

Antwort
der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage des Abgeordneten Oswald Metzger und der Fraktion
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**
– Drucksache 13/11268 –

Verkauf der Halbinsel Wustrow

In seiner Sitzung am 23. Juni 1998 hat der Haushaltsausschuß des Deutschen Bundestags mit der Mehrheit der Koalitionsfraktionen den Verkauf der Halbinsel Wustrow genehmigt. Die Entscheidung wurde damit gegen den erklärten Widerstand der Region und unter Mißachtung zahlreicher Hinweise auf Unregelmäßigkeiten im Vergabeverfahren gefällt.

Der Haushaltsausschuß muß dem Verkauf von Liegenschaften mit erheblichem Wert nach § 64 Abs. 2 BHO zustimmen; er fungiert hier also als Kontrollinstanz der Legislative gegenüber der Exekutive in Gestalt des Bundesministeriums der Finanzen. Eine wirkliche Kontrolle ist aber nur dann möglich, wenn der Ausschuß seine Entscheidung in strittigen Fällen nicht nur auf Basis der Informationen fällt, die ihm vom Bundesministerium der Finanzen – also vom zu Kontrollierenden – zur Verfügung gestellt werden, sondern er muß auch Informationen von anderer Seite sorgfältig prüfen und gegebenenfalls zur Grundlage seiner Entscheidung machen.

Dabei sollte für den Ausschuß im Vordergrund stehen, daß

- der Verkäufer, nämlich die Bundesrepublik Deutschland, die bestmöglichen Konditionen, insbesondere einen guten Kaufpreis für seine Liegenschaft erhält,
- die Entscheidung von den betroffenen Menschen und Kommunen mitgetragen wird,
- der Käufer seriös und liquide ist und
- das Vergabeverfahren sauber und fair verlaufen ist.

Im Falle der Halbinsel Wustrow hat der Ausschuß durch das Mehrheitsvotum der Koalitionsfraktionen auf die Prüfung der zahlreichen Hinweise verzichtet, die allesamt darauf schließen lassen, daß die o. a. Grundsätze verletzt wurden.

Vorbemerkung

Die Halbinsel Wustrow gehört zu einer Reihe von Liegenschaften, bei denen der Bund die Treuhandliegenschaftsgesellschaft mbH

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 3. August 1998 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

(TLG) mit der Verwertung beauftragt hat. Die TLG führt in diesen Fällen die Verkaufsverhandlungen in eigener Zuständigkeit. Sie hat den Ablauf dieser Verhandlungen in einer Stellungnahme vom 15. Juni 1998 dokumentiert, die auch im Haushaltsausschuß des Deutschen Bundestages vorliegt. Die nachstehenden Detailaussagen zur Verwertung beruhen ebenfalls weitgehend auf den Angaben der TLG bzw. deren Aktenlage.

1. Naturschutzgebiet, Verhandlungsführung

Die Liegenschaft war ursprünglich ohne das Naturschutzgebiet (NSG) ausgeschrieben worden. Auf Drängen des Käufers hat die Liegenschaftsgesellschaft der Treuhandanstalt mbH (TLG) ausschließlich mit dem Käufer auch über den Verkauf des NSG verhandelt, wovon die Konkurrenzanbieter nur durch Zufall zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt Kenntnis bekamen. Die TLG begründet dies in ihrer Stellungnahme vom 15. Juni 1998 damit, daß die Forderung des Käufers, das NSG mit einzubeziehen, „der Pferdefuß“ für den Käufer – und damit das Nichtwissen ein Vorteil für den Konkurrenzinvestor gewesen sei. Mit dieser Begründung hat die TLG dem Konkurrenzinvestor explizit abgeraten, für das NSG zu bieten. Selbst wenn man dieser Logik folgt, hätte die TLG, nachdem das Bundesministerium der Finanzen (BMF) seine Zustimmung zum Verkauf des NSG gegeben hat, um gleiche Bedingungen herzustellen, dem Konkurrenzinvestor die Chance geben müssen, für das NSG mitzubieten. Im Prinzip sind die Gebote der beiden Investoren nicht vergleichbar, weil der Konkurrenzinvestor nicht für das NSG geboten hat.

1. Wie erklärt die Bundesregierung diese Verhaltensweise bei den Verhandlungen?

Um dem Konkurrenzinvestor von seiten des Verkäufers alle Möglichkeiten offenzuhalten, den Zuschlag zu erhalten, verhandelte die TLG seit Mitte 1997 mit beiden Investoren parallel und informierte jeweils über den Verhandlungsstand. Zur Einbeziehung des Naturschutzgebietes führt die TLG aus:

„Hierüber ist der Konkurrenzanbieter, die Archi Nova, unterrichtet worden. Allerdings ist – wie es der seinerzeitigen Einschätzung der Lage durch die verhandelnden Mitarbeiter der TLG Rostock entsprochen hat – der Archi Nova der Hinweis darauf gegeben worden, daß eine Genehmigung des Verkaufs des Naturschutzgebietes eher unwahrscheinlich sei. Aus diesem Grunde ist den Vertretern der Archi Nova bedeutet worden, nicht auch noch Angebote für das Naturschutzgebiet abzugeben. Dies entsprach dem – aus Sicht der TLG Rostock – wohlverstandenen Interesse der Archi Nova, die ohnehin in der Zwischenzeit Schwierigkeiten offenbart hatte, den verhandelten Kaufpreis – ohne Hinzutreten eines weiteren Partners – darstellen zu können.“

Nachdem der Käufer erst Ende November 1997 auf seine ursprüngliche Forderung nach einem Mitankauf des Naturschutzgebietes zurückkam, entschloß sich der Bund dies zu prüfen, was mit seiner Verkaufsbereitschaft Ende Januar seinen Abschluß fand. Klar war in diesem Zusammenhang, daß möglichst ein Verkauf des Naturschutzgebietes an den jeweiligen Käufer als zukünftigen Nachbarn und nur der Miterwerb (ohne allgemeine oder beschränkte Ausschreibung) aufgrund einer Wertermittlung im Auftrag des Bundes in Betracht kam.

2. Wie verträgt sich der Verkauf des NSG mit den von Bundeskanzler Dr. Helmut Kohl öffentlich getätigten Zusagen, wonach keine Naturschutzgebiete in den neuen Ländern mehr an private Investoren verkauft werden sollen?

Der Kaufvertragsabschluß über das Naturschutzgebiet auf der Halbinsel Wustrow fand zeitlich vor den Gesprächen von Bundeskanzler Dr. Helmut Kohl mit der Dachorganisation der Naturschutzverbände statt.

3. Welche Erklärung hat die Bundesregierung dafür, daß die Verkaufsvorlage des BMF suggeriert, die Verhandlungen mit dem Käufer wären erst aufgenommen worden, nachdem die Verhandlungen mit dem Konkurrenzinvestor beendet waren, obwohl diese bis drei Tage vor dem Abschluß mit dem Käufer liefen – mithin also über einen sehr langen Zeitraum parallel verhandelt wurde?

Die Verhandlungen mit dem Käufer wurden nach dem Votum des Vergabeausschusses aufgenommen, als der Konkurrenzinvestor die vom Vergabeausschuß eingeräumte Frist für einen Finanzierungsnachweis des Kaufpreises trotz Fristverlängerung nicht einhielt. Allerdings wurde – wie in der Antwort zu Frage 1 ausgeführt – mit dem Konkurrenzinvestor parallel weiterverhandelt, um auch ihm alle Möglichkeiten offenzuhalten, den Zuschlag zu erhalten.

II. Bürgschaft

Die TLG hat bereits während der laufenden Verhandlungen vom Konkurrenzinvestor eine Bankbürgschaft gefordert, obwohl dies wirtschaftlich nicht sinnvoll ist, da eine Bank eine Bürgschaft in der Regel nur auf der Basis eines zu Ende verhandelten Vertrages abgibt. Laut dem Konkurrenzinvestor wurde dieses Argument von der TLG auch akzeptiert. Letzter Stand der Verhandlungen mit dem Konkurrenzinvestor war, daß zum Notartermin eine Bankbürgschaft an den Verkäufer übergeben wird.

4. Wie erklärt die Bundesregierung, daß in der Vorlage des BMF trotzdem als Begründung für die Ablehnung des Konkurrenzinvestors steht, es hätte kein Finanzierungsnachweis vorgelegen?

Finanzierungsnachweis und Bürgschaft haben unterschiedliche Zwecke. Ein Finanzierungsnachweis zu Beginn der Verkaufsverhandlungen soll dem Verkäufer Einblicke vermitteln, ob der Interessent in der Lage ist, in der im Nachweis dargestellten Form die Finanzierung des Kaufpreises später tatsächlich erbringen zu können. Dem möglichen Scheitern von Grundstücksveräußerungen durch absehbare Zahlungsschwierigkeiten soll damit vorgebeugt werden. Den Finanzierungsnachweis in diesem Sinne hat der Konkurrenzinvestor nicht vorgelegt.

Eine Bürgschaft dient dem Verkäufer hingegen zur Sicherung des Kaufpreises vom Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung bis zur vereinbarten Fälligkeit. Auch vom Konkurrenzinvestor ist in den mit ihm geführten Verhandlungen eine Bürgschaft nur für den Zeitpunkt eines etwaigen Kaufvertragsabschlusses gefordert worden. Die Verhandlungen scheiterten aber schon an der Vorlage des Finanzierungsnachweises.

5. Warum wurde vom Käufer beim Vertragsabschluß nur eine selbstschuldnerische Bürgschaft der Muttergesellschaft des Käufers und keine Bankbürgschaft verlangt, obwohl dem Konkurrenzinvestor gegenüber – nach dessen Angaben – geäußert worden war, daß auch der Käufer zum Notartermin eine Bankbürgschaft beibringen müsse?

Frage 5 wird zusammen mit den Fragen 9 und 10 beantwortet.

6. Welche Sicherheiten verspricht sich die Bundesregierung von dieser Bürgschaft der Muttergesellschaft des Käufers, und zwar vor dem Hintergrund, daß an der Bonität eben dieser nach zahlreichen Veröffentlichungen ernsthaft gezweifelt werden muß?

Bei sämtlichen Verkäufen im Auftrag des Bundes prüft die TLG die Bonität des Erwerbers für die Einhaltung der zu übernehmenden Verpflichtungen. Die Prüfung erfolgt im wesentlichen anhand der für das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zugänglichen Informationen über den Vermögensbestand und die Geschäftstätigkeit des Erwerbers. Nach Aussage der TLG lagen keine Tatsachen vor, die Zweifel an der Bonität der FUNDUS-Gruppe insgesamt und insbesondere der Muttergesellschaft begründen könnten.

7. Trifft es zu, daß die Bankbürgschaft, gegen die die selbstschuldnerische Bürgschaft der Muttergesellschaft des Käufers laut Vorlage des BMF später ausgetauscht wird, nicht dem Verkäufer übergeben wird, sondern einem Notar, der die Bürgschaft nur dann an den Verkäufer aushändigen darf, wenn der Kaufpreis nicht rechtzeitig entrichtet wird – es also mithin zu einer Situation kommen kann, bei der die Bundesrepublik Deutschland als Verkäufer zu keinem Zeitpunkt eine Bankbürgschaft des Käufers in den Händen hat?
8. Wenn ja, ist die Bundesregierung der Meinung, daß es sich dabei um ein übliches Verfahren handelt?

Die selbstschuldnerische Bürgschaft der Muttergesellschaft des Käufers wird durch eine Bankbürgschaft ausgetauscht, sobald die Stadt Rerik einleitende Maßnahmen zur Schaffung von Baurecht getroffen hat. Beide Bürgschaften werden dem beurkundenden Notar zur Verwahrung übergeben. Soweit die Käuferin sich kaufvertragswidrig verhält, ist der Notar laut dem Kaufvertrag verpflichtet, die jeweilige Bürgschaft an den Bund auf dessen Verlangen auszuhändigen. Diese Regelungen zur Verwahrung und Aushändigung der Bürgschaft entsprechen der Üblichkeit der Vorgehensweise bei Grundstücksverkäufen. Sie stellen keinen Nachteil für den Bund dar. Der Notar ist als unabhängiger Träger eines öffentlichen Amtes nicht Vertreter einer Vertragspartei, sondern unparteiischer Betreuer der Beteiligten.

9. Ist die Bundesregierung der Ansicht, daß die beiden Investoren in der Frage des Finanzierungsnachweises gleich behandelt worden sind?
10. Wenn ja, wie begründet die Bundesregierung dann die unterschiedliche Verfahrensweise, vor allem vor dem Hintergrund der schon in Frage 5 angesprochenen Zweifel an der Liquidität des Käufers?

Die TLG beantwortet die Fragen wie folgt:

„Die unterschiedliche Ausgestaltung der Bürgschaften beruht auf den unterschiedlichen Konzepten zur Umsetzung von Investitionsmaßnahmen der Gemeinde Rerik. Unter dieser Prämisse waren die Bewerber FUNDUS und Archi Nova in der Bürgschaftsfrage gleichgestellt.“

III. Nutzungskonzept

In der Vorlage des BMF wird als weiterer Grund für die Ablehnung des Konkurrenzinvestors angeführt, daß das vorgelegte Nutzungskonzept nicht den Beschlüssen zur Standortentwicklung entsprach. Damit ist gemeint, daß das Konzept des Konkurrenzinvestors ökologisch ausgerichtet und deswegen für den Bereich Abwasserentsorgung eine Kreislaufwirtschaft vorgesehen war. Dies verträgt sich nicht mit der Entscheidung der Kommune Rerik, sich dem Abwasserzweckverband anzuschließen. Der Konkurrenzinvestor hat aber sowohl gegenüber dem Verhandlungsführer des Abwasserzweckverbands als auch und vor allem gegenüber der TLG erklärt, daß er bereit sei, von der Kreislaufwirtschaft abzusehen und den Anschluß an den Abwasserzweckverband in sein Konzept mit einbeziehen werde. Es wurden Verhandlungen geführt, die in einen von allen Seiten getragenen Kompromiß mündeten.

11. Wie erklärt die Bundesregierung, daß sich das Argument des inkompatiblen Nutzungskonzepts trotzdem in der Verkaufsvorlage des BMF wiederfindet, obwohl die geschilderten Umstände der TLG bekannt waren?

Im Rahmen der Verkaufsverhandlungen der TLG hat die Bundesregierung stets erwartet, daß die Stadt Rerik den vom Bund finanzierten und von ihr gebilligten Rahmenplan im Zuge der Schaffung von Baurecht voll anwendet und der Erwerber diesen auch voll ausschöpft. Diese Gewähr bietet das Konzept des Käufers.

Im weiteren beantwortet die TLG die Frage wie folgt:

„Den Akten der TLG Rostock sind keine Unterlagen zu entnehmen, die belastbare Auskunft zu Inhalt, Umfang und Ergebnis von Verhandlungen zwischen Archi Nova und der Stadt Rerik bzw. dem Abwasserzweckverband geben, die in einem von allen Seiten getragenen Kompromiß gemündet haben sollen. Für die TLG war – nach ihrer Aktenlage – gerade auch der Beitrag einzelner an den Abwasserentsorgungskosten noch offen. Damit kann die Frage zum „Argument des inkompatiblen Nutzungskonzeptes“ nicht beantwortet werden, weil diese die Feststellung voraussetzt, daß die der Frage zugrunde gelegten Umstände in der TLG bekannt waren. Das Gegenteil ist jedoch nach Aktenlage der TLG der Fall.“

IV. Nachbesserungsklausel, Rücktrittsklausel

In dem Vertragsentwurf mit dem Konkurrenzinvestor war auf Drängen der TLG eine Nachbesserungsklausel eingefügt, die den Konkurrenzinvestor für den Fall, daß eine über die Bestandsimmobilien hinausgehende Bebauung genehmigt wird, zu einer nachträglichen Zahlung in Höhe von 7 Mio. DM verpflichtet hätte. Im Vertrag mit dem Käufer fehlt eine solche Nachbesserungsklausel. Die TLG schreibt in ihrer Stellungnahme vom 15. Juni 1998, auf die Nachbesserungsklausel sei im Fall des Käufers verzichtet worden, da dieser sich im Gegenzug zur Munitionsberäumung auf dem NSG verpflichtet habe. Die TLG schreibt darüber hinaus, die Nachbesserungsklausel wäre im Fall des Konkurrenzinvestors nicht zur Anwendung gekommen, da sie auf einen Zeitraum von zehn Jahren begrenzt gewesen sei. Da der Konkurrenzinvestor das

Gebiet behutsam entwickeln wolle, hätte sie sowieso nicht gegriffen. Man könne also nicht davon reden, daß der Vertrag mit dem Konkurrenzinvestor für die Bundesrepublik Deutschland als Verkäufer günstiger gewesen sei.

Dem Käufer wurde in seinem Vertrag ein Rücktrittsrecht zum 31. März 2000 für den Fall eingeräumt, daß das örtliche Baurecht eine Umsetzung des Konzepts des Käufers verhindert. Die betroffene Gemeinde Rerik lehnt das Konzept des Käufers entschieden ab und hat sich vehement für das Konzept des Konkurrenzinvestors stark gemacht. Mit einer Nutzung der Rücktrittsmöglichkeit seitens des Käufers muß also gerechnet werden. Ein vergleichbares Rücktrittsrecht wurde dem Konkurrenzinvestor im Verlauf der Verhandlungen abschlägig beschieden.

12. Trifft es zu, daß der Bund sich in dem Vertrag mit dem Käufer verpflichtet, die Beräumung des NSG für die Dauer von drei Jahren zu übernehmen, falls die Beräumung mit dem Vorhaben des Käufers in Zusammenhang steht oder eine Gefahr für die Allgemeinheit zu befürchten ist, der Bund also für den genannten Zeitraum das wirtschaftliche Risiko zumindest zum Teil selber trägt?
13. Falls ja, wie erklärt sich die Bundesregierung die Argumentation der TLG, und wie begründet die Bundesregierung dann den Verzicht auf die Nachbesserungsklausel im Vertrag mit dem Käufer?
14. Falls ja, wie paßt dies zu der Antwort der Parlamentarischen Staatssekretärin beim BMF, Irmgard Karwatzki, vom 26. Januar 1998 auf die schriftliche Frage der Abgeordneten Christel Deichmann in Drucksache 13/9809, in der sie wie folgt ausführt: „Der Verkauf der Halbinsel bietet die einzige Chance, die Unterhaltungskosten des Natur- und Landschaftsschutzgebietes sowie der Entmunitionierung nicht zu Lasten des Bundeshaushalts, sondern aus dem Kaufpreis und den Einnahmen der privaten Bewirtschaftung des nicht geschützten Inselteils zu finanzieren.“?
15. Welchen Sinn sieht die Bundesregierung in einer Nachbesserungsklausel, über die nach Angaben des Konkurrenzinvestors lang und hart verhandelt wurde, wenn anscheinend von vornherein nicht damit gerechnet wurde, daß sie auch zur Anwendung kommt?

Die dargestellte Verpflichtung zur Beseitigung von Kampfmitteln ist der Bund begrenzt bis zur Höhe des Kaufpreises für das Naturschutzgebiet eingegangen, soweit die oberste Naturschutzbehörde des Landes die Maßnahmen zuläßt. Die Beseitigung ökologischer Altlasten obliegt allein dem Käufer. Die Antwort der Parlamentarischen Staatssekretärin beim Bundesminister der Finanzen, Irmgard Karwatzki, vom 26. Januar 1998 – Drucksache 13/9809 – auf die schriftlichen Fragen der Abgeordneten Christel Deichmann spiegelt nach wie vor die Haltung des Bundesministeriums der Finanzen wider.

Die „Nachbesserungsklausel“ verlangt der Bund in Kaufverträgen mit Gemeinden, da diese als hoheitliche Planungsträger auf eine nachträgliche und nicht vorhersehbare Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten und damit auf die Wertfindung für den Kaufgegenstand direkten Einfluß haben. Bei privaten Erwerbern wird die Klausel gewöhnlich nicht angewandt. Dies ist der TLG bekannt.

Über den Verhandlungsverlauf bezüglich dieser Klausel im Hinblick auf die üblichen Regelungen des Bundes äußert sich die TLG wie folgt:

„Die unterschiedliche Behandlung der Investitionskonzeptionen beider Mitbewerber durch die Gemeinde Rerik hinterläßt den Eindruck einer unterschiedlichen Behandlung gegenüber dem Verkäufer. Dies trifft nicht zu. Entscheidend war letztlich der Finanzierungsnachweis, den – im Gegensatz zur FUNDUS-Gruppe – Archi Nova nicht erbracht hat.“

16. Wie erklärt die Bundesregierung die unterschiedliche Behandlung der beiden Investoren in Sachen Rücktrittsklausel?

Globale Rücktrittsklauseln als „Reueklauseln“ für die Käufer werden in Kaufverträgen des Bundes nicht vereinbart. Ein derartiges Rücktrittsrecht verlangte der Konkurrenzinvestor in seinem Kaufvertragsentwurf vom 10. Oktober 1997. Inwieweit und mit welchem Inhalt diese Regelung bis Februar 1998 noch Verhandlungsgegenstand zwischen TLG und dem Konkurrenzinvestor war, ist nicht ersichtlich.

Dem Käufer wurde ein detailliert definiertes Rücktrittsrecht eingeräumt, weil bei Vertragsabschluß mit diesem Investor nicht abgesehen werden konnte, ob die Kommune nicht fortan andere bauleitplanerische Aussagen machen würde, als mit ihrer Zustimmung zum Rahmenplan in Aussicht gestellt wurde. Ein globales Rücktrittsrecht wäre auch diesem Käufer nicht zugebilligt worden.

17. Teilt die Bundesregierung die Ansicht, daß der Vertrag mit der Rücktrittsklausel und ohne die Nachbesserungsklausel für die Bundesrepublik Deutschland als Verkäufer ungünstiger gewesen ist, als der angestrebte Vertrag mit dem Konkurrenzinvestor, der keine Rücktrittsmöglichkeit zu Lasten des Bundes enthielt, dafür aber eine Nachbesserungsklausel, die dem Bund im Fall ihrer Anwendung zusätzliche 7 Mio. DM an Einnahmen gebracht hätte?
18. Wenn ja, wieso wurde dann der Vertrag mit dem Käufer und nicht mit dem Konkurrenzinvestor abgeschlossen?
19. Wenn nein, inwiefern war der Abschluß mit dem Käufer dann für die Bundesrepublik Deutschland sinnvoller bzw. günstiger?

Die Veräußerung der Halbinsel Wustrow erfolgte zum vollen Verkehrswert. Die vereinbarten Kaufvertragsregelungen stellen insgesamt nach angemessener Abwägung aller vorgebrachten Aspekte keinen Nachteil für den Bund dar. Die parallel geführten Kaufvertragsverhandlungen führten mit dem Konkurrenzinvestor bis Februar 1998 nicht zu einem abschlußreifen Vertrag.

V. Sektenvorwürfe

In der Stellungnahme der TLG wird berichtet, gegen den Konkurrenzinvestor wären im Verlauf der Verhandlungen Sektenvorwürfe laut geworden, die sich dann aber als unhaltbar herausgestellt hätten.

20. Teilt die Bundesregierung die Ansicht, daß schon die bloße Erwähnung solcher Vorwürfe ausreicht, um die Stimmung gegen den von den Vorwürfen Betroffenen zu beeinflussen?
21. Wenn nein, ist die Bundesregierung der Meinung, daß die genannten Vorwürfe keinerlei Einfluß auf die Entscheidung gehabt haben?

Die Bundesregierung hat einen Artikel der Ostseezeitung vom 10. Juli 1997 zur Kenntnis erhalten, in dem der Autor zum Konkurrenzbieter schreibt: „... – neu können solche Sekten-Vorwürfe für ihn nicht sein. Dafür wurde die „Archi Nova“ schon zu häufig in aller Öffentlichkeit in die Nähe von pseudo-religiösen Gemeinschaften gerückt. Besonders mit dem Vorwurf, Scientology nahezustehen, wird sie z. B. hartnäckig konfrontiert ...“.

Die in der Öffentlichkeit verbreiteten Aussagen über eine Nähe des Konkurrenzinvestors zu „pseudo-religiösen Gemeinschaften“ waren bei der Vergabeentscheidung des Bundes ohne Belang.

Vorbemerkung zur Beantwortung der Fragen 22 bis 30.

Bei den Fragestellungen wird davon ausgegangen, der Käufer, mit dem auch Verhandlungen über die Tacheles-Flächen in Berlin geführt werden, habe aufgrund des Investitionsvorrangbescheides bereits die Verfügungsberechtigung über das Grundstück in Berlin. Dies ist jedoch nicht der Fall.

Bislang werden der Abschluß des Kaufvertrages und der Beginn des Bauvorhabens durch die andauernde widerrechtliche Besetzung einer wesentlichen Teilfläche an der Oranienburger Straße behindert. Der Bund bemüht sich – insbesondere mit Räumungsklagen – um eine Freimachung des Areals.

Die Widerstände vor Ort kommen aus dem Kreis der Besetzer.

VI. Flächen in Berlin

Dem Käufer wurden auf der Grundlage eines Investitionsvorrangbescheids vom 8. Juni 1995 auch in Berlin umfangreiche Flächen übertragen (Kunsthaus Tacheles und Umgebung). Durch diesen Bescheid hat der Käufer auch ohne Kaufvertrag bereits die Verfügungsberechtigung über das Grundstück. Der Käufer plant dort die Errichtung eines Wohn- und Geschäftszentrums mit einem Investitionsvolumen von 600 Mio. DM. Der Investitionsvorrangbescheid wurde auf der Grundlage eines Wirtschaftlichkeitsplans erteilt, der nach Investitionsvorranggesetz u. a. Aussagen über die Finanzierbarkeit des Vorhabens enthalten muß. Auch bei diesem Vorhaben gibt es starke Widerstände vor Ort und erhebliche Zweifel sowohl an der Finanzierbarkeit als auch an der Ernsthaftigkeit zur Verwirklichung des Vorhabens. Der Käufer hat seit der Erteilung des Investitionsvorrangbescheids nichts unternommen, um das Vorhaben voranzubringen. Weder wurden Anträge auf Baugenehmigungen gestellt noch wurde der Fonds aufgelegt, mit dem die notwendigen Mittel beschafft werden sollen. Das Bebauungsverfahren ruht; der Käufer hat keinen Vorhaben- und Entschließungsplan beantragt. Die oben bereits angesprochenen Finanzierungsschwierigkeiten, über die in der Presse breit berichtet wurde, treffen offensichtlich auch für dieses Projekt zu.

22. Unter welchen Voraussetzungen wurde dem Käufer der Investitionsvorrangbescheid erteilt?

Der Investitionsvorrangbescheid wurde unter strenger Beachtung des „Gesetzes über den Vorrang für Investitionen bei Rückübertragungsansprüchen nach dem Vermögensgesetz (Investitionsvorranggesetz – InVorG)“ erlassen. Danach kann trotz bestehender Anmeldung eines Rückgabeanspruchs über das Grundstück verfügt werden, wenn ein Grundstück veräußert wird und durch einen Investitionsvorrangbescheid festgestellt wird, daß dies einem im Gesetz bestimmten besonderen Investitionszweck dient. Als besonderen Investitionszweck sieht § 3 InVorG u. a. die Sicherung oder Schaffung von Arbeitsplätzen, insbesondere durch Errichtung einer gewerblichen Betriebsstätte sowie die Schaffung neuen Wohnraums vor.

Der in Aussicht genommene Investor hat mit dem zuständigen Bezirk abgestimmte detaillierte Unterlagen vorgelegt, wonach er die Voraussetzung für voraussichtlich 950 Dauerarbeitsplätze schaffen und über 30 000 qm Wohnfläche neu errichten will. Über

Tatsachen, die Zweifel an der Bonität des Kaufinteressenten begründen könnten, ist nichts bekannt. Von ihm wurde zudem u. a. eine Zusammenstellung von ca. 30 Projekten in z. T. erheblicher Größenordnung vorgelegt, die größtenteils bereits erfolgreich umgesetzt und finanziert wurden. Dabei handelt es sich z. B. um das Großprojekt „Hotel Adlon“ am Pariser Platz in Berlin und die „Gutenberg-Galerie“ in Leipzig.

23. Wie hat der Käufer die Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit des Vorhabens nachgewiesen?

Die bauliche Realisierbarkeit des Vorhabens wurde durch Vorlage entsprechender Planungen nachgewiesen, die mit dem Stadtplanungsamt Berlin-Mitte abgestimmt und mittlerweile Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind; dem Bebauungsplanentwurf wurden diese Planungen zugrunde gelegt.

Auch an der Finanzierbarkeit des Vorhabens bestanden und bestehen keine Zweifel. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens hat er durch detaillierte Berechnungen nachgewiesen. Zweifel an der Finanzierbarkeit sind insbesondere nicht aus dem Umstand zu schließen, daß seit der Erstellung des Investitionsvorrangbescheides keine nach außen tretenden Maßnahmen ergriffen wurden. Eine Baugenehmigung wird üblicherweise erst dann beantragt, wenn die Kaufverträge unterzeichnet sind. Gleiches gilt für die Auflegung der Fonds zur Finanzierung.

VII. Investitionsvorrangbescheid, Investitionsvorranggesetz, Oberfinanzdirektion

Nach § 11 Abs. 1 Investitionsvorranggesetz ersetzt der Investitionsvorrangbescheid alle anderen sonst üblichen Genehmigungen, u. a. auch die Zustimmung des Haushaltsausschusses nach § 64 BHO. Der Grund für diese Vorschrift war, daß die Verfahren dadurch beschleunigt werden sollten. Der Investitionsvorrangbescheid wurde am 8. Juni 1995 erteilt. Wie oben schon dargestellt, wurden seitens des Käufers keinerlei Maßnahmen – nicht einmal auf Teilflächen des Grundstücks – unternommen, um mit der Entwicklung zu beginnen. Er hat im Gegenteil wiederholt öffentlich geäußert, mit der Entwicklung nicht vor dem Jahr 2002/2003 beginnen zu wollen.

24. Wie verträgt sich dies mit der Intention des § 11 Abs. 1 Investitionsvorranggesetz?

Es ist richtig, daß der Investitionsvorrangbescheid alle anderen Genehmigungen ersetzt. Der Grund für diese Regelung ist jedoch nicht in erster Linie eine Beschleunigung, sondern das Verfügbarmachen von Grundstücken trotz angemeldeter Restitutionsansprüche. Dazu schreibt das InVorG vor, dem Investor Fristen für die Durchführung des Vorhabens vorzugeben. Dies ist in dem Investitionsvorrangbescheid geschehen. Der Bescheid sieht eine Durchführungsfrist von vier Jahren nach Eigentumsübertragung und Erteilung der Baugenehmigung vor. Im Kaufvertrag soll zusätzlich vereinbart werden, daß die Baumaßnahme – unabhängig von den vorgenannten Voraussetzungen – spätestens 2005 abgeschlossen ist. Die zeitgerechte Durchführung des Vorhabens

ist zudem durch eine Vertragsstrafe im Investitionsvorrangbescheid gesichert.

Diese zeitliche Vorgabe kann angesichts der Größe und des Umfangs der vorgesehenen Baumaßnahme nur eingehalten werden, wenn der Investor unmittelbar nach dem Erwerb des Grundstücks die Feinplanung abstimmt und mit der Baumaßnahme beginnt. Die Aussage, daß der Investor mit der Entwicklung erst im Jahre 2002/2003 beginnen will, kann nicht bestätigt werden.

Zwar wurde der Investitionsvorrangbescheid bereits Mitte 1995 erteilt, mit diesem Bescheid erlangte der Berechtigte aber keine Verfügungsbefugnis über das Grundstück. Dazu bedarf es eines Kaufvertrages, zu dem es jedoch wegen der widerrechtlichen Besetzung bisher noch nicht gekommen ist, so daß der vorgesehene Investor mangels geeigneter Rechtsgrundlage nicht mit dem Vorhaben beginnen kann, zumal kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

25. Ist die Bundesregierung der Ansicht, daß es sowohl politische als auch rechtliche Verpflichtung der Oberfinanzdirektion ist, das Fortbestehen der Voraussetzungen für die Erteilung eines Investitionsvorrangbescheids zu überprüfen, wenn sich deutliche Zweifel am Fortbestehen dieser Voraussetzungen ergeben?
26. Wenn nein, mit welcher Begründung?
27. Wenn ja, ist die Bundesregierung der Ansicht, daß bei einem Wegfall der Voraussetzungen für die Erteilung eines Investitionsvorrangbescheids – insbesondere hinsichtlich der Realisierbarkeit des Vorhabens – die Oberfinanzdirektion die Rücknahme bzw. den Widerruf des Bescheids prüfen müßte?
28. Wenn ja, wird die Bundesregierung die Oberfinanzdirektion dementsprechend anweisen?

Die Oberfinanzdirektion Berlin würde prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung eines Investitionsvorrangbescheides entfallen sind, wenn Zweifel am Fortbestehen der Voraussetzungen bestehen. Einer Weisung bedürfte es nicht, weil die Dienststelle ggf. von sich aus tätig würde. Bislang liegen allerdings Anhaltspunkte für den Fortfall der gesetzlichen Voraussetzungen nicht vor. Im Gegenteil: Der Investor bestätigt die Ernsthaftigkeit seiner Pläne und drängt auf eine Lösung des Besetzungsproblems und einen raschen Abschluß der Verträge.

29. Ist die Bundesregierung der Ansicht, daß gerichtliche Aktivitäten der Oberfinanzdirektion, wie z. B. Räumungsklagen gegen Pächter auf dem Grundstück, zu unterbleiben haben, solange es keine Anhaltspunkte dafür gibt, daß die Vorhaben des Käufers tatsächlich verwirklicht werden?
30. Wenn nein, mit welcher Begründung?

Pachtverträge zwischen dem Eigentümer Bund und den Besetzern bestehen nicht. Die widerrechtliche Nutzung einer Teilfläche an der Oranienburger Straße behindert die Verwertung und städtebauliche Neugestaltung des Gesamtareals. Deshalb ist es unverzichtbar, diese Teilfläche freizuräumen.

