1997 beginnende Mietverhältnis festschreiben, sondern das bisherige öffentlich-rechtliche Nutzungsverhältnis ersetzen sollte.

Zu diesem Zeitpunkt hatte der Ministerpräsident die Nutzung der bisherigen Dienstwohnung als geldwerten Vorteil nachversteuert und darum gebeten, für die Nutzung eine mietvertragliche Grundlage zu schaffen und damit für die Zukunft klare Verhältnisse zu schaffen. Der Mietvertrag wurde also gerade daraufhin konzipiert, die bisherige Nutzungsform insgesamt abzudecken und ihr eine neue zivilrechtliche Grundlage zu geben.

Inwieweit die Serviceleistungen für den Ministerpräsidenten und seine Dienstwohnung über den Standard der übrigen Mietverhältnisse hinausgingen, ist nicht ersichtlich. Ebenso wie für die unter a) behandelten Mietverhältnisse gilt aber auch hier, dass für die Auslegung des Vertrages in erster Linie die bisherige Übung in diesem konkreten Nutzungsverhältnis entscheidend ist. Das angestrebte Ziel wurde erreicht, weil nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung dann kein geldwerter Vorteil zu versteuern ist, wenn der Arbeitgeber nicht mehr und nicht weniger weitergibt, als er selbst an einen Dritten bezahlen muss.

Insgesamt ergibt sich damit aus den Umständen der Vertragsschlüsse, dass die Mietverträge das tatsächlich durchgeführte Leistungsprogramm mit abdecken sollte. Das gilt für alle Mieter im Hinblick auf die allgemeinen Serviceleistungen des Gästehauses, und es gilt für den Ministerpräsidenten auch insoweit, als sich aus der besonderen Funktion seiner Wohnung besondere Serviceleistungen ergeben haben.

Grundsätzlich ist bei den Serviceleistungen zwischen objektbezogenen und personenbezogenen Leistungen zu unterscheiden. Tätigkeiten am Objekt und dem dazugehörigen Grundstück dienen dem Grundstück und dessen Verwaltung. Die durch alle Bewohner des Gästehauses in Anspruch genommenen Serviceleistungen umfassten in erster Linie die Reinigung der Zimmer und die Zubereitung bestimmter Mahlzeiten. Andere Leistungen, wie Reinigung der Wäsche und Telefon, wurden selbst bezahlt.

## **2.2.Miethöhe**

### 2.2.1.Unterschiedliche Ergebnisse der Gutachter zur Frage der rechtlich zulässigen Miete

Der öffentlich bestellte und vereidigte Gutachter kommt zu dem Ergebnis, das bei einem Neuabschluß des Vertrages heute im Jahr 2001 unterschiedliche Miethöhen je nach Appartement (es wurden 14 Mietwertklassen gebildet) gelten müssten. Gleichzeitig kommt er aber zu dem Ergebnis, dass der Wohnraum in der Schevenstrasse der Mietpreisbindung unterlegen hätte. Danach hätten alle Bewohner viel zu hohe Mieten bezahlt. Der Ministerpräsident hätte z.B. einen geldwerten Vorteil von 90.00000 DM (also ca. 45.000,00 DM Zahlungen an das Finanzamt) zu viel versteuert. Auch hinsichtlich der Zeit nach 1997 als kein öffentlich-rechtliches Wohnverhältnis, sondern ein zivilrechtliches weil mietvertragliches Verhältnis bestand, kämen erhebliche Rückzahlungsansprüche des Ministerpräsidenten gegen den Freistaat in Betracht.

Der juristische Gutachter kommt bei seinem Gutachten zu dem Ergebnis dass keine Preisbindung bestehe. Diesen Gutachtenstreit kann und will die Staatskanzlei nicht entscheiden. Der Ministerpräsident hat für alle anstehenden Prüfungen als Entscheidungsmaßstab festgelegt, dass bei tatsächlichen oder rechtlichen Zweifeln zu seinen Lasten entschieden werden soll, weil er nicht will das der Eindruck erweckt werde, er habe Leistungen zu Lasten der Staatskasse erhalten. Diesen Maßstab zu Grunde gelegt, wird für diesen Bericht im Sinne des juristischen Gutachtens von der Unanwendbarkeit der Mietpreisbindungsregelungen ausgegangen.

Dann hätte der Ministerpräsident einen geldwerten Vorteil von ca. 90.000 DM zuviel, weil zu Unrecht versteuert. Anders ausgedrückt, er hätte erheblich zuviel Geld für seine Wohnung entrichtet (Zahllast ca. 45.000 DM). Das juristische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, das der Wohnraum in der Schevenstraße keiner Preisbindung unterlegen hätte. Das schließt natürlich die Verpflichtung zur Einhaltung der Restriktionen des Miethöhengesetzes nicht aus.

Der Kern des Problems dieser unterschiedlichen Auffassungen liegt in der Frage begründet, was der Gesetzgeber durch seine Überleitung der Preisbindung durch das Miethöhengesetz eigentlich regeln wollte. Wollte er deutlich machen, dass nur der Wohnraum, der umgestaltet oder neu geschaffen hätte werden müssen von der Mietpreisbildung ausgeschlossen sein sollte oder auch derjenige Wohnraum, der ohne Veränderung eine dauernde Wohnraumnutzung wie dies in der Schevenstraße geschehen ist ohne Umbauten eine wohnungsähnliche Nutzung offensichtlich ohne Weiteres zugeführt werden konnte. Diese Frage kann aber vorliegend offen bleiben.

Der Ministerpräsident hat für die Behandlung der hier aufgeworfenen Fragen den gleichen Maßstab vorgegeben. In allen Fällen, in denen ein Zweifel verbleibt, möchte er Zahlungen leisten, selbst wenn dies zu Doppel- oder Überzahlungen führt. Obwohl einige gute Argumente für diese Ansicht des Miethöhengutachtens sprechen, führt diese Vorgabe des Ministerpräsidenten dazu, dass die Ansicht des öffentlich bestellten und vereidigten Gutachters zu Gunsten der für den Ministerpräsidenten und die sonstigen Bewohner der Schevenstraße günstigen Lösung (Preisbindung) verworfen wird. Es gelten für diesen Bericht die insoweit ungünstigen Anführungen des juristischen Gutachtens.

Für die Betriebskosten weist das Miethöhengutachten aus, dass die Betriebskosten nicht angemessen berechnet worden sind. Sie hätten mit 0,50 DM weniger in Ansatz gebracht werden müssen. Mithin wurde von den Bewohnern im Rahmen der Betriebskostenpauschale ein Betrag von 0,50 DM/m<sup>2</sup> zuviel verlangt. Für den Ministerpräsidenten ergab dies für die Mietvertragszeit für die Zeit ab 1997 einen Betrag von 2.996,67 DM, der zuviel gezahlt worden ist.

Im Einzelnen sind die Gutachter zu folgenden Auffassungen zur Frage der Mietpreisbindung gelangt:

#### 2.2.1.1. Gutachten zur Angemessenheit der Mieten (1. Auffassung)

Hier geht der Gutachter von der formell streng rechtlich zulässigen Miethöhe nach dem Stichtag "03.10.1990" bis 30.09.1991 aus.

Die Miethöhe ist nach seiner Ansicht entgegen den formell gültigen Mietrechtsbestimmungen für das Beitrittsgebiet frei zwischen den Vertragspartnern vereinbart worden. Dies war rein rechtlich bis 30.06.1997 nicht zulässig. Für einen Teil der frei vereinbarten Mietpreise für Wohnraum, der am 02.10.1990 als Wohnraum vorhanden war, wurden von den Gerichten diese Mietverträge für unzulässig erklärt, selbst wenn diese Wohnungen inzwischen voll saniert wurden.

Auch in der Übergangszeit vom 01.07.1995 bis 30.06.1997 waren Vereinbarungen über die Miethöhe bei Abschluss eines Mietvertrages nur innerhalb vorgeschriebener Grenzen (bis zu 15 % höher als Bestandsmieten) möglich.

Ab 01.07.1997 galten für Neuvertragsmieten die in der ganzen Bundesrepublik gültigen Mietrechtsbestimmungen mit der Einschränkung, dass in den Mietspiegeln auch die Bestandsmieten stärker zu berücksichtigen waren.

Besonders zu beachten sei, dass für Bestandsmieten nach vollzogenem Übergang von der Mietpreisbindung zum Vergleichsmietensystem die Erhöhung bis zur Vergleichsmiete nicht mit einem Schritt vorgenommen werden durfte, sondern nur stufenweise in kleineren Schritten unter Berücksichtigung der sogenannten Kappungsgrenzen.

Entsprechend Einigungsvertrag habe hinsichtlich der Miethöhe für Wohnraum das Recht der ehemaligen DDR uneingeschränkt fortgegolten.

Für Wohnraummieten galten in der DDR Preisvorschriften, die gemäß Einigungsvertrag zunächst weiter gültig waren, später dann stufenweise erhöht wurden. Ob diese Preisvorschriften anzuwenden waren, wurde in dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 in der Fassung vom 21.07.1993 (geändert durch das Vierte Mietrechtsänderungsgesetz) festgelegt.

Dort heißt es im § 11 (1):

*In dem Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet findet dieses Gesetz für Wohnraum Anwendung, der nicht mit Mitteln aus öffentlichem Haushalt gefördert wurde und nach dem Wirksamwerden des Beitritts in neu errichteten*

*Gebäuden fertiggestellt wurde oder aus Räumen wiederhergestellt wurde, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung anderen als Wohnzwecken dienen.*

Bei der Vermietung dieses Wohnraums sind Preisvorschriften nicht anzuwenden.

Preisvorschriften sind somit nicht anzuwenden, wenn nachstehende Kriterien erfüllt sind:

- ÷ wenn der Wohnraum nicht mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurde;
- ÷ wenn der Wohnraum nicht nach dem 03.10.1990 fertiggestellt wurde;
- ÷ wenn der Wohnraum nicht nach dem 03.10.1990 aus Räumen wiederhergestellt wurde, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung anderen als Wohnzwecken dienen.

Nach Auffassung im Mietkostengutachten handelt es sich bei den Räumlichkeiten um Wohnraum, der nicht mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurde und auch wesentlich früher als vor dem 03.10.1990 fertiggestellt wurde.

Die dritte Bedingung stelle klar, dass nicht eine zeitweilige Nutzung (beispielsweise im vorliegenden Fall als Dependance eines Hotels) maßgebend sei, sondern dass bauliche Anlage und Ausstattung ausschlaggebend seien. Nur wenn eine für Wohnzwecke ungeeignete bauliche Anlage und Ausstattung eine Wiederherstellung als Wohnraum erfordert hätte, würde eine Preisbindung entfallen. Bei der Inaugenscheinnahme der Räume war nach dieser Auffassung ersichtlich, dass sich die Räume auch heute noch in einem Zustand befinden, der gegenüber dem Ursprungszustand im Wesentlichen unverändert ist und dass auch hinsichtlich der Bäder in den beiden Appartements 1 und 3 keine Wiederherstellung, sondern lediglich eine Modernisierung erfolgt sei.

Zulässige Mietpreise wären in besten Lagen Dresdens maximal 1,00 DM/m<sup>2</sup>, in (Ost)Berlin maximal 1,20 DM/m<sup>2</sup>. In der Regel lagen die Mietpreise auch für



Neubauten noch darunter. Diese Sätze schlossen die Betriebskosten mit ein. Zweifellos stelle die bauliche Anlage und Ausstattung der Apartments in den BT 1 und BT 2 eine Ausnahme dar. Vergleichbar ausgestattete Räume, die Wohnzwecken dienen, seien den Gutachtern nicht bekannt. Sie halten es deshalb für gerechtfertigt, um 50 % höhere Mietpreise, d. h. 1,50 DM/m<sup>2</sup> für diese Räume festzulegen. Dagegen entsprächen die Räume in BT 4 dem üblichen Standard in DDR-Plattenbauten. Hier würden deshalb die zulässigen Mietpreise mit dem Höchstbetrag von 1,00 DM/m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### **2.2.1.2. Gutachten zur zivilrechtlichen Beurteilung (2. Auffassung)**

Die Wohnung unterliegt nach Auffassung dieses Gutachters nicht der Mietpreisbindung.

Da das Objekt nicht der Förderung des sozialen Wohnungsbaus unterliege, greife die Mietpreisbindung des Wohnungsbindungsgesetzes nicht ein. Auch die aus dem DDR-Recht übergeleiteten Preisbindungsvorschriften griffen hier nicht ein. Zum einen seien die Wohnungen in dem Objekt als nach der Einigung wiederhergestellter Wohnraum im Sinne des § 11 I des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) anzusehen (dazu näher unten II. 1. a bb). Zum anderen endeten die übergeleitete Preisbindung nach Art. 2 § 2 des Gesetzes zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (MÜG v. 6. 6. 1995, BGBl. I, 748) zum 30. 6. 1997. Da der Zeitpunkt sowohl des Vertragsschlusses als auch des Beginns des Mietverhältnisses nach diesem Stichtag liege, unterlag der Vertrag nach Auffassung dieses Gutachters nicht den Preisbindungsvorschriften.

Für Wohnraum in der ehemaligen DDR, der seit dem 3. 10. 1990 aus Räumen wiederhergestellt wurde, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung anderen als Wohnzwecken dienen (Abs. 1 S. 1 Nr. 2), seien Preisvorschriften nicht anzuwenden (Abs. 1 S. 2).

Für die Frage, ob Räume anderen als Wohnzwecken dienen, ist nach Meinung des Gutachters hier der ursprünglich für das Gebäude vorgesehene Zweck entscheidend. Als Beispiele für Gebäude, die zu DDR-Zeiten anderen als Wohnzwecken dienen, werden insbesondere auch Hotels, Gästehäuser, Partei- und Schulungsheime genannt.

In der Rechtsprechung werde als wesentliches Merkmal hervorgehoben, dass sie nur der vorübergehenden Unterkunft dienten, mit Gemeinschaftseinrichtungen ausgestattet gewesen sind und normalerweise nicht über eigene Küchenanlagen, auch nicht über eigene Bäder und Toiletten verfügten.

Das Objekt Schevenstraße 1 sei als Gästehaus für das Ministerium für Staatssicherheit gebaut worden. Seine Anlage und Ausstattung wäre dementsprechend nicht auf die Wohnungsvermietung sondern auf die Beherbergung von Gästen gerichtet. Demzufolge gab es beispielsweise eine Großküche, Mannschaftsquartiere und ähnliches. Zwar wären die meisten Wohneinheiten wohl schon von Anfang an mit Bädern und Toiletten ausgestattet. Das ändert an der Anlage, Ausstattung und Zweckbestimmung aber nichts, wie etwa auch das Beispiel des Hotels deutlich mache. Als Gästehaus diene das Objekt damit anderen als Wohnzwecken. Das gelte auch für die Folgezeit bis zur Einheit, in der das Objekt als Hotel genutzt wurde.

Auch wenn das Ausmaß der anschließenden Umbaumaßnahmen vom Gutachter nicht abschließend abgeschätzt werden konnte, ließe sich seiner Ansicht nach doch feststellen, dass die zwischenzeitliche Zweckbestimmung im Hinblick auf die Dienstwohnung und die vielfach längerfristige Vermietung das Gebäude Wohnzwecken zuführe. So dass es rechtlich in die Kategorie des wiederhergestellten Wohnraums einzuordnen sei. Daher fiel es nicht unter die – in der Bundesrepublik zunächst grundsätzlich fortgeltende – Mietpreisbindung.

Da das Objekt auch nicht der Förderung des sozialen Wohnungsbaus unterliege, greife auch die Mietpreisbindung des Wohnungsbindungsgesetzes nicht ein.

### 2.2.2. Angemessene Neuvertragsmieten

Zur Ermittlung der angemessenen Neuvertragsmieten wurden im Gutachten nach Besichtigung des Objektes für die vorhandenen Räumlichkeiten sog. Mietwertklassen gebildet.

<b>Mietwertklassen</b>	<b>Räumlichkeiten</b>	<b>Mittlerer Wert einer angemessenen, monatlichen Neuvertragsmiete (Nettokaltmiete) - Preis pro qm -</b>
1	Appartements 1 und 2	Entspricht 13,00 DM/m <sup>2</sup> (1.693,77 DM)
2	Appartements 3, 4 und 5	Entspricht 15,00 DM/m <sup>2</sup> (3.225,30 DM)
3	Appartements 6 und 7	Entspricht 12,00 DM/m <sup>2</sup> (607,08 DM)
4	Abgeschlossene Wohnung mit Küche im Nebengebäude (1. OG)	Entspricht 8,00 DM/m <sup>2</sup> (489,12 DM)
5	Appartements mit geringem Komfort im Nebengebäude	Entspricht 7,00 DM/m <sup>2</sup> (593,32 DM)
6	Büro- und Funktionsflächen im EG und OG im Nebengebäude	Entspricht 5,50 DM/m <sup>2</sup> (1.450,30 DM)
7	Speiseräume mit Nebenräumen	Entspricht 16,00 DM/m <sup>2</sup> (3.482,08 DM)
8	Sauna einschließlich Ruheraum	Keine Miete, da defekt
9	Kinderzimmer/Hobbyraum	Entspricht 5,00 DM/m <sup>2</sup> (167,90 DM)
10	Arbeitszimmer im Erdgeschoss	Entspricht 18,00 DM/m <sup>2</sup> (614,70 DM)
11	Kellerräume im BT 2	Entspricht 3,00 DM/m <sup>2</sup> (302,46 DM)
12	Kellerräume im Nebengebäude	Entspricht 3,00 DM/m <sup>2</sup> (373,17 DM)
13	BT 5 mit Garage, Werkstatt- und Lagerräumen	Entspricht 2,00 DM/m <sup>2</sup> (290,66 DM)
14	BT 6 Garagen	Entspricht 60,00 DM/Garage (180,00 DM)

### 2.2.3. Angemessene Bestandsmieten

Aus dem Mietspiegel der Stadt Dresden von 1999 ist für das Objekt Schevenstraße 1 folgende Einordnung zu entnehmen:

Baujahresklasse	1970 - 1990 höchste Einstufung Bad, Sammelheizung, Fenster, Außenwanddämmung, Elektroinstallation - alle 5 Merkmale zeitgemäß
Gute Wohnlage	alle Wohnungsgrößen 8,95 DM/m <sup>2</sup> bis 10,55 DM/m <sup>2</sup> (Nettokaltmiete)
Mittlere Wohnlage	alle Wohnungsgrößen 8,24 DM/m <sup>2</sup> bis 9,47 DM/m <sup>2</sup> (Nettokaltmiete)

Nach den Festlegungen des Mietspiegels sind Wohnungen, die an Straßen mit Verkehrsräuschen von mehr als 60 db (A)-Tag liegen, eine Qualitätsstufe niedriger einzustufen. Da, wie in den vorangegangenen Untersuchungen dargelegt, sowohl Bad als auch Fenster und auch Elektro-Installation nicht zeitgemäß sind, wäre eine Einstufung nur in den mittleren Bereich zwischen 8,24 DM/m<sup>2</sup> und 9,47 DM/m<sup>2</sup> zulässig. Trotzdem halten es die Gutachter für gerechtfertigt, in Anbetracht der besonders guten Lage, im Mietspiegel bis zum Höchstwert für gute Wohnlagen von 10,55 DM/m<sup>2</sup> zu gehen.

Das Mietwertgutachten ist weiter der Ansicht, dass die BT 1 und BT 2 eine höhere Qualität aufweisen als die Baujahresklasse 1970 bis 1990. Sie halten deshalb eine Einstufung in die Baujahresklasse nach 1990 für gerechtfertigt.

Die mittleren Mietspiegelwerte in der höchsten Ausstattungsklasse betragen für Wohnungen demnach

Von 24 m <sup>2</sup> bis 50 m <sup>2</sup> .....	13,62 DM/m <sup>2</sup>
51 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup> .....	13,61 DM/m <sup>2</sup>
ab 76 m <sup>2</sup> .....	13,14 DM/m <sup>2</sup>

### **2.3. Abrechnungen der Miet-/Nutzungsentgelt**

Bei der Unterbringung gibt es mehrere Möglichkeiten der Abrechnung der zur Verfügung gestellten Wohnräume.

#### **2.3.1. Zuweisung einer Amtswohnung nach § 8 Abs. 4 SächsMinG a. F.**

Dies ist nur beim Ministerpräsidenten der Fall. Eine Mietzahlung hatte daher nicht zu erfolgen.

#### **2.3.2. Zahlung der Miete**

Grundsätzlich haben die Mieter den monatlichen Mietzins an den Freistaat, Hauptkasse überwiesen. Die Zahlungen der Mieter werden auf Kapitel 1520 Titel 12401 bzw. auf das Kapitel 1415 Titel 12401 (Einnahmen aus Vermietung, Verpachtung und Nutzung) des Haushaltes vereinnahmt. Nach Angaben der Hauptkasse sind keine Forderungen gegenüber Mietern mehr offen.

#### **2.3.3. Verrechnungen**

Bei vielen Mietern bestand die Möglichkeit einer kasseninternen Verrechnung der Nutzungsentschädigung mit Forderungen, die ihnen gegenüber dem Freistaat Sachsen zustanden bzw. zustehen. Handelt es sich bei dem Zahlungspflichtigen und dem Empfänger einer Auszahlung um die gleiche Person, können die kassenmäßigen Vorgänge einer Auszahlung und einer Einzahlung durch eine kasseninterne Verrechnung (Teil- oder Vollverrechnung) ersetzt werden.

Durch die kasseninterne Verrechnung entfallen die üblicherweise erforderlichen Zahlungsvorgänge über die Girokonten, es fällt nur der Buchungsvorgang bei der Kasse an. Die erforderlichen haushaltsseitigen Buchungen der Kasse bewirken eine Ausgabebuchung und eine Einnahmehbuchung auf der jeweiligen Haushaltsstelle.

Den Mietern standen gegenüber dem Freistaat Sachsen folgende wichtige Verrechnungsmöglichkeiten zur Verfügung:

### **2.3.3.1. Mitglieder der Staatsregierung:**

Gemäß § 10 Abs. 2 SächsMinG erhalten die Mitglieder der Staatsregierung eine monatliche Entschädigung, wenn sie ihren Hausstand nicht am Sitz der Staatsregierung haben. Das Nähere wird durch die Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über die Reise- und Umzugskostenvergütung sowie sonstige Entschädigungen für Mitglieder der Staatsregierung vom 14. Juli 1999 (SächsGVBl. S. 13) geregelt.

Gemäß § 4 Abs. 2 der oben genannten Verordnung werden (neben der monatlichen Entschädigung von DM 300 nach § 4 Abs. 1) bei doppelter Haushaltsführung die nachgewiesenen Kosten für die Anmietung einer Wohnung bzw. sonstigen Unterkunft am Sitz der Staatsregierung erstattet. Eine doppelte Haushaltsführung liegt vor, wenn der Steuerpflichtige außerhalb der Ortes, in dem er einen eigenen Hausstand unterhält, beschäftigt ist und auch am Beschäftigungsort wohnt (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 EStG).

In einem der „Nutzungsüberlassungsverträge“ ist unter Zahlung sogar ausdrücklich eine Verrechnung mit den Erstattungsansprüchen vereinbart, die dem Nutzer nach § 4 Abs. 2 der vorn genannten Verordnung zustehen.

Auch ohne ausdrückliche vertragliche Regelung ist eine Verrechnung zwischen Nutzungsentgelt einerseits und dem Anspruch aus § 4 der vor genannten Verordnung andererseits in weiteren Fällen vorgenommen worden.

Diese Möglichkeit der Vollverrechnung hatten nach den Berechnungen der Staatskanzlei mindestens sechs Nutzer. Inwieweit die Möglichkeit der Vollverrechnung wahrgenommen wurde, konnte aufgrund des engen Zeitrahmens nicht abschließend geprüft werden.

Liegen die Voraussetzungen einer doppelten Haushaltsführung nicht vor, sind die Mietkosten in voller Höhe privat zu tragen. Eine Entschädigung gemäß § 4 Abs. 1 der oben genannten Verordnung wird nicht gewährt. Bei einer unentgeltlichen Unterbringung ist ein geldwerter Vorteil gemäß § 8 Abs. 2 EStG zu versteuern. Soweit die unentgeltliche Unterbringung im Rahmen einer Dienstreise erfolgt, ist das

Tagegeld (§ 10 Abs. 1 SächsMinG i.V.m. § 1 Abs. 2 der oben genannten Verordnung und § 8 SächsRKG) als Geldleistung gemäß § 8 Abs. 2 EStG zu versteuern, soweit es nicht nach § 3 Nr. 13 EStG steuerfrei ist.

### **2.3.3.2.Landesbedienstete (einschließlich Staatssekretäre):**

Die Sächsische Trennungsgeldverordnung (SächsTGV) gilt als gemäß § 1 Abs. 1 SächsTGV für Landesbeamte (einschließlich Staatssekretäre als politische Beamte), Richter im Landesdienst und Beamte der Gemeinden, der Landkreise und der sonstigen der Aufsicht des Freistaates Sachsen unterstehenden Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sowie zu diesen Dienstherrn abgeordnete Richter. Die Vorschriften der SächsTGV finden für Angestellte und Arbeiter entsprechend Anwendung (§ 44 BAT-O, § 40 MTArb-O).

Mindestens 10 Mieter waren hier trennungsgeldberechtigt (§ 1 Abs. 1 Trennungsgeldverordnung – TGV).

Übersteigen die Unterkunftskosten beim auswärtigen Verbleiben den im Kalendermonat zustehenden Unterkunftsanteil im Trennungstagegeld von 35 % (bis zum 03.06.1998 um 25 %), können die nachgewiesenen Unterkunftskosten bis zu einem Betrag von 600 DM je Kalendermonat erstattet werden. Bis zum 31.12.1999 konnten die nachgewiesenen Unterkunftskosten bis zu einem Betrag bis zu 1.000 DM je Kalendermonat erstattet werden; vor dem 01.07.1993 war die volle Erstattung der Mietkosten für eine angemessene Unterkunft möglich. Das Trennungstagegeld ist in diesen Fällen um den Unterkunftsanteil zu kürzen (§ 3 Abs. 3 Sätze 1 bis 3 SächsTGV). Wenn Trennungsgeldempfänger von Amts wegen unentgeltlich untergebracht sind, wird das Tagegeld um 35 % gekürzt (§ 3 Abs. 2 SächsTGV i. V. m. § 11 SächsRKG).

Die Versteuerung von Trennungsgeld richtet sich nach § 3 Nr. 13 EStG. So weit unentgeltliche oder verbilligte Sachleistungen zu versteuernde Einnahmen (§ 8 Abs. 1 EStG) darstellen, ist ihr Geldwert grundsätzlich nach § 8 Abs. 2 und Abs. 3 EStG zu ermitteln.

Wenn die Trennungsgeldempfänger von Amts wegen unentgeltlich untergebracht sind, ist dies der Abrechnungsstelle im Forderungsnachweis mitzuteilen, da dann das Tagegeld um 35 % gekürzt wird (§ 3 Abs. 2 SächsTGV i.V.m. § 11 SächsRKG). Das gekürzte Tagegeld ist als Geldleistung gemäß § 8 Abs. 1 EStG zu versteuern, soweit es nicht nach § 3 Nr. 13 EStG steuefrei ist.

## **2.4.Organisationsmanagement**

### **2.4.1.Festlegungen zur Belegung seitens der Staatskanzlei**

Mit Vermerk vom 12.06.1991 legte der damalige Amtschef der Staatskanzlei Einzelheiten zur Mietzinszahlung in Gästehäusern der Staatsregierung fest, die anschließend durch Verfügung des stellvertretenden Ministerpräsidenten vom 13. Juni 1991 bestätigt wurden. Darin wurden nach den einzelnen Wohnungen des Gästehauses unterteilte Mietforderungen festgelegt, die den Gesichtspunkten der unterschiedlichen reisekostenrechtlichen Situation der einzelnen damaligen Bewohner sowie der „Mietrechts- und Wohnungsmarktsituation“ gerecht werden sollten. Nach diesen Festlegungen konnte aus besonderer dienstlicher Veranlassung ein Zimmer mietfrei überlassen werden. Gleiches galt für kurzfristig untergebrachte Gäste der Staatsregierung sowie für zur Aushilfe angeworbene Mitarbeiter. In den Nutzungsverträgen findet sich ferner, dass der Ministerpräsident die Belegung der Räume und Wohnungen regelt.

### **2.4.2.Zuständigkeiten innerhalb der Staatskanzlei**

Die Zuständigkeit für die Bewirtschaftung des Gästehauses liegt seit Übernahme von der früheren Hotelverwaltung Ende 1990 bei der Staatskanzlei, dort aufgeteilt wie folgt:



Jahr	SK 11	SK 12	Staatskanzlei 13
1990	Personal und Organisation	Haushalt, IuK und Hausverwaltung mit Liegenschaftsangelegenheiten	Angelegenheiten der Streitkräfte
Änderung 1994	Wegfall: Organisation ab 15.11.1994 bei SK 12	Wegfall: Hausverwaltung und Liegenschaftsangelegenheiten ab 15.11.1994 bei SK 13	Wegfall: Angelegenheiten der Streitkräfte
Ab 15.11.1994	Zugang: Keiner	Zugang: Organisation von SK 11	Zugang: Hausverwaltung mit Liegenschaftsangelegenheiten, Bauunterhalt, technischer Dienst, Hausordnung und Fragen der Sicherheit von SK 12
neuer Stand ab 15.11.1994	Personalverwaltung mit Grundsatzfragen des Beamten- und Tarifrechts sowie allg. Probleme der Personalführung; Personalbetreuung der obersten Führungsebene der Landesverwaltung und der Mitarbeiter der SK	Haushalt; Information und Kommunikation; Organisation	Innerer Dienst; Hausverwaltung
Ab 13.02.2001	Zugang: Bewirtschaftung des Stellenplanes		

Für das Gästehaus wurde kein staatlicher Leiter eingesetzt. Zunächst war eine Leiterin übernommen worden. Ihr wurde aber nach kurzer Zeit ein anderer Arbeitsplatz in der Privatwirtschaft vermittelt. Diese Funktion wird seither durch Frau Biedenkopf engagiert wahrgenommen. Sie nimmt die Zimmereinteilung vor, verhandelt mit dem Liegenschaftsamt und organisiert den Personaleinsatz im Gästehaus. Die zuvor dargestellten aufgesplitterten Zuständigkeiten in der Staatskanzlei haben dazu geführt, dass die Kommunikation zwischen den Beteiligten nicht immer reibungslos lief. So dauerte es oftmals längere Zeit, bis die vielfältigen Informationen wechselseitig bei der jeweils zuständigen Stelle ankamen und dort in Entscheidungen umgesetzt wurden, neue Bewohner des Gästehauses beispielsweise dem Liegenschaftsamt zum Abschluss entsprechender Verträge gemeldet wurden. Ferner ist nicht geregelt, wer überhaupt und wenn ja zu welchen Konditionen zur Benutzung des Gästehauses befugt ist. Der entsprechende Vermerk von 1991 jedenfalls ist in seinem Regelungsgehalt diesbezüglich unvollständig, inhaltlich überholt und wäre im Übrigen als Verwaltungsvorschrift gewertet am 31.12.1996 nach § 3 des Sächsischen Verwaltungsvorschriftengesetzes außer Kraft getreten. Ein Gäste- bzw. Mieterverzeichnis wurde bisher nicht geführt. Eine Hausordnung existiert nicht. Beides wird durch das Inkrafttreten des neuen Organisationserlasses zum Gästehaus abgestellt.

### **2.4.3. Personaleinsatz**

Der Personaleinsatz im Gästehaus bewegte sich zwischen elf (1994) und aktuell sechs Beschäftigten, darunter eine Teilzeitkraft. Im Durchschnitt lag er bei 7,7 Beschäftigten. Hinzu kommt auf Vertragsbasis seit 26.04.1999 eine externe Arbeitskraft zur Überbrückung von Personalausfall bei hauswirtschaftlichen Arbeiten im Gästehaus mit derzeit insgesamt 64,25 abgeleisteten Stunden.

Ferner ist eine weitere Arbeitskraft auf der Basis eines Dienstleistungsvertrages vom 05.11.1999 als Ersatz für den Ausfall einer Hauswirtschafterin beschäftigt, die Anfang November 1999 krankheitsbedingt sehr kurzfristig als Beschäftigte in der Schevenstraße ausgefallen ist. Daraufhin wurden drei Angebote eingeholt für ein

Haushaltshilfe, die pauschaliert für 30 Stunden pro Woche zum Einsatz kommen sollte. Die Angebote beliefen sich für den geforderten Einsatz auf DM 2.713,61, DM (Stunde à DM 20,89), 2.861,- (Stunde à 22,02 DM ) und 2.866,89 (Stunde à DM 22,07). Im Wege der freihändigen Vergabe wurde durch Abteilung 1 der Staatskanzlei entschieden, dass die Wisser Dienstleistungs-GmbH Sachsen den Zuschlag erhalten soll, die die Leistung für DM 2.861,- angeboten hatte.

Das Verfahren der freihändigen Vergabe ist nicht zu beanstanden, da ein schneller Ersatz für die ausgefallene Mitarbeiterin gefunden werden sollte. Auch dass nicht der günstigste Anbieter den Zuschlag erhalten hat, ist grundsätzlich nicht zu beanstanden, wenn das Angebot sich qualitativ von den anderen Angeboten unterscheidet. So liegen an sich alle Angebote nicht weit auseinander. Zwei unterscheiden sich nur durch Pfennig- bzw. geringfügige DM-Beträge. Der jetzige Vertragspartner wurde ausgewählt, da er zusicherte, jederzeit kurzfristig eine Ersatzkraft für die von ihm grundsätzlich vorgesehene Mitarbeiterin stellen zu können, die von Anfang an mit eingearbeitet wird und als Reserve fungieren soll. Zu bemerken ist allerdings, dass das vorliegende Angebot vom Geschäftsführer der Firma unterzeichnet wurde, der der Schwiegersohn der Frau des Ministerpräsidenten ist. Der so möglicherweise entstehende Eindruck der Bevorzugung dieser Firma wegen des verwandtschaftlichen Verhältnisses des Geschäftsführers zur Familie des Ministerpräsidenten ist unglücklich.

Der Vertrag ist regulär mit einer Kündigungsfrist von sieben Tagen kündbar, so dass der Vertrag auch kurzfristig beendet werden kann. Eine bevorstehende Kündigung des Vertrages wurde der Firma durch die Staatskanzlei bereits in Aussicht gestellt. Die ausgefallene Mitarbeiterin befindet sich nach längerer Krankheit zur Zeit zur Wiedereingliederung in der Staatskanzlei. Ihre weiteren Einsatzmöglichkeiten werden noch geklärt. Eine Entscheidung über die Weiterführung des Vertragsverhältnisses soll nach Eingang des noch ausstehenden Wirtschaftlichkeitsgutachtens getroffen werden.

Aus den beiden oben genannten Verträgen wurden bislang 55.226,68 DM gezahlt.

Die Personalkosten haben sich seit 1991 wie folgt entwickelt:

<b>Jahr</b>	<b>Betrag</b>
1991	196 TDM
1992	260 TDM
1993	303 TDM
1994	269 TDM
1995	315 TDM
1996	338 TDM
1997	365 TDM
1998	328 TDM
1999	324 TDM
2000	312 TDM
2001	bisher 75 TDM

Alle Beschäftigten des Gästehauses haben von Frau Biedenkopf mündlich zugewiesene Aufgabengebiete, wobei man sich gegenseitig flexibel je nach Situation aushilft bzw. vertritt. Spezielle Einsätze zu rein privaten Zwecken von Bewohnern konnten allenfalls ganz am Rande festgestellt werden, etwa bei Familienfeiern.

Mitarbeiter des Gästehauses wurden auch im Domizil der Familie des Ministerpräsidenten am Chiemsee eingesetzt. Dies geschieht um das Ehepaar Biedenkopf zu unterstützen, wenn dort Gäste des Ministerpräsidenten aus dienstlichen Gründen empfangen werden. Alle Einsätze dieser Art wurden überprüft. Die Überprüfung konnte aber nur für die Jahre ab 1995 durchgeführt werden weil die vorher entstandenen Unterlagen vernichtet wurden. Nicht in allen Fällen konnte im Terminkalender, der in Dresden geführt wird, festgestellt werden, ob bzw. welcher offizielle Anlass ausschlaggebend gewesen ist. Dies ist aber auch nicht zwingend, weil Termine, zum Beispiel solche mit österreichischen, bayerischen oder baden-württembergischen Politikern zum Teil auch vom Chiemsee aus kurzfristig vereinbart werden und dann keinen Eingang in die Terminbücher in Dresden finden. Diese Zweifelsfälle und solche mit eher privatem Hintergrund wurden ermittelt und

einschließlich der Reisekosten der Bediensteten berechnet. Hier könnte vorbehaltlich der Prüfung durch die Finanzverwaltung ein geldwerter Vorteil von ca. 31.600 DM als eine Zahlungsverpflichtung von ca. 15.800 DM in Betracht kommen.

#### **2.4.4.Raumbelegung**

Die derzeitigen Dauerbewohner sind nicht zusammengefasst untergebracht, vielmehr verteilt an verschiedenen Stellen des Gästehauses in ihren jeweiligen Appartements bzw. Zimmern. Auch das Büro von Frau Biedenkopf verteilt sich auf mehrere Appartements, die nicht alle in räumlicher Nähe zueinander liegen. Es fiel ferner auf, dass verschiedene Räumlichkeiten (ein Appartement sowie Kellerräume) zu diversen Lager- und Abstellzwecken genutzt werden.

#### **2.4.5.Ausstattung und Inventar des Gästehauses**

Das Gästehaus wurde komplett ausgestattet übernommen und verfügt mit Ausnahme eines Appartements über möblierte Standardausstattung.

Die im Gästehaus vorhandenen Ausstattungsgegenstände gehören drei verschiedenen Eigentümern: der Treuhandanstalt bzw. deren Rechtsnachfolger, dem Freistaat Sachsen sowie der Familie Biedenkopf. Als Anlage zum Mietvertrag zwischen der Treuhandanstalt und dem Freistaat Sachsen vom 23.12.1991/ 16.01.1992 über das Gästehaus wurde ein 62 Seiten umfassendes Inventarverzeichnis aufgenommen. Dieses Verzeichnis wurde allerdings nicht aktualisiert. Die über den Staatshaushalt in der Folgezeit bis heute angeschafften, nach der Vorläufigen Verwaltungsvorschrift vom 20. Oktober 1997 zu § 73 SÄHO registrierungspflichtigen Gegenstände sind in einem Geräteverzeichnis – Stand April 2001 - erfasst.

Eine Erneuerung der Möblierung des Gästehauses erfolgte in geringem Umfang. Für Teile der Gemeinschaftsräume und der Diensträume hat die Familie Biedenkopf zum Teil wertvolles privates Mobiliar zur Verfügung gestellt. So ist zum Beispiel der Gemeinschaftsraum Eßzimmer mit wertvollen Möbeln der Familie Biedenkopf ausgestattet. Es handelt sich dabei um das Eßzimmer, das von den meisten Gästen benutzt wird. Umgekehrt befinden sich auch Möbel, die im Eigentum der Staatskanzlei

stehen, in den privaten Räumen des Ministerpräsidenten. Eine Auseinandersetzung hat diesbezüglich noch nicht stattgefunden. Das nicht im Eigentum des Freistaates Sachsen stehende Mobiliar muss als Dritteigentum erfasst und ausgewiesen werden.

Die Durchführung einer Inventarisierung, die Grundlage einer Auseinandersetzung sein muss, ist im Erlass vom 02. Mai 2001 vorgesehen.

Im übrigen ist die Berücksichtigung der vorhandenen Möblierung der Räume in Form eines Möblierungszuschlages in das Gutachten zur Angemessenheit der Mieten noch nicht eingeflossen. Sollte insoweit eine neue Kalkulation notwendig werden, wird diese entsprechend vom Gutachter nachgereicht.

## **2.4.6.Rechnungswesen im Gästehaus**

### **2.4.6.1.Tatsächlicher Ablauf**

Seit 1994 bis heute wird im Gästehaus durch eine Bedienstete ein Hauskonto geführt, das zunächst als Hauskasse, seit 14.03.1996 zusätzlich über ein Bankkonto geführt wird. Erreicht die Hauskasse größere Beträge, werden diese auf das Bankkonto eingezahlt, über das auch die Abrechnungen der Gästehausbewirtschaftung mit der Staatskanzlei laufen.

Auf der Einnahmeseite wird dieses Konto gespeist durch die von den Mietern und sonstigen Übernachtungsgästen erhobenen Essenspauschalen im Wesentlichen für das Frühstück, für das Mittagessen von Beschäftigten sowie gelegentliche überwiegend kalte Abendessen, die auf der Basis der Einkaufskosten kalkuliert sind. Auf dieses Konto erhoben wird ferner eine von den Bewohnern erhobene Pauschale von derzeit 25,- DM monatlich für das Waschen der Bettwäsche, Bademäntel, Handtücher der Appartements.

Der größte Einnahmeposten besteht aus den Abrechnungen der Gästehausbewirtschaftung mit der Staatskanzlei. Auf der Ausgabenseite stehen die regelmäßigen Einkäufe für Verpflegung, Reinigungsmittel, sonstigen kleineren Hausbedarf, Berufsbekleidung für die Beschäftigten, Blumen sowie externen Essensservice anlässlich größerer Veranstaltungen. Für größeres und

anspruchsvolleres Waschgut, das in der Hauswäscherei des Gästehauses nicht gewaschen werden kann, existiert ein Generalvertrag mit einem externen Dienstleister, auf dessen Basis konkret erbrachte Leistungen dann mit dem Haushalt der SK abgerechnet werden.

Das Hauskonto hat zu Beginn der Gästehausbewirtschaftung ein „Startgeld“ von 1.000 DM erhalten. Dieses „Startgeld“ wurde von der Ehefrau des Ministerpräsidenten in Geld oder Sachwerten zur Verfügung gestellt. Es ist zwischenzeitlich auf mehr als DM 3000,- angewachsen.

#### **2.4.6.2. Ergebnis der Revision**

Eine an Hand der verfügbaren Unterlagen in der Schevenstrasse durchgeführte Revision am 27. April 2001 hat ergeben, dass eine Mitarbeiterin die Kassenführung übernommen hat und Bankkonto sowie Handkasse betreut.

Zunächst wurde das „Hauskonto“ vom März 1996 bis zum März 1999 bei der Dresdner Bank geführt, welches dann unter einer neuen Kontonummer in eine andere Filiale der Dresdner Bank überführt wurde und dort seit Oktober 1998 läuft.

Die Beträge in der Handkasse betragen zum 27. April 2001 DM 500,98 und auf dem Konto laut Kontoauszug vom 15. März 2001 DM 3.322,96.

Die geprüften Belege über Auszahlungen und Überweisungen enthielten keine schriftlichen Prüfvermerke zur sachlichen und rechnerischen Richtigkeit. Eine Protokollierung des Bargeldbestandes und der Barabhebungen vom "Hauskonto" erfolgten bisher nicht. Ferner konnte ein Nachweis über die Verwendung der Scheckformulare für das betreffende Konto den Revisoren nicht vollständig erbracht werden.

Für dienstliche Termine und Veranstaltungen im Gästehaus werden durch Mitarbeiter des Gästehaus die Kosten kalkuliert. Diese Kalkulationen werden mit dem zuständigen Referat in der Sächsischen Staatskanzlei entsprechend abgestimmt und abgerechnet. Die Staatskanzlei überwies die aus dienstlichen Anlässen verausgabten Mittel dann zurück auf das „Hauskonto“.

Die durch die Wirtschaftsprüfer geprüften Kalkulationen wurden nicht abschließend geprüft, da sie mit den Eingangsrechnungen nicht verglichen werden konnten. Die Eingangsrechnungen wurden nicht chronologisch abgelegt und sind auch nur für den Zeitraum 1999-2000 noch vorhanden. Eine Schwierigkeit der Prüfung bestand weiterhin darin, dass Eingangsrechnungen auf verschiedene Adressaten ausgestellt wurden. Eine haushalterisch geordnete Ablage der Belege erfolgte nicht, so dass auch deren Vollständigkeit nicht geprüft werden konnte. Gleiches galt für erzielte Einnahmen aus Essensgeldern für Frühstücke, Mittagessen, Getränke etc., da die Einnahme ohne Beleg erfolgte.

Wie die Revision ergeben hat, erfolgten auch Auszahlungen von Trinkgeldern an Aushilfskellnern vom Hauskonto, wobei von den Zahlungsempfängern den Erhalt der Gelder nicht quittiert wurde. Wobei die zuletzt genannte Zahlungen nach Auffassung der Staatskanzlei nicht zu bemängeln sind, denn durch den Einsatz von derartigen Aushilfskräften wird die Beauftragen von Cateringfirmen oder anderen Dienstleistern erspart und die noch in der Ausbildung befindlichen Aushilfskräften können durch ihren Einsatz praktische Erfahrungen sammeln.

Die übrigen vorgenannten Mängel, Fehler und Verstöße gegen das Haushaltsrecht sind darauf zurückzuführen, dass die eingesetzten Mitarbeiter für diese Aufgaben nicht ausgebildet bzw. fortgebildet waren. Ihnen kann daher kein Vorwurf gemacht werden. Inwieweit hier die Verantwortung des Haushaltsreferates der Staatskanzlei gegeben ist, wurde zur Klärung in Auftrag gegeben.

#### **2.4.6.3. Umsetzung des Revisionsergebnisses**

Die Sächsische Staatskanzlei wird die von den Revisoren empfohlenen Maßnahmen wie folgt berücksichtigen:

Die Abwicklung der Zahlungsströme ist in den Erlass vom 02. Mai 20001 zur Organisation des Gästehauses aufgenommen worden und unterliegt damit ab dem Inkrafttreten des Erlasses direkt der Kontrolle der Staatskanzlei. Auch nach entsprechender buchhalterischer Anleitung der Mitarbeiter im Gästehaus wird damit



das Führen eines Kassenbuches, die ordnungsgemäße Ein- und Ausgangsrechnung, die Quittierung und die Schlußrechnung in Zukunft sicher gestellt.

## **2.5.Erlass der SK vom 02. Mai 2001 zur Neuregelung der Organisation im Gästehaus**

Mit Wirkung zum 02. Mai 2001 hat der Chef der Staatskanzlei einen Erlass zur Organisation und Eingliederung des Gästehauses in die Sächsische Staatskanzlei in Kraft gesetzt, der die aufgezeigten Schwachstellen für die Zukunft ausschließen soll.

Der Erlass ist als Anlage angefügt.

## **2.6.Nachzahlungen**

So weit nach genauer Auswertung der Gutachten zur Miethöhe Erkenntnisse darüber vorliegen sollten, dass Bewohner des Gästehauses zuviel oder zu wenig Miete gezahlt haben, werden im Rahmen des rechtlich zulässigen, entsprechende Nachforderungen bzw. Rückabwicklungen seitens der Staatskanzlei in Zusammenarbeit mit der Liegenschaftsverwaltung betrieben werden. Ob geldwerte Vorteile für Trennungsgeldberechtigte entstanden sind, muss durch die zuständigen Trennungsgeldstellen entschieden werden

## **2.7.Hinweis an das Staatsministerium der Finanzen zur Vertragsgestaltung**

Wie die Arbeit der internen Arbeitsgruppe und die Auswertung der beiden bisher vorliegenden Gutachten zur Angemessenheit der Mieten und zu allgemeinen zivilrechtlichen Beurteilung ergeben hat, liegen Schwächen auch in der Vertragsgestaltung.

Die Sächsische Staatskanzlei wird daher das Finanzministerium über die festgestellten Schwächen informieren und anregen, die dargestellten Schwachpunkte durch geeignete Veränderungen im Vertragsmanagement und in der Organisation für die Zukunft abzustellen.

## **2.8.Wirtschaftlichkeitsgutachten**

Die Sächsische Staatskanzlei hat mit Vertrag vom ein Wirtschaftlichkeitsgutachten bei der Wirtschaftsprüferfirma Ernst & Young in Dresden in Auftrag gegeben. Zweck des Gutachtens ist es, den Betrieb eines Gästehauses durch den Freistaat Sachsen grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen unter besonderer Berücksichtigung des Dienstsitzes des Ministerpräsidenten und der damit verbunden notwendigen Sicherheitseinrichtungen- und Anforderungen.

Das Gutachten wird Ende Mai 2001 vorliegen.

## **3.Nutzung von Dienstfahrzeugen**

### **3.1.Private Nutzung des Dienstkraftfahrzeuges durch den Ministerpräsidenten**

#### **3.1.1.Grundsatz**

Überlässt der Arbeitgeber, hier also der Freistaat Sachsen, dem Arbeitnehmer, hier dem Ministerpräsidenten, ein Kraftfahrzeug unentgeltlich zu Privatfahrten, so ist der Nutzungsvorteil dem Arbeitslohn zuzurechnen. Dies hat der Gesetzgeber ausdrücklich in § 8 (2) EStG klargestellt. Zur privaten Nutzung eines Kraftfahrzeuges können alle Fahrten, die einem privaten Zweck dienen, z. B. Fahrten zur Erholung, Fahrten zu Verwandten, Freunden, kulturellen oder sportlichen Veranstaltungen, Einkaufsfahrten, Fahrten zu Gaststättenbesuchen und Mittagsheimfahrten oder Fahrten die der Erzielung von Einkünften aus einem anderen Dienstverhältnis oder anderen Einkünften dienen. Nicht zu den privaten Fahrten gehören Fahrten zwischen der Wohnung und der Arbeitsstätte.

#### **3.1.2.Bewertung der privaten Nutzung**

##### **3.1.2.1.Berechnungsmethoden**

Für die Bewertung der privaten Nutzung eines Dienstkraftfahrzeuges sind in § 8 (2) EStG zwei Berechnungsmethoden vorgesehen. Das ist zum einen die Einprozentregelung (sog. pauschale Versteuerung) als vom Gesetzgeber gedachter Regelfall und die Ermittlung eines individuellen Nutzungswertes als Ausnahmeregelung, wenn Arbeitgeber und Arbeitnehmer der Auffassung sind, dass

die Einprozentregelung für sie zu ungünstig sei (sogen. Escape-Klausel, auch "Spitzabrechnung" genannt). Der Ministerpräsident versteuert sein Dienstkraftfahrzeug mit rund 22.000 DM geldwerten Vorteil im Jahr im Rahmen der vom Gesetzgeber vorgesehenen Regelfallmethode nämlich im Wege der Pauschalabrechnung.

### **3.1.2.2.Konkrete Versteuerung**

Der zu versteuernde Betrag im Rahmen der pauschalen Rechnung des geldwerten Vorteils wurde letztmalig Anfang 2000 durch das Sächsische Staatsministerium der Finanzen überprüft. Mit Schreiben vom 29.03.2000 (Az: 5-BesSReg) hat das Staatsministerium der Finanzen dem Ministerpräsidenten mitgeteilt, dass auch für das Jahr 2000 für die pauschale Nutzungswertermittlung ein Betrag von monatlich 1.879,13 DM als geldwerter Vorteil zu versteuern ist. Unter Ziffer 2 dieses Schreibens wird ausgeführt: "Der Ministerpräsident steht nach 10.3 in Verbindung mit Nr. 6.1 Verwaltungsvorschrift des SMF über die Benutzung von Dienstkraftfahrzeugen in der Sächsischen Landesverwaltung vom 01.06.1999 ein landeseigenes personengebundenes Dienstkraftfahrzeug auch für eine private Nutzung uneingeschränkt zur Verfügung." Dabei muss der Ministerpräsident die Kosten für den Fahrer nicht als Einkommensbestandteil versteuern und zwar auch nicht bei Privatfahrten. Dies wird geregelt durch Nr. 31 (10) Nr. 3 Lohnsteuerrichtlinie 2000. Danach ist von der steuerlichen Berücksichtigung des Fahrers abzusehen, wenn aus Sicherheitsgründen ein gepanzertes Fahrzeug mit Fahrer genutzt werden muss, weil das gepanzerte Fahrzeug zum Selbststeuern nicht geeignet ist.

Der Ministerpräsident muss auch nicht die tatsächlichen Kosten für das gepanzerte Fahrzeug als Sachbezug versteuern, weil das Fahrzeug aus Sicherheitsgründen benutzt werden muss. Dies wird geregelt durch Nr. 31 (9) Nr. 1 Satz 7 der Lohnsteuerrichtlinie 2000. Danach ist der Listenpreis des leistungsschwächeren Fahrzeuges zu Grunde zu legen, das ohne Sicherheitsgefährdung zur Verfügung gestellt worden wäre. Der Ministerpräsident ist vor diesem Hintergrund davon ausgegangen, dass ihm das Dienstkraftfahrzeug so wie das Steuerrecht dies vorsieht, zur vollen privaten Nutzung überlassen ist, dass Dienstfahrzeuge bzw. Geschäftsfahrzeuge auch wie ein

Geschäftsführer eines privaten Unternehmens oder sonstigen Bediensteten, denen ein Kraftfahrzeug zur privaten Nutzung überlassen wird, nutzen kann.

Dieses Vorgehen wurde als grundsätzliche über den Einzelfall hinausgehende Rechtsposition der Staatskanzlei dem Staatsministerium der Finanzen mitgeteilt und um Klarstellung in der einschlägigen Vorschrift gebeten.

### **3.2.Nutzung der Fahrbereitschaft durch Frau Biedenkopf**

#### **3.2.1.Büro Frau Biedenkopf**

Die Notwendigkeit für die Einrichtung eines Büro "Büro Frau Biedenkopf" (BFB) hat sich zu Beginn der 90er Jahre ergeben, nachdem die Frau des Ministerpräsidenten in ständig wachsenden Umfange Schreiben von Bürgern zugesandt wurden, die die unterschiedlichsten Lebensbereiche und Anliegen betrafen. Wie schon der Beantwortung einer Kleinen Anfrage aus dem Jahre 1995 zu entnehmen ist, vertraten der Ministerpräsident und seine Frau die Auffassung, diese Schreiben nicht zurückzuweisen oder zu negieren. An dieser Auffassung hat sich bis zum heutigen Tage nichts geändert. Im Büro Frau Biedenkopf werden Eingaben von Bürgerinnen und Bürgern bearbeitet, die als Petition keinen Erfolg haben können.

So wenden sich nach wie vor zahlreiche Bürgerinnen und Bürger an das Büro Frau Biedenkopf, um dort zum Teil sehr persönliche und private Probleme und Sorgen vorzutragen und um Hilfe zu bitten. An dem Bedarf für ein solches Büro hat sich in den vergangenen Jahren nichts geändert. Im Gegenteil: In den letzten Wochen sind die Schreiben sprunghaft angestiegen.

Mit Einrichtung des Büros Frau Biedenkopf hat die Sächsische Staatskanzlei (SK) von Ziffer 13. Abs. 2 DO Gebrauch gemacht, wonach andere Organisationseinheiten gebildet werden können. Somit ist das Büro Frau Biedenkopf sowohl personell als auch organisatorisch in die Sächsische Staatskanzlei eingebunden und unterliegt denselben organisatorischen Abläufen und Regelungen wie die übrigen Organisationseinheiten der Sächsischen Staatskanzlei. Die Ausgaben für Personal und Geschäftsbedarf des Büros Frau Biedenkopf werden jeweils durch das aktuellen Haushaltsgesetz verabschiedet. Der Haushalt wird in den jeweilig zuständigen

Ausschüssen vorberaten und vom Sächsischen Landtag beschlossen. Insoweit sind Transparenz und Rechtskonformität gewährleistet, da die Legislative über die Beschlussfassung an der Ausstattung des Büros Frau Biedenkopf beteiligt ist.

Im übrigen gelten für die im Haushaltsplan veranschlagten Mittel die bestehenden Haushaltsbestimmungen, wie Haushaltsgesetz, Sächsische Haushaltsordnung mit Verwaltungsvorschriften, Durchführungsbestimmung zum Haushaltsgesetz und die Verwaltungsvorschrift zur Haushalts- und Wirtschaftsführung. Die erforderlichen haushaltsrechtlichen Maßnahmen werden durch die Anordnungsbefugten in der Sächsischen Staatskanzlei vorgenommen. Da es bei dem BFB um eine Organisationseinheit der Sächsischen Staatskanzlei handelt, bestehen auch die Prüfmöglichkeiten des Sächsischen Rechnungshofes gemäß Art. 100 Verfassung des Freistaates Sachsen in vollem Umfang.

Im BFB bearbeiten die dort beschäftigten öffentlichen Bediensteten in Zusammenarbeit mit der Gattin des Ministerpräsidenten die zahlreichen eintreffenden Eingaben sächsischer Bürgerinnen und Bürger und bemühen sich, diese einer Lösung zuzuführen. So werden Kontakte hergestellt und Lösungswege aufgezeigt. Unkompliziert und ohne großen Verwaltungsaufwand wird zwischen Beteiligten vermittelt und nach Auswegen für den oder die Betroffenen gesucht. Wenden sich Bürgerinnen und Bürger an das Büro Frau Biedenkopf mit Anliegen, die dem Petitionsausschuss oder der Stabsstelle für Bürgeranliegen zugeordnet werden können, werden die entsprechenden Eingaben an die jeweils zuständige Stelle weitergeleitet. Auf diese Weise bleibt es bei der deutlichen Abgrenzung zwischen Petitionsausschuss, Stabsstelle für Bürgeranliegen und BFB. Das BFB tritt in keiner Weise an Stelle des Petitionsausschusses oder der Stabsstelle für Bürgerangelegenheiten in der SK, sondern ergänzt die qualifizierte und engagierte Arbeit des Petitionsausschusses und der Stabsstelle für Bürgerangelegenheiten.

Die im BFB tätigen Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Sächsischen Staatskanzlei unterliegen wie alle anderen öffentlichen Bediensteten den jeweils geltenden beamten-, tarif- und arbeitsrechtlichen Vorschriften. Sie unterstehen im Bereich der Dienstaufsicht dem jeweiligen Vorgesetzten, d. h. dem Leiter des MP-Büros und dem

Chef der Staatskanzlei. Diese Dienstaufsicht gewährleistet, dass im BFB der verfassungsrechtliche und gesetzliche Rahmen, der für alle anderen Organisationseinheiten öffentlicher Behörden gilt, eingehalten wird.

Als Organisationseinheit der Sächsischen Staatskanzlei unterliegt das BFB im übrigen ebenfalls den üblichen haushaltsrechtlichen Prüfungen. Diese haushaltsrechtlichen Prüfungen erfolgen regelmäßig durch das Sächsische Staatsministerium der Finanzen und durch den Sächsischen Rechnungshof, der die Staatshaushaltsrechnung nach Prüfung dem Sächsischen Landtag zur Kenntnis vorlegt. Bisher gab es weder von Seiten des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen noch vom Sächsischen Rechnungshof noch vom Sächsischen Landtag Prüfbemerkungen zu Einsatz und Verwendung der im Haushalt ausgewiesenen Mittel. Im übrigen organisiert das BFB seine Arbeiten allein aus dem im Haushalt ausgewiesenen Mitteln.

Frau Biedenkopf selbst ist Mitglied in zahlreichen Vereinen, engagiert auf Wohltätigkeitsveranstaltungen und Schirmherrin vielfältiger Veranstaltungen, für die sie auf Grund ihrer Popularität und ihres großen sozialen Engagements tätig wird. Das sie in dieser Funktion für wohltätige oder vereinsgebundene Zwecke Spenden sammelt, sich für das Sponsoring von Sachmitteln einsetzt bzw. Geschenke Dritter an den jeweiligen Verein oder jeweilige Einrichtung weitergibt ist für viele Menschen von großer Bedeutung.

Auch die laufende Kampagne gegen den sächsischen Ministerpräsidenten und seine Frau hat auf die Akzeptanz des BFB und die Zahl der dort eingehenden Schreiben keinerlei Einfluss. Das BFB hat bei den um Unterstützung und Hilfe bittenden Bürgerinnen und Bürgern nach wie vor den Stellenwert einer Instanz, die im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften schnell und unkompliziert Hilfe anbietet und leisten kann. Im Büro Ingrid Biedenkopf sind in den vergangenen Wochen keinerlei negative oder kritische Schreiben zur dort geleisteten Arbeit eingegangen. Ganz im Gegenteil bekunden zahlreiche Bürgerinnen und Bürger ihr Befremden über die in der Öffentlichkeit herrschende Berichterstattung gerade auch zum BFB. Im Vordergrund stehen eindeutig die Anerkennung der dort geleisteten Arbeit durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Sächsischen Staatskanzlei und das große soziale

Engagement von Frau Biedenkopf, das durch den Bundespräsidenten auch mit der Verleihung des Großen Bundesverdienstkreuzes ausdrücklich gewürdigt wurde.

### **3.2.2.Grundsatz.**

Bei Fahrten, die durch die Frau des Ministerpräsidenten mittels Fahrzeugen der Fahrbereitschaft des Staatsministeriums des Innern durchgeführt wurden, verhält es sich anders als bei der Nutzung des Dienstwagens des Ministerpräsidenten.

Die Frau des Ministerpräsidenten kann die Fahrbereitschaft des Innenministeriums in Anspruch nehmen, soweit die Fahrten im öffentlichen Interesse des Freistaates Sachsen liegen. Dies gilt insbesondere für Anlässe, die Repräsentationszwecken dienen oder in unmittelbarem Zusammenhang damit stehen. 1993 wurde ein Verfahren zu Anforderung von Fahrten der Ehefrau des Ministerpräsidenten, die im öffentlichen Interesse liegen, festgelegt. Danach wendet sich das Büro Frau Biedenkopf oder Mitarbeiter der Schevenstraße mit der Bitte um Bestellung eines Fahrzeuges aus der Fahrbereitschaft an das zuständige Referat der Sächsischen Staatskanzlei. Dort wird nach dem dienstlichen Anlass der Fahrt und der voraussichtlichen Dauer gefragt sowie Anfahrts- und Abfahrtsort besprochen. Nach Aufnahme der Anforderung wird dann durch den zuständigen Beamten der dienstliche Anlass bzw. das öffentliche Interesse geprüft. Wird dies festgestellt und bejaht, so wird die Dienstfahrt entsprechend genehmigt und es erfolgt eine Anforderung beim zuständigen Referat des Staatsministeriums des Innern. Abschließend erfolgt die Rückkopplung zur Schevenstraße mit der Bestätigung der Dienstfahrt und Mitteilung der Fahrzeugdaten zur Übermittlung des Namens des Fahrers. Zweifelsfälle hätten nach der entsprechenden Festlegung dem Chef der Staatskanzlei zur Entscheidung vorgelegt werden müssen. Dies gilt erst recht für Privatfahrten, da die einschlägige Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen zur Benutzung von Dienstkraftfahrzeugen der Sächsischen Landesverwaltung festlegt, dass nur in besonderen Ausnahmefällen gegen Entrichtung eines angemessenen Entgelts an Dienstkraftfahrzeugen zu privaten Zwecken überlassen werden kann.

Im übrigen gibt es weitere Fahrten zwischen der Staatskanzlei und der Schevenstraße, die aber eindeutig dem Dienstbetrieb der Staatskanzlei zugeordnet werden müssen.

Dienstfahrzeuge der zentralen Fahrbereitschaft der Sächsischen Staatsregierung im Staatsministerium des Innern werden eingesetzt für

- Fahrten aus dienstlicher Veranlassung für Frau Biedenkopf und
- zur Aufrechterhaltung/ Unterstützung des Dienstbetriebes im Büro Ingrid Biedenkopf.

### **3.2.3.Fahrten aus dienstlicher Veranlassung**

Vor einem Einsatz von Dienstkraftfahrzeugen für Fahrten von Frau Biedenkopf aus dienstlicher Veranlassung wird aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zunächst geprüft, ob eine An- und Abfahrt zu dem Termin/ der Veranstaltung zusammen mit dem Ministerpräsidenten in dessen Dienstkraftfahrzeug möglich ist. Ist eine gemeinsame Hin- und Rückfahrt wegen anderweitiger Terminverpflichtungen des Ministerpräsidenten nicht möglich, wird in einem weiteren Schritt geprüft, ob die Wahrnehmung des Termins aus dienstlicher Veranlassung oder aus Gründen der Repräsentation des Freistaates geboten ist. Regelmäßig geboten ist der Einsatz eines Dienstkraftfahrzeuges, wenn der Ministerpräsident und seine Frau gemeinsam vom Veranstalter eingeladen werden. Darüber hinaus fallen darunter u.a. Fahrten zum Tag der Sachsen, Übernahme von Schirmherrschaften, Besuche von sozialen Einrichtungen u.ä.m..

Bei den Fahrten mit Dienstkraftfahrzeugen von und zur Schevenstraße ist zwischen verschiedenen Bereichen zu unterscheiden.

#### **3.2.3.1.Postfahrten**

Regelmäßig durchgeführt wurden sog. Postfahrten von und zur Schevenstraße. Ein Teil der Post für den Ministerpräsidenten und die Post für das Büro Ingrid Biedenkopf werden durch die Staatskanzlei auf die Schevenstraße transportiert. Bei der Post für den Ministerpräsidenten handelt es sich um die Teile der Post, die er in seinem Büro in der Staatskanzlei nicht mehr bearbeitet, sondern abendlich zu Hause bzw. am Wochenende durchsieht. Das Büro Ingrid Biedenkopf befindet sich auf der Schevenstraße und wird von daher über die Staatskanzlei mit Post versorgt, da



jedenfalls ein Teil der Post für das Büro Ingrid Biedenkopf auch in der Staatskanzlei direkt eingeht. Die hier eingehende Post wird zunächst aus Sicherheitsgründen durchleuchtet und sodann auf die Schevenstraße gebracht. Im Regelfall übernimmt dies der Fahrer des Ministerpräsidenten, soweit er nicht anderweitig durch Herrn Ministerpräsidenten in Anspruch genommen wird. Steht der Fahrer des Ministerpräsidenten nicht zur Verfügung, wird die Post durch den Fahrer des CdS auf die Schevenstraße transportiert. Steht auch dieser nicht zur Verfügung wird der Fahrer des Staatssekretärs und Regierungssprechers angesprochen. Erst wenn keiner von diesen dreien zur Verfügung steht wird ein Fahrzeug der Fahrbereitschaft des SMI beauftragt. Die Koordinierung der Postfahrten und die Bestellung eines Fahrzeugs aus der Fahrbereitschaft erfolgt durch das Büro des Chefs der Staatskanzlei. Die Anzahl der so durchgeführten Postfahrten lässt sich nicht im einzelnen beziffern. Die Fahrten werden je nach Postanfall organisiert. Im Übrigen erfolgt die Organisation der Postfahrten von der Schevenstraße in die Staatskanzlei in Absprache mit den Mitarbeitern des Büros Ingrid Biedenkopf.

### **3.3.3.2.Fahrten aus dienstlichem Anlass (Büro Frau Biedenkopf)**

Einen zweiten Komplex stellen die Fahrten für das Büro Ingrid Biedenkopf dar. So weit Frau Biedenkopf aus dienstlichen Anlässen ein Fahrzeug der Fahrbereitschaft in Anspruch nehmen wollte, lief die Anforderung eines solchen Fahrzeuges grundsätzlich wie vorn geschildert ab.

Zweifelsfälle hätten auch hier dem Chefs der Staatskanzlei zur Entscheidung vorgelegt werden müssen.

### **3.2.4.Fahrten für Bewohner in der Schevenstrasse**

Einen dritten Komplex bilden die Fahrten, die von Gästen bzw. Bewohnern in der Schevenstraße durchgeführt wurden. Hier lassen sich auch nach ausführlicher Recherche keine genauen Angaben machen. Der Regelfall sieht wie folgt aus: Von Bewohnern bzw. Gästen in der Schevenstraße wurden Fahrzeuge bei der Fahrbereitschaft angefordert. Seitens der Fahrbereitschaft wurde dann geprüft, inwieweit die Anforderung seitens der anfordernden Person berechtigt ist und der

dienstliche Anlass erfragt. Wenn dies der Fall war, wurde ein Fahrzeug entsprechend abgestellt. Für den Zeitraum ab 1990 bis heute lassen sich diese Fahrten jedoch im einzelnen nur über die jeweils geführten Fahrtenbücher dokumentieren. Aus den Fahrtenbüchern geht im Regelfall nicht hervor, wer gefahren wurde und auch nicht der Anlass der jeweiligen Dienstfahrt.

Im Regelfall tauchen diese Fahrten unter dem Stichwort „zur bis von der Schevenstraße“ auf. Um alle Fahrten zu erheben, müssten die noch vorhandenen Fahrtenbücher entsprechend ausgewertet werden. Fahrtenbücher sind vorhanden bis zum Jahr 1994. Die Fahrtenbücher für den davor liegenden Zeitraum wurden mittlerweile vernichtet.

### **3.2.5. Auswertung des Jahres 2000 –exemplarisch-**

Im Zuge der Erstellung dieses Berichtes wurden die Fahrtenbücher des Jahres 2000 beispielhaft unter den Gesichtspunkten „Büro Ingrid Biedenkopf“, „Schevenstrasse“, „Post zur Schevenstrasse“ und vgl. Stichworten geprüft.

Zur Prüfung, ob es hierbei auch zu Privatfahrten durch die Gattin des Ministerpräsidenten gekommen ist, wurde das letzte zurückliegende abgeschlossene Jahr durch das Staatsministerium des Innern überprüft. Das Staatsministerium des Innern hat der Staatskanzlei alle Fahrten, die die Ehegattin des Ministerpräsidenten im Jahr 2000 durchgeführt hat, gemeldet. Die komplette Überprüfung aller zehn Jahre wäre zu aufwändig gewesen und hätte auch zu keinem besseren Ergebnis geführt, da die Aufzeichnung in den Fahrtenbüchern zum Teil unpräzise sind, zum anderen sind die Fahrtenbücher der vor 1994 liegenden Jahre zwischenzeitlich vernichtet worden. Bei der Überprüfung der Angaben des Innenministeriums, die der Staatskanzlei zur Verfügung gestellt wurden, ist ebenfalls entsprechend des vom Ministerpräsidenten für die Untersuchung vorgegebenen Zweifelsmaßstabes (im Zweifel zu Lasten des Ministerpräsidenten) ein Betrag von 1.438,68 DM pro Jahr ermittelt, bei denen Zweifelsfälle oder eine private Nutzung angenommen werden können. Solche Fälle hätte es eigentlich wegen der vorgeschalteten Prüfung durch die Staatskanzlei nicht geben dürfen. Die Prüfungszuständigkeiten werden daher neu geregelt und die zuständigen Mitarbeiter neu belehrt.

Vorbehaltlich der Prüfung durch die Finanzverwaltung könnte den Ministerpräsident hier eine Zahllast von ca. 700 DM pro Jahr treffen (pauschaliert berechnet).

#### **4.Flüge und Dienstreisen des Ministerpräsidenten**

##### **4.1.Grundsatz für die Anforderung eines Hubschraubers**

Die Anforderung eines Polizeihubschraubers für den Ministerpräsidenten erfolgt durch die zuständige Polizeidienststelle ausschließlich zu dienstlichen Zwecken. Die Entscheidung, ob ein Polizeihubschrauber eingesetzt wird, erfolgt nach einer Wegstrecken-/Zeitberechnung unter Abwägung von Gefährdungs- und Sicherheitsgesichtspunkten. Für Familienangehörige des Ministerpräsidenten wurde in keinem Fall ein Polizeihubschrauber angefordert.

Nach Beurteilung der polizeilichen Lage wird durch die zuständige Polizeidienststelle (Landespolizeidirektion -Zentrale Dienste-) entschieden, ob unter Berücksichtigung aller Einsatzanforderungen ein Hubschrauber zum Transport des Ministerpräsidenten zur Verfügung gestellt werden kann.

Bei der dienstlichen Nutzung des Hubschraubers durch den Ministerpräsidenten erfolgt in einem zweiten Schritt eine Prüfung/Bewertung, ob die Mitnahme von Familienangehörigen zulässig und unter Gesichtspunkten der Repräsentation des Freistaates Sachsen aus dienstlicher Veranlassung geboten ist.

Die Hubschrauberstaffel des Freistaates Sachsen wurde am 1. August 1991 offiziell in Dienst gestellt. Bis zu diesem Zeitpunkt existierte eine Hubschrauberstaffel als gemeinsame Einrichtung der ostdeutschen Länder.

##### **4.2.Daten und Anlässe**

Kalenderdaten, Anlass und Flugteilnehmer werden – soweit aus den Flug- und Begleitunterlagen nachvollziehbar – der als Anlage der Beantwortung der Kleinen Anfrage 03/4071 beigefügten Liste zu entnehmen sein. Bei einigen Eintragungen in den Flugunterlagen der Polizeihubschrauberstaffel findet sich lediglich ein Hinweis über die Anzahl der mitfliegenden Personen, ohne diese namentlich einzeln

aufzuführen. Eine Zuordnung zu einer bestimmten Person ist daher in diesen Fällen nicht möglich.

### **4.3.Ergebnis**

Die Überprüfung der Flugbewegungen der Polizeihubschrauberstaffel des Freistaates Sachsen hat ergeben, dass in keinem Fall Familienangehörige ohne den Ministerpräsidenten einen Polizeihubschrauber des Freistaates Sachsen genutzt haben. Der Kurztitel vorliegender Kleiner Anfragen und die jeweilige Fragestellung in beiden Anfragen unterstellen in der Art der Formulierung, dass ein Polizeihubschrauber zur Beförderung von Familienangehörigen angefordert worden sei. Dies ist jedoch nicht der Fall. Die Anforderung eines Hubschraubers erfolgt ausschließlich durch die zuständige Polizeidienststelle (Personenschutz) nach einer Wegstrecken-/Zeitberechnung unter Abwägung von Gefährdungs-/Sicherheits Gesichtspunkten. Bei der dienstlichen Nutzung des Hubschraubers durch den Ministerpräsidenten erfolgt in einem zweiten Schritt eine Prüfung/Bewertung, ob die Mitnahme von Familienangehörigen zulässig ist. Vorgekommen sind Flüge der Hubschrauberstaffel um den Ministerpräsidenten außerhalb von Dresden abzuholen und zu anderen Orten zu transportieren. Vereinzelt ist die Ehefrau des Ministerpräsidenten im Hubschrauber von Dresden auf dem Hinflug mitgeflogen, um von dort zusammen mit ihrem Ehemann weiterzufliegen. Dies ist nicht zu beanstanden.

### **4.4.Übernachtungen im Rahmen von Dienstreisen**

#### **4.4.1. Aufenthalte in Berlin**

Bei Aufenthalten des Ministerpräsidenten im Zusammenhang mit Sitzung des Bundesrates in Berlin wurde und wird der Ministerpräsident in Hotels (u.a. Palace, Adlon, Derag Hotel Großer Kurfürst), im näheren Umfeld des Bundesratsgebäudes untergebracht mit denen Sonderkonditionen vereinbart worden sind. Die Buchung von Hotelunterkünften erfolgt, da der Ministerpräsident die Aufenthalte in Berlin neben der Wahrnehmung der Funktion im Bundesrat zu Gesprächen/ Besprechungen mit Mitgliedern des Bundestages oder Personen des öffentlichen Lebens sowie Vertretern von Verbänden und Organisationen nutzt, die nach dem Umzug von Bundestag und

Bundesregierung ebenfalls in die Bundeshauptstadt gewechselt sind. Die Räumlichkeiten der Sächsischen Landesvertretung sind für solche Termine nur während der Dienstzeit nutzbar, eine Bewirtungsmöglichkeit ist nicht vorhanden. Bei Wahrnehmung dieser Verpflichtungen in der Landesvertretung müsste zusätzlich ein privates Cateringunternehmen beauftragt werden.

#### **4.4.2. Anmietungen allgemein**

Bei Übernachtungen wird auf den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit geachtet. Nur bei besonderer dienstlicher Veranlassung werden Räumlichkeiten einer höheren Kategorie angemietet. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Ministerpräsident im Zusammenhang mit der jeweiligen Veranstaltung Gespräche führt und Besprechungen abhält, bei denen er Gäste empfängt oder der Gesprächsgegenstand besonders vertraulich zu behandeln ist. Beispielsweise flog der Ministerpräsident im Juni 2000, nach München, um am Tag darauf in seiner Funktion als Mitglied des Senats der Max-Planck-Gesellschaft (MPG) an der Jahrestagung der MPG teilzunehmen, die am frühen Vormittag (09:00 Uhr) begann. Die Übernachtung in der Nähe des Tagungsortes (Max-Planck-Haus) war hier erforderlich, weil am Vorabend der Jahrestagung noch Gespräche mit anderen Tagungsteilnehmern zu führen waren. Aus diesem Grund war die Anmietung einer Junior-Suite statt eines normalen Doppelzimmers geboten.

#### **4.4.3. Begleitung durch die Ehefrau des Ministerpräsidenten**

Für die Anlässe und Einladungen, zu denen Frau Biedenkopf den Ministerpräsidenten begleitet gilt grundsätzlich, dass der repräsentative Charakter und damit der dienstliche Anlass bejaht wird, wenn Frau Biedenkopf ausdrücklich vom Veranstalter persönlich eingeladen ist. Dann werden Frau Biedenkopf Kosten für in Anspruch genommene Leistungen nicht in Rechnung gestellt.

Zu den Terminen, zu denen Frau Biedenkopf den Ministerpräsidenten begleitet, bei denen jedoch keine dienstliche Veranlassung zur gemeinsamen Wahrnehmung besteht, werden Frau Biedenkopf die Kosten der von ihr zusätzlich in Anspruch genommenen Leistungen (Unterkunft, Verpflegung) durch die Staatskanzlei Ref.12 in Rechnung gestellt.

## **5.Meißner Porzellan**

In der Presse ist behauptet worden, dass der Ministerpräsident Porzellan als Geschenk von der Porzellanmanufaktur Meißen erhalten habe. Dabei werden diese Geschenke im Zusammenhang mit der Überprüfung eines Geschäftsführers der Porzellanmanufaktur dargestellt. Der Ministerpräsident hat mit Ausnahme der üblichen Jahresgabe der Meißner Porzellanmanufaktur keine Geschenke von der Porzellanmanufaktur oder einem der beiden Geschäftsführer erhalten. Entsprechendes gilt für die Ehegattin des Ministerpräsidenten.

Des weiteren wurde in der Presse dargestellt, dass der Ministerpräsident Rabatte, die ihm als Mitglied des Aufsichtsrates eingeräumt werden, beim Einkauf von Meißner Porzellan nutze. Diese Darstellung ist zutreffend. Der Ministerpräsident nutzt ebenso wie die anderen Aufsichtsratsmitglieder die Möglichkeit, einen Rabatt auf den Handelspreis der Meißner Porzellanstücke zu erhalten. Die Einräumung dieses Rabattes zu Gunsten von Mitgliedern des Aufsichtsrates wurde in einer der ersten Aufsichtsratssitzungen getroffen. Das Staatsministerium der Finanzen hat als Vertreter des Gesellschafters dieser Rabattregelung zugestimmt. Die Rabattregelung ist so ausgestaltet, dass der Gewinn der Manufaktur nicht verloren geht. Vielmehr verzichtet die Manufaktur, weil die Stücke nicht in den Handel gehen, darauf, die Handelsspanne von den Aufsichtsratsmitgliedern zu verlangen. Vor diesem Hintergrund ist von der Geschäftsleitung schon einmal der Wunsch geäußert worden, dass Aufsichtsratsmitglieder mehr von der Rabattmöglichkeit Gebrauch machen sollten, weil auch diese Stücke der Manufaktur den üblichen Gewinn erbringen.

Georg Brüggem  
Staatsminister