

A. Ergebnis

Der Untersuchungsausschuss 5/1 hat den ihm übertragenen Untersuchungsauftrag erfüllt. Der vom Untersuchungsausschuss beschlossene Schlussbericht gibt Anlass zum nachstehenden Sondervotum, hinsichtlich der Untersuchungsaufträge

Verfahren der Privatisierung der Brandenburgischen Bodengesellschaft mbH (BBG) im Jahre 2006 und Aufklärung der Verantwortlichkeiten (siehe hierzu unter 1.),

Aufklärung und Bewertung von drei exemplarischen Immobilienverkäufen (D. I-III) nach der Privatisierung der BBG

- WGT Liegenschaft Kasernengelände Krampnitz (2007)
- WGT-Liegenschaft Bad Saarow Pieskower Chaussee (2008)
- WGT-Liegenschaft Flughafen Oranienburg (2009) sowie

Prüfung, ob der Verkauf landeseigener Grundstücke ohne Versäumnisse und Fehler an den geeignetsten Bewerber erfolgte (siehe hierzu unter 2.).

- Das Ministerium der Finanzen ließ sich 2006 durch den Erwerbwunsch eines Privatunternehmens von der eigentlichen Planung der Liquidation der BBG kurzerhand abbringen, weil angenommen wurde, die Großkonzerne Thyssen Krupp und VEAG wären nachhaltig an einem Erwerb interessiert. Obwohl beide Konzerne vor Zuschlagserteilung absprangen, blieb es bei der Veräußerung.
- Grundlage des Verkaufs war die zeitlich befristete Übertragung der Geschäftsbesorgung auf die BBG. Obwohl genau dies die Grundlage für die Wertermittlung der Gesellschaft war, wurde die Übertragung der Aufgaben auf den Brandenburgischen Landesbetrieb BLB nur unzureichend betrieben.
- Das Ministerium der Finanzen hielt sich an seine eigenen Vorgaben nicht; die Geschäftsbesorgungsverträge wurden 2009 mit der BBG erneuert, obwohl allen Beteiligten klar war, dass die zugrunde gelegte Begrenzung der Geschäftsbesorgung erheblichen Einfluss auf den (Ertrags-)Wert gehabt hatte.
- Der Abteilungsleiter im Ministerium der Finanzen Baesecke musste einräumen, dass der „echte“ Kaufpreis im Hinblick auf den Ertragswert bei nur 35.000 € lag.
- Trotz der neuen Rolle der BBG als Privatunternehmen wurde diese vom Ministerium der Finanzen in den untersuchten Fällen nur unzureichend kontrolliert.
- Entgegen der vertraglich vorgesehenen Möglichkeit wurde kein Prüfer vor Ort eingesetzt, auch bei Großprojekten wurde die Aufsichts- und Kontrollpflicht nur unzureichend wahrgenommen und selbst bei offenkundig unzureichender Information durch die BBG keine

konkreten Nachfragen gestellt sowie überreichte Vorlagen nahezu unverändert übernommen.

- In der Folge wurde der AHF (Fall Krampnitz) vor Erteilung der Zustimmung in wesentlichen Fragen fehlinformiert.

Im Einzelnen:

1. Privatisierung der Brandenburgischen Bodengesellschaft mbH

Für die Veräußerung der Brandenburgischen Boden GmbH (BBG) zeichnete sich der damalige Minister der Finanzen, Rainer Speer, verantwortlich. Ursprünglich sollte die BBG zum Ende des Jahres 2006 liquidiert und ihre Aufgaben teilweise dem Brandenburgischen Landesbetrieb (BLB) übertragen und teilweise outgesourct werden. Dieses seit Jahren geplante Szenario wurde unter der Ägide des Ministers der Finanzen Speer, seines Staatssekretärs Zeeb, des Abteilungsleiters Baesecke und seines Referatsleiters Wr. kurzerhand verworfen.

Ausgangspunkt soll eine formlose Interessenbekundung der TVF Thyssen-VEAG Flächenrecycling GmbH (im Folgenden TVF GmbH) Ende Februar 2006 gewesen sein, die vom Zeugen Marczinek als Geschäftsführer vertreten wurde¹. Hierbei spielte eine wesentliche Rolle, dass mit Thyssen-Krupp und VEAG (Vattenfall) zwei Großkonzerne hinter der TVF GmbH standen. Es wurde versäumt sicherzustellen, dass dies auch so blieb. Unmittelbar vor Abschluss der Notarverträge sprangen die beiden Firmen ab und veräußerten kurzerhand die hälftig gehaltenen Gesellschaftsanteile an den Zeugen Marczinek, der damit,

¹ Sitzungsprotokoll vom 16.10.2012, Seite 26

vermittelt über seine im Beteiligungsgesellschaft mbH, wirtschaftlicher Eigentümer der TVF GmbH wurde (sog. management-buy-out).

Das Ministerium der Finanzen versäumte sicherzustellen, dass die beiden Konzerne tatsächlich via TVF GmbH an einem nachhaltigen Erwerb der Gesellschaftsanteile der BBG und deren Fortführung interessiert waren. So sah sich das Ministerium der Finanzen (Ministerium der Finanzen) unmittelbar vor Abschluss der Notarverträge vor der Misere, den Vertrag mit der TVF GmbH auch ohne Einbindung der Weltkonzerne² abschließen zu müssen. Ob die beiden Konzerne jemals wirklich interessiert an dem Erwerb waren oder nur die Bestrebungen ihres Geschäftsführers unterstützten, ist unklar geblieben; jedenfalls zum Zeitpunkt des Zuschlags waren sie bereits ausgestiegen. So mutierte die langfristig geplante Veräußerung der BBG an die TVF GmbH, gehalten von zwei Großkonzernen, zu einem Verkauf an die einer Einzelperson wirtschaftlich gehörenden TVF GmbH. Der Referatsleiter Wr. beschrieb die Situation so:

„Die Krux ist allerdings, dass Bieterin war und blieb die TVF, eine rechtlich selbstständige Gesellschaft (...)“³

Während (formal-juristisch) die Bieterin also identisch blieb, veränderte sich ihr wirtschaftlicher Hintergrund signifikant. Die Anbindung der BBG an zwei Großkonzerne misslang. Die BBG und mit ihr die Geschäftsbesorgungsverträge wurden faktisch nicht mehr zwei Großkonzernen übertragen mit der damit einhergehenden Entpersonalisierung von Interessen und Motivationen. Statt dessen

² Baesecke Protokoll 26. Sitzung, Seite 24

³ Sitzungsprotokoll vom 20.11.2012, Seite 43

wurde Frank Marczinek wirtschaftlicher Eigentümer der BBG. Entgegen der ursprünglichen politischen Entscheidung ließ es der damalige Minister der Finanzen zu, dass zentrale Aufgaben des Landes, immerhin die Vermarktung und Verwertung von zu diesem Zeitpunkt noch ca. 20.000-25.000 ha umfassenden Grundstücken⁴, einem bis dahin im Wesentlichen unbekanntem Unternehmer überlassen wurde. Selbst in Anbetracht dieser ungeplanten Umstände hielt es das Ministerium der Finanzen in der Folgezeit nicht für nötig, durch Entsendung eines Controllers bei der privatisierten BBG

- die Einhaltung der rechtlichen Regelungen
- die Übereinstimmung mit dem Geschäftsbesorgungsvertrag (im folgenden: GBV) und den Verwertungsregeln sowie
- die Rechnungsprüfung

konkret vor Ort anhand der bei der BBG geführten Vorgangsakten zu kontrollieren⁵, obwohl das Instrumentarium hierfür in § 8 GBV vorhanden war⁶. Diese fehlende konkrete Kontrolle der Verfahrensakten der BBG und der jeweiligen Verkaufsvorgänge erscheinen mitursächlich für die in der Folgezeit festzustellenden Versäumnisse und Fehler.

2. Untersuchte Veräußerungen nach Privatisierung der BBG

Die exemplarisch durch den Ausschuss untersuchten Veräußerungsgeschäfte waren:

⁴ so die Zeugin Kg., Sitzungsprotokoll 27. Sitzung, Seite 7

⁵ Zeugenvernehmung Baesecke, Protokoll vom 15.05.2012, S. 44

⁶ so der Zeuge Hans-Jürgen Klees vom Landesrechnungshof, Protokoll vom 11.9.2012, S. 100

- Kasernengelände Krampnitz
- Bad Saarow Pieskower Chaussee
- Flughafen Oranienburg

Diese von der privatisierten BBG durchgeführten Veräußerungen führten sämtlichst zu strafrechtlichen Ermittlungen durch die Staatsanwaltschaft Potsdam und damit zu Schwierigkeiten in der Aufklärung durch den Untersuchungsausschuss, da sich Zeugen auf ihr Auskunftsverweigerungsrecht berufen haben. Unter der Verantwortung der beiden vormaligen Finanzminister Rainer Speer und Dr. Helmut Markov und dem Leiter der Abteilung 4 des Ministerium der Finanzen, dem Zeugen Baesecke und den ihm nachgeordneten Referenten, wurde derartigen Verdachtsmomenten nie nachgegangen, ggf. sind diese nie aufgefallen.

Die privatisierte BBG zeichnete sich für drei vom Untersuchungsausschuss exemplarisch untersuchte Grundstücksveräußerungen verantwortlich, die sie im Rahmen ihres Geschäftsbesorgungsvertrages mit dem Land Brandenburg vorbereitete, durchführte und abwickelte. Die Liste der Unregelmäßigkeiten, Auffälligkeiten und Versäumnisse ist lang. Sie nahmen zwar in der Sphäre der privatisierten BBG ihren Ursprung, die eigentliche Verantwortung trifft aber den vormaligen Minister der Finanzen Rainer Speer und (ganz am Ende) seinen Nachfolger Dr. Helmut Markov, die sich politisch und über die verfassungs- und beamtenrechtliche Weisungspyramide auch für das Verhalten der ihnen nachgeordneten Abteilungen des Finanzministeriums verantwortlich zeichneten. Denn es wurde versäumt, sich in der Handhabung auf die neue Sachlage nach

Privatisierung einzustellen und die nunmehr ihre eigenen Interessen verfolgende Geschäftsbesorgerin konkret vor Ort mittels zumindest stichprobenartiger Durchsicht der Vertragsakten zu kontrollieren. Diese Kontrollpflicht oblag dem Ministerium der Finanzen, das ohne Grund davon absah, einen Controller zu entsenden, obwohl diese Möglichkeit gerade wegen der mit der Privatisierung verbundenen Risiken ausdrücklich im GBV vorgesehen war. Selbst als es flagrante Hinweise auf eine unzureichende Information des Ministerium der Finanzen durch die BBG gab, handelte man nicht.

Der Zeuge Klees (Landesrechnungshof) bekundete hierzu anschaulich⁷:

Der zweite Bereich betrifft jetzt die Ausübung der Prüfungs- und Kontrollrechte des MdF gegenüber der BBG. Hier hat sich uns die Frage gestellt, ob denn das MdF die mangelhafte Prüfung durch die BBG hätte erkennen können und auch hätte erkennen müssen. Im Ergebnis unserer Prüfung haben wir diese Frage bejaht, denn dem MdF stehen hinsichtlich der Geschäftsbesorgung durch die BBG umfangreiche Prüfungs- und Kontrollrechte zu. In welchem Umfang das MdF seine Prüfungs- und Kontrollrechte auszuüben hat, verdeutlicht die Regelung in § 6 Abs. 3 des WGT-Liegenschaftsverwertungsgesetzes. Diese Regelung unterscheidet die Veräußerungsgeschäfte nach ihrer finanziellen und flächenmäßigen Dimension. Werden insoweit bestimmte Grenzen nicht überschritten, kann die BBG solche Grundstücke grundsätzlich selbstständig veräußern.

Die Regelung in § 6 Abs. 3 verdeutlicht somit: Je bedeutsamer ein Veräußerungsgeschäft ist, desto intensiver muss das MdF seine Prüfungs- und Kontrollrechte ausüben. Nach Ansicht des Landesrechnungshofs muss sich das MdF selbst von der Ordnungsmäßigkeit des Veräußerungsgeschäfts überzeugt haben, bevor es seine Einwilligung zu dem Veräußerungsgeschäft erklärt. Bei dem Veräußerungsgeschäft Krampnitz, das wegen seiner Bedeutung dem Ausschuss für Haushalt und Finanzen zur Einwilligung vorgelegt werden musste, hätte es für den Landesrechnungshof nahe gelegen, dass sich das MdF aktiv davon überzeugt, dass die BBG die Geschäfte des Landes mit der gebotenen Sorgfalt besorgt. Das ist aber nicht in dem erforderlichen Umfang geschehen, denn bei einer sorgfältigen Prüfung wären dem MdF zum Beispiel die Ungereimtheiten hinsichtlich der Identität des Käufers oder zu der unzureichenden Bonitätsprüfung aufgefallen. Das MdF hätte aber wahrscheinlich insbesondere Fehler bzw. Missverständnisse bei der Unterrichtung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen vermeiden können.

Jetzt abschließend unser Fazit - das Ergebnis unserer Prüfung in einem Satz zusammengefasst - lautet: Die BBG und das MdF haben bei der Veräußerung des Kasernengeländes Krampnitz ihnen obliegende vertragliche und gesetzliche Verpflichtungen nicht mit der gebotenen Sorgfalt erfüllt.

Im Einzelnen:

⁷ Protokoll 22. Sitzung, S. 77 ff.

2.1 WGT-Liegenschaft Kasernengelände Krampnitz (2007) - 110 ha

- Die Prüfung von Identität und Bonität des Erwerbers erfolgte unzureichend: Dem damaligen Minister der Finanzen Rainer Speer und seinen Ministerialbeamten war bis zuletzt unklar, dass gar nicht die Thylander Gruppe wirtschaftliche Erwerberin des Kasernengeländes war.
- Minister a. D. Speer informierte deshalb den AHF unzutreffend über eine Beteiligung der Thylander Gruppe.
- Obwohl die zustimmungsbedürftigen Kaufverträge zum Teil massiv zu Lasten des Landes von den üblicherweise verwendeten Musterkaufverträgen abwichen, erfolgte keine kritische Nachfrage durch das Ministerium der Finanzen; im Gegenteil ging das Ministerium der Finanzen im Rahmen der Vorlage zur Zustimmungseinholung fälschlich davon aus, die Kaufverträge entsprächen gerade dem Musterkaufvertrag. Auch insofern wurde der um Genehmigung gebetene AHF vor seiner Entscheidung fehlinformiert.
- Obwohl die Informationen durch die BBG im Rahmen der Abwicklung ersichtlich unvollständig waren (z. B. über einen Rücktritt wurde seitens der BBG nie berichtet), erfolgten hierzu erst Nachfragen als Presseanfragen kamen.
- Im Rahmen der Entscheidungsvorlage wurde seitens der BBG auf ein Wertgutachten rekurriert, dem ein gänzlich anderes Nutzungskonzept zugrunde lag als dies die späteren Erwerber planten. Das veraltete Gutachten kam zu einem deutlich niedrigeren Verkehrswert als dies angesichts des geplanten höherwertigen Nutzungskonzepts der Erwerber sachgerecht erscheint. In der Folge wurde der AHF durch

das Ministerium der Finanzen respektive den Minister der Finanzen Speer fehlinformiert, denn dieser behauptete in der Entscheidungsvorlage unter Bezugnahme auf das nicht angepasste Gutachten, dass der verhandelte Kaufpreis **über** dem Verkehrswert der Liegenschaft läge.

- Die Einsetzung eines Controllers, der im Auftrag des Landes aktiv die Vertragsunterlagen prüft, wurde verabsäumt.
- Es wurden unzureichende Klauseln gegen etwaige Spekulationsgeschäfte (sog. Mehrerlösklausel) verwendet und
- der Umgehungsmöglichkeit der sog. Mehrerlösklausel durch die Abtretung von Gesellschaftsanteilen der Erwerbengesellschaft wurde nicht zureichend begegnet.⁸

2.2 WGT-Liegenschaft FO 053 Bad Saarow „Pieskower Chaussee“

- 51.790 m² -

- Trotz des signifikant reduzierten Verkehrswertes hinterfragte das für die Kontrolle der BBG zuständige Ministerium der Finanzen den Verkaufsvorgang nicht.
- Dadurch fiel nicht auf, dass die Verkehrswertberechnung nicht auf der möglichen und beabsichtigten Nutzung des Kaufgegenstandes fußte.
- Die Überprüfung des Gutachtens erfolgte unzureichend, zumal im Kaufvertrag das stark abweichende Nutzungskonzept sogar zur Grundlage des Vertrages genommen wurde.
- Es wurde seitens des Ministerium der Finanzen nicht moniert, dass eine Preisanpassungsklausel im Kaufvertrag fehlte.

⁸ Protokoll 9. Sitzung, Seiten 48, 57,58, „gesellschaftsrechtliche Lösung“

- Die Einsetzung eines Controllers im Auftrag des Landes Brandenburg gem. § 8 I, 1 des Geschäftsbesorgungsvertrages wurde versäumt.

2.3 WGT-Liegenschaft PM 053 Flughafen Oranienburg - 670.000 m²

Im Rahmen der Überprüfung und Kontrolle des Verkaufsvorgangs wurde vom Ministerium der Finanzen nicht moniert,

- dass nach Scheitern der Ausschreibung eine faktische Direktvergabe ohne Verkehrswertgutachten erfolgte,
- dass lediglich auf ein Wertgutachten rekurriert wurde, das ein anderes Grundstück betraf und mit veralteten Vorgaben arbeitete (z. B. statt konkret bekannte, wurden pauschalisierte / signifikant höhere Erschliessungskosten zugrunde gelegt) und
- dass die BBG sogar noch zu Lasten des Landes von einem weiteren preismindernden Faktor im Gutachten abwich (erhöhte Entwicklungszeit von 5 auf 7 Jahre) sowie
- dass damit der Preisvermerk den Verkehrswert nicht zutreffend abbildete,

Auch hier erfolgte keine Einsetzung eines Controllers durch das Ministerium der Finanzen, um derlei Versäumnisse aufzudecken.

2.4 Ergebnis

Das Ergebnis dieser Versäumnisse und Fehler war:

Alle drei Verkaufsvorgänge erscheinen nach Auffassung der Unterzeichner als Unterwertverkäufe. Mangels Einholung von Verkehrswertgutachten, die die beabsichtigte Nutzung des jeweiligen Grundstücks zu Grunde legten, erschienen die angenommenen Verkehrswerte als unzureichend ermittelt. Dies war Resultat verschiedener Konstellationen.

Bei der Veräußerung der **Kaserne Krampnitz** wurde auf ein überholtes, weil ein anderes Nutzungskonzept zugrundeliegendes Vorgutachten zurückgegriffen zur Ermittlung des Verkehrswertes. Angesichts des werterhöhenden tatsächlichen Nutzungskonzepts der Erwerber erscheint der im Rahmen der Veräußerung angenommene Verkehrswert als signifikant zu gering angesetzt. Daher nahm das Ministerium der Finanzen fälschlich an, der vereinbarte Kaufpreis läge deutlich über dem vom früheren Gutachter festgestellten Verkehrswert. Bei Zugrundelegung der wirtschaftlich beabsichtigten Nutzung wäre ein signifikant höherer Verkehrswert in Betracht gekommen zum Stichtag 17.07.2007 (Abschluß der Kaufverträge).⁹

Im Fall der Veräußerung der Liegenschaft **Bad Saarow Pieskower Chaussee** fanden Fehlvorgaben Eingang ins Gutachten der Sachverständigen Dk., so dass dem Ministerium der Finanzen verborgen blieb, dass es sich um eine Veräußerung unterhalb des - gemessen an

⁹ Sachverständige Sä., Protokoll 17. Sitzung, Seite 11 ff.

der möglichen und erwartbaren Nutzung der Flächen - eigentlichen Verkehrswertes handelte.

Zuletzt wurde ohne Einholung eines aktuellen, die zu veräußernde Liegenschaft betreffenden Verkehrswertgutachtens der **Flughafen Oranienburg** verkauft. Kaufpreisreduzierend berücksichtigte Erschließungskosten von pauschal ca. 6,5 Millionen € widersprachen den konkreten Annahmen im Verkaufsexposé. Im Rahmen der dem Ministerium der Finanzen obliegenden Kontrollpflichten wurde übersehen, dass bei der Verkehrswertberechnung eine Frist zur Entwicklung des Grundstück von sieben Jahren preisreduzierend zugrundegelegt wurde im Widerspruch zu der vom Sachverständigen N. für ein Nebengrundstück angenommenen nur 5-jährigen Entwicklungszeit stand. Schon diese den Verkehrswert reduzierende Vorgabe spricht gegen die Behauptung, der vereinbarte Kaufpreis habe über dem Verkehrswert gelegen. Vielmehr ist - auch wenn der Untersuchungsausschuss davon abgesehen hat, ein eigenes Sachverständigengutachten in Auftrag zu geben - zu befürchten, dass der Verkehrswert sogar signifikant über dem vereinbarten Kaufpreis (inklusive Abbruch- und Dekontaminationskosten) gelegen hat und mithin ein erheblicher Schaden durch diese Veräußerung dem Land Brandenburg entstanden sein könnte.

Nach Einschätzung der Unterzeichner wäre damit in allen drei Verkaufsvorgängen somit fälschlicherweise suggeriert worden, dass es sich um Veräußerungen oberhalb eines gutachterlich belegten Verkehrswertes handelte. Zur Überzeugung der Unterzeichner wäre erwartbar, dass auf sachgerechten Vorgaben erstellte Gutachten bei

allen drei Verkaufsvorgängen zu Verkehrswerten oberhalb der geleisteten Kaufpreise gelangt wären.

Dem für die Überwachung der BBG zuständigen Ministerium der Finanzen ist dies trotz massiver Hinweise schon im ersten größeren Veräußerungsvorgang (Kaserne Krampnitz - 2007) nach Privatisierung der BBG unverständlicherweise nicht aufgefallen; diese unzureichende Kontrolle der privatisierten BBG erfolgte sogar mit Ansage, da der Sachbearbeitung nicht genügend Zeit zur Prüfung blieb. Trotz erheblicher Hinweise aus der Entscheidungsvorlage ‚Krampnitz‘ im Jahre 2007 ermöglichte das Ministerium der Finanzen damit diese Unterwertverkäufe. Strukturell fehlerhaft wurde vom Ministerium der Finanzen unter der Leitung des damaligen Ministers der Finanzen Speer davon abgesehen, die vertraglich vorgesehenen aktiven Kontrollinstrumentarien einzusetzen; so wurde verabsäumt, einen Controller (Prüfer) vor Ort bei der BBG, einzusetzen, der die Einhaltung der rechtlichen Gegebenheiten / der Verwertungsrichtlinien und der Regularien des Geschäftsbesorgungsvertrages anhand der Geschäftsunterlagen der BBG hätte überprüfen können. Selbst als bekannt geworden war, dass die BBG sich an einer Erwerbengesellschaft beteiligen würde, wurde dies erkennbar nicht veranlasst.

Dem Ministerium der Finanzen unter der politischen Verantwortung des Ministers Speer ist vorzuwerfen, dass trotz massiver Hinweise auch in den vorgelegten Unterlagen bereits im Jahre 2007 keine konkrete Prüfung des Verkaufsfalles Kaserne Krampnitz durchgeführt wurde. Dies führte zu einer Fehlinformation des AHF. Ferner ist zu konstatieren, dass trotz der Privatisierung der BBG die nach dem Geschäftsbesorgungsvertrag vorhandenen Überwachungs- und

Kontrollinstrumentarien nur unzureichend genutzt wurden¹⁰. Bei sachgerechter Kontrolle insbesondere durch Einsatz eines Controllers wäre erwartbar gewesen, dass die Versäumnisse und Fehler unterblieben, jedenfalls aber aufgefallen wären. Dann hätte man zumindest zukünftig derartige Fehler / Versäumnisse / Fehlinformationen vermeiden können.

Es handelte sich bei dem Verkaufsvorgang Kramnitz um ein zustimmungsbedürftiges Geschäft. Deshalb wurde der AHF um Genehmigung gebeten. Die Fehlinformationen des AHF im Rahmen der Genehmigungsvorlage betrafen die Identität des Erwerbers, etwaige Abweichungen vom Musterkaufvertrag und insbesondere die Behauptung,

„Der Kaufpreis liegt über dem Verkehrswert der Liegenschaft.“¹¹

Dem AHF wurde somit suggeriert, dass der Verkehrswert geringer sei als der vereinbarte Kaufpreis. Dies war eine wesentliche Information für die Zustimmung zu dem Verkauf. Lag aber der Verkehrswert tatsächlich erheblich über dem Kaufpreis, weil ein veraltetes, insbesondere auf ein abweichendes Nutzungskonzept abstellendes Gutachten der Beurteilung zugrunde gelegt wurde¹², so traf der AHF seine Vermögensverfügung auf falscher Tatsachen-/Informationsgrundlage. Unterschritt aber der Kaufpreis den tatsächlichen Verkehrswert, ergäbe diese Differenz einen Schaden für das Land Brandenburg als Eigentümerin der Liegenschaft. Ein solcher Schaden ist zu befürchten, spätere Maßnahmen zur

¹⁰ hierzu ausführlich der Zeuge Klees, Sitzungsprotokoll der 22. Sitzung, Seite 76 - 78

¹¹ vgl. Aussage des Zeugen Klees, a. a. O.

¹² vgl. Angaben der Sachverständigen Sä., 17. Sitzung, Seite 27 ff.

Schadensbegrenzung oder Wiedergutmachung durch Rückgabe haben dabei außer Betracht zu bleiben¹³.

Bei der Veräußerung der vergleichsweise kleinen Liegenschaft in Bad Saarow - Pieskower Chaussee - ist nach Überzeugung der Unterzeichner ein Schaden von mehr als 200.000 € zu befürchten. Dieser ergäbe sich aus der Differenz von vereinbartem Kaufpreis und tatsächlichem Verkehrswert bei Berücksichtigung der geplanten und möglichen Nutzung des Areals bei der Bewertung.¹⁴

Bei der zuletzt untersuchten Veräußerung der Liegenschaft Flughafen Oranienburg konnte durch den Untersuchungsausschuss ein Sachverständiger gehört werden. Dieser sah sich nicht in der Lage, konkrete Angaben zu den „richtigen“ Parametern der Verkaufsfläche Flughafen Oranienburg zu machen. Die durch die Staatsanwaltschaft Potsdam beschuldigte Zeugin Mitarbeiterin 5 mochte sich zum Sachverhalt nicht äußern. Unverständlich blieb, weshalb diese die höheren Erschließungskosten und einer verlängerten Entwicklungszeit zugrunde gelegt hat. Ein eigenes Sachverständigengutachten beauftragte weder die BBG noch war dies im Rahmen des Untersuchungsausschusses möglich. Die Größenordnung eines möglichen Schadens durch einen Verkauf unter Verkehrswert bleibt daher dem laufenden Strafverfahren vorbehalten.

¹³ vgl. Schönke/Schröder/Cramer/Perron, StGB, 29. Auflage 2014, § 263, Rn. 109 ff.

¹⁴ vgl. Protokoll 15. Sitzung, Seite 44 ff.

B. Exkurs: Schutz der Minderheitenrechte

Nicht nur das im Rahmen des Untersuchungsausschusses 5/1 notwendig gewordene Organstreitverfahren gibt Anlass, nachstehend zu den Beweisantragsrechten der qualifizierten Minderheit und den Beweiserhebungspflichten eines Untersuchungsausschusses folgendes anzumerken:

Die Beweiserhebungspflicht des Untersuchungsausschusses richtet sich nicht nach den Mehrheiten im Ausschuss. Gemäß Art. 72 Abs. 3 Satz 2 Landesverfassung in Verbindung mit § 14 Abs. 2 Untersuchungsausschussgesetz Brandenburg (UAG) ist eine Beweiserhebung durchzuführen, wenn mehr als 1/5 der Ausschussmitglieder diesen Antrag gestellt bzw. für diesen votiert haben. Ist ein solcher Antrag von einem Quorum von mehr als einem Fünftel der Ausschussmitglieder befürwortet worden, ist die Beweiserhebung durchzuführen, es sei denn, sie wäre (§ 15 Abs. 3 UAG) offenkundig überflüssig, ungeeignet, das Beweismittel unerreichbar oder der Antrag verfahrensverschleppend. Da es gerade Aufgabe eines Untersuchungsausschusses ist, „Licht ins Dunkel zu bringen“, müssen auch Beweisermittlungsanträge zulässig sein. Dass Beweisermittlungsanträge deutlich über strafprozessuale Grundsätze hinausgehend zulässig sind, hat das Verfassungsgericht entschieden (Verfassungsgericht Brandenburg, Beschluss vom 16.10.2003 - 95/02 - Rn. 51). Im Übrigen ist das Recht eines Fünftels der Ausschussmitglieder, Beweisanträge und Beweisermittlungsanträge durchzusetzen, in der Verfassung explizit als Minderheitenrecht ausgestaltet und gerade nicht einer Mehrheitsentscheidung im Ausschuss unterworfen. Anderenfalls liefe nämlich das Einsetzungsrecht

der Minderheit, das gem. Art. 72 Abs. 1 Landesverfassung an 1/5 der Mitglieder des Landtages anknüpft, leer. Wer einen Untersuchungsausschuss ins Leben rufen kann, muss auch zulässige Beweisanträge im Ausschuss durchsetzen können (ständige Rechtsprechung, vgl. Verfassungsgericht Brandenburg, Beschluss vom 16.10.2003 - 95/02 - Rn. 46).

Derlei zulässigen, von einem Quorum von mehr als einem Fünftel der Ausschussmitglieder beantragten Beweisanträgen / Beweisermittlungsanträgen ist nachzukommen. Ausgeschlossen ist dies nur, wenn der Ablehnungsgrund der sog. „Verfahrensverschleppung“ vorläge. Als eines der wenigen Landesgesetze lässt das Brandenburgische UAG in § 15 Abs. 2 a. E. UAG die Ablehnung von Beweisanträgen, die „ersichtlich zum Zwecke der Verschleppung des Verfahrens gestellt“ sind, zu¹⁵.

Dass es sich bei § 15 Abs. 2 AE UAG Brandenburg um eine restriktiv zu verstehende Ausnahmeregelung handelt, wird in seinem Wortlaut dadurch unterstrichen, dass der Beweisantrag „ersichtlich“, d. h. offensichtlich die Verfahrensverschleppung bezwecken muss. Dies liegt nur dann vor, wenn die Verschleppung als Hauptziel verfolgt wird, mithin der Antrag, seinen verschleppenden Missbrauchscharakter „auf der Stirn trägt“. Diese systematischen und wortlautbedingten Begrenzungen für die Auslegung des Verschleppungsmerkmals werden ergänzt durch den Aspekt, dass Beweisanträge der qualifizierten Minderheit grundsätzlich zuzulassen sind, um den parlamentarischen Untersuchungsauftrag gerade als Minderheitenrecht nicht ins Leere laufen zu lassen. Daher hat

¹⁵ vgl. Glauben/Brockner, Das Recht der parlamentarischen Untersuchungsausschüsse in Bund und Ländern, 2. Auflage 2011, Seite 237, Fn. 26

das Verfassungsgericht Brandenburg in einer Entscheidung, in der wegen angeblicher Prozessverschleppung ein Beweisermittlungsantrag abgelehnt wurde, es hinreichen lassen, dass sich der Beweisantrag innerhalb des Untersuchungsauftrages hielt (Verfassungsgericht Brandenburg, Beschluss vom 16.10.2003 - 95/02 - Rn. 34, 48 - 54). Bei einer weit gefassten Missstandsenquete spielt deshalb der Ablehnungsgrund der Prozessverschleppung grundsätzlich keine Rolle.

C. Privatisierung der Brandenburgischen Bodengesellschaft mbH (BBG)

Schlüssel zum Verständnis der im Untersuchungsausschuß 5/1 festgestellten Fehler und Versäumnisse ist die Privatisierung der Brandenburgischen Bodengesellschaft mbH (BBG). Im Anschluss daran kam es nämlich zu drei inkriminierten Veräußerungsgeschäften während des Laufes der im Zuge des BBG-Verkaufs verlängerten Geschäftsbesorgungsverträgen.

1. Chronologie des Verkaufs

Die Brandenburgische Bodengesellschaft mbH (im Folgenden: BBG) gehörte ursprünglich zu 100 % dem Land Brandenburg. Bereits seit 1994 war die BBG für die Vermarktung, Verwaltung und Verwertung von landeseigenen Grundstücken zuständig. Hierbei handelte es sich um sog. WGT-Liegenschaften und Bodenreformgrundstücke. Ausgehend von einer Entscheidung des Jahres 2003 sollte die BBG zum 31.12.2006 abgewickelt und deren Aufgaben jedenfalls teilweise auf den Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (im Folgenden: BLB) übertragen werden. Die von Zeugen erwähnten frühzeitigen Überlegungen zu einer möglichen Privatisierung der BBG konnten in den Akten nicht belegt werden.

Der Zeuge Referatsleiter Wr. bekundete hierzu am 20.11.2012 vor dem Untersuchungsausschuss¹⁶:

Die ursprüngliche Konzeption des Finanzministeriums, nämlich die Aufgaben zum 01.01.2007 auf den BLB überzuleiten, war in einer Phase entstanden, als der BLB selber noch in der Planung war. Das heißt, man hat sich bestimmte Vorstellungen gemacht, wie das Ganze abläuft. Und wie das in so einem guten Planungsverfahren ist, evaluiert man nach Eintritt der ersten Schritte: Wie hat sich der Sachverhalt eigentlich entwickelt, und können wir das wirklich so dann durchführen? - Und ich spekuliere jetzt einen Teil, weil ich für diesen Liegenschaftsbereich nicht zuständig bin. Ich hatte gesagt, ich bin für die Unternehmensbeteiligung zuständig. So viel habe ich aber doch in dem Verfahren mitbekommen, dass die Erkenntnis in dem Liegenschaftsbereich gereift war nach dem 01.01.2006, als ja der BLB seine Arbeit aufgenommen hat, dass das eine Zusatzaufgabe ist, bei der ja immerhin bei der BBG 60 Personen beschäftigt waren, die so in dieser Kürze der Zeit nicht auf den BLB übergeleitet werden konnten mit den Ressourcen, die dieser Landesbetrieb damals verfügbar hatte. Und das war der Grund für diesen Parameterwechsel und hat dann sozusagen auch die Brücke geöffnet für diese Art der Privatisierung.

(...)

¹⁶ Sitzungsprotokoll der 24. Sitzung, Seite 22

Der Plan, der bis zur Eröffnung, bis zu der Entscheidung bestand, den Teilnahmewettbewerb durchzuführen, war, die BBG zum Jahresende 2006 abzuwickeln. Das war formal eine fortbestehende Entscheidungslage. Nun sage ich gerne noch mal: Was sich konkret im Bereich der Liegenschaftsverwaltung da an Gedanken entwickelt hat, das kann ich aus eigener Anschauung nicht sagen. Wie gesagt, ich kenne nur dann diese Freigabe nach dem Motto: Wir können oder wir sollten die Geschäftsbesorgungsverträge verlängern. Die einzelnen Motive und Überlegungen der Liegenschaftsverwaltung sind mir aber nicht bekannt.

Dass es im Jahre 2006 zu einer Privatisierung der BBG kam, ist deshalb nicht etwa durch das Ministerium der Finanzen initiiert worden, sondern ging auf ein aktiv geäußertes Kaufinteresse der TVF Thyssen-VEAG Flächenrecycling GmbH (im Folgenden: TVF) - gewissermaßen aus dem Nichts - zurück. Gesellschafter der TVF waren zu je 50 % die Firmen VEAG (Vattenfall) und Thyssen Krupp, jeweils vermittelt über zwei Gesellschaften. Geschäftsführer im Jahre 2006 war der Zeuge Frank Marczinek. Dieser schrieb in dieser Eigenschaft am 23.02.2006 einen Brief unmittelbar an den damaligen Minister der Finanzen Rainer Speer unter Verweis auf das konkrete Erwerbsinteresse.

In auffälligem Widerspruch zu der eigentlich geplanten Liquidation der Gesellschaft zum 31.12.2006 kam es bereits 14 Tage nach Eingang der Absichtserklärung zur Aufnahme von Vertragsgesprächen bzw. - wie es die Zeugen Baesecke und Referatsleiter Wr. abschwächend nannten - Sondierungsgespräche. Bereits im Rahmen eines Treffens am 08.03.2006 hielten die Verhandlungspartner, die Zeugen Baesecke, Referatsleiter Wr. und Marczinek, in einem Zehneckpunktpapier die denkbaren Verkaufsparameter fest. Dass es 14 Tage nach der unverwarteten Interessenbekundung bereits ein konkretes Eckpunktepapier gab, spiegelt die Zielsetzung der politisch Handelnden wider, die die BBG an die TVF GmbH verkaufen zu wollen.

Auf das Eckpunktepapier angesprochen, äußerte sich der Referatsleiter Wr.¹⁷:

Frage:

In Punkt 3 des Papiers legen Sie fest oder sagen Sie zu - das ist ein Eckpunktepapier, das ist ja noch kein Vertrag -:

„Das Land Brandenburg sagt zu, dass die mit der BBG bestehenden Geschäftsbesorgungsverträge, gerechnet ab dem Zeitpunkt des Anteilsübergangs, für einen Zeitraum von drei Jahren unverändert fortgesetzt werden; das jährliche Entgelt verringert sich dabei um die unter Ziffer 2 genannten Beträge von 750 000 Euro.“

War das eine Bedingung von Herrn Marczinek? Ich meine, das ist natürlich - - Beide Geschäftsbesorgungsverträge sind ja eigentlich - machen ja eigentlich das Geschäft der BBG aus. Wer hat das gefordert?

Antwort des Zeugen Wr.:

Also, Sie haben das hier zitiert in der Weise, wie es da niedergelegt ist: „Das Land Brandenburg sagt zu ...“ - Das war natürlich keine rechtsgeschäftliche Zusage, die also so belastbar gewesen wäre. Sie werden das auch in der Dokumentation des Ergebnisses des zweiten Sondierungsgesprächs, das dann in Lübbenau stattgefunden hat, ausdrücklich finden, dass in der Sondierungsphase, der Phase der Sondierungsgespräche die Dinge, die dort verhandelt wurden, wirklich nur grobe Richtlinien sind und nicht vorvertragliche Pflichten entstehen lassen. Also, so gesehen ist also diese Wortwahl der Zusage hier wirklich nur als Projektion darauf zu verstehen, was dann in einem verbindlichen Vertrag zu regeln gewesen wäre.

Sie sagen völlig zu Recht: Die beiden Geschäftsbesorgungsverträge sind das Rückgrat der Geschäftstätigkeit der BBG. Und ja: Das war die Erwartung von Herrn Marczinek. Die hat er in der Tat geäußert; ich hatte das ja auch eben schon ausgeführt. Er war daran interessiert, das Unternehmen durchaus weiterzuentwickeln für seine geschäftlichen Zwecke sozusagen, auch die Synergien zur TVF zu nutzen. Nur, er sagt - und das ist, denke ich, durchaus nachvollziehbar -: Man kann nicht von jetzt auf gleich ein Unternehmen mit 60 Beschäftigten sozusagen auf neue Beine stellen. Man braucht dazu eine Übergangsphase. Und das war ja genau der Punkt, wo sich die Interessen der TVF und die des Landes begegneten, denn das Land hatte ja selbst ein substantielles Interesse daran, die ordnungsgemäße Geschäftsbesorgung im Bereich der Verwaltung und Verwertung der WGT-Flächen wie auch der Bodenreformflächen über das Jahresende 2006 hinaus sicherzustellen, vor dem Hintergrund, dass der BLB diese Aufgaben zu diesem Zeitpunkt nicht würde übernehmen können.

¹⁷ Protokoll 24. Sitzung, Seite 31

Die vom Zeugen in den Vordergrund gerückte Unverbindlichkeit der Absprachen steht im Widerspruch zu den sehr dynamischen Vorgehensweisen im Ministerium der Finanzen:

- 23.02.2006: Interessenbekundung
- 08.03.2006: Zehneckpunktepapier
- 15.03.2006: Beauftragung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zur Erstellung eines Wertgutachtens der BBG
- 17.03.2006: Der Zeuge Wr. schlägt den Eintritt in Vertragsverhandlungen vor
- 27.03.2006: Zweites Sondierungsgespräch
- 04.04.2006: Beauftragung einer Rechtsanwaltskanzlei mit dem Auftrag zu klären, inwieweit das Vergaberecht Auswirkungen auf die Veräußerung der BBG hat
- 06.04.2006: Hinweis auf Anwendbarkeit des Vergabeberechts
- 07.04.2006: Dennoch Freigabe des sog. Datenraumverfahrens für TVF GmbH - Einblick in die Geschäftsunterlagen der BBG

Die Dynamik dieser Abläufe wird auch dadurch sinnfällig, dass der TVF GmbH bereits zu diesem Zeitpunkt Anfang April 2006 umfassend Einblick in die Geschäftsunterlagen der landeseigenen Brandenburgischen Bodengesellschaft mbH gegeben wird.

Eine das Ministerium der Finanzen beratende Rechtsanwaltskanzlei hatte im April 2006 festgestellt, dass das Geschäft aufgrund der Koppelung des Verkaufs an die Verlängerung der Geschäftsbesorgungsverträge um 3 Jahre wie die Vergabe eines öffentlichen Auftrages zu bewerten sei. Trotz des bereits am 06.04.2006

hierauf gegebenen Hinweises gab das Ministerium der Finanzen am 07.04.2006 das sog. Datenraumverfahren frei. Dies ermöglichte es der TVF GmbH noch vor Einleitung eines Vergabeverfahrens oder einer Ausschreibung eine auskömmliche Dateneinsichtnahme bei der BBG.

Nachdem die beauftragten Wirtschaftsprüfer einen Unternehmenswert von ca. 4,5 Mio. € festgestellt hatten, wurde das aus Sicht der Rechtsanwaltskanzlei erforderliche Vergabeverfahren eingeleitet. Bis zum 24.05.2006 sollten Interessenbekundungen eingereicht werden. Obwohl die TVF mit ihrem Angebot deutlich schlechter lag als ein weiterer Mitbieter, kam es auch mit der TVF zu weiteren Vertragsverhandlungen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens erhöhte die TVF ihr Angebot auf eine nominelle Kaufpreiszahlung von 635.000 € bei 3,258 Mio. € Vorabausschüttung aus dem Kapitalstock der Gesellschaft. Die TVF GmbH erhielt sodann den Zuschlag.

Noch vor Zuschlagserteilung veräußerten die beiden Großkonzerne Thyssen und VEAG (Vattenfall) die von ihnen gehaltenen Gesellschaftsanteile an der TVF GmbH an deren Geschäftsführer, den Zeugen Marczinek. Der Zeugen Marczinek teilte dies schriftlich am 21.09.2006, d. h. wenige Tage vor der Entscheidung der Vergabekommission, mit. Er habe hierfür eine Beteiligungsgesellschaft gegründet. Zum Zeitpunkt des verbindlichen Vertragsangebotes der TVF am 19.09.2006 war somit der Zeuge Marczinek, vermittelt über seine Beteiligungsgesellschaft, alleiniger Gesellschafter der TVF.

Nach Aktenlage wurde weder nach der Interessenbekundung im Februar 2006 noch im Vergabeverfahren von den beiden Konzernen Thyssen

Krupp und VEAG (Vattenfall) ein verbindliches Engagement mit der TVF GmbH gefordert. Allein im März 2006 gab es ein Schreiben bezeichnenderweise auf dem Briefkopf der TVF GmbH, wonach die beiden Gesellschafter die Sondierungsgespräche des Geschäftsführers Marczinek befürworteten.

Bemerkenswert an diesen Abläufen ist Folgendes:

Handlungsleitend für den damaligen Minister der Finanzen Speer, den Zeugen Baesecke und den Referatsleiter Wr. war, dass mit der TVF GmbH eine Firma mit der Geschäftserfahrung und der Leistungsfähigkeit zweier Großkonzerne im Rücken den Erwerb der BBG beabsichtigte.

Die Bedeutung der beiden Konzerne unterstrich der Zeuge Wr. in seiner Vernehmung¹⁸:

Der zweite Punkt, den Sie angesprochen haben: Also, uns war natürlich - „natürlich“ streichen wir - sehr wichtig der Gesellschafterhintergrund dieser TVF, der sich ja auch in diesem Akronym TVF widerspiegelt. Und deswegen war es auch eine Grundforderung: Die ist - ich weiß nicht, ob sie in der ersten oder in der zweiten Sondierungsrunde entstanden ist -, dass wir eine Erklärung von Herrn Marczinek gefordert haben: Wie stehen die Gesellschafter der TVF zu dieser Erwerbsabsicht? - Auf dieser Grundlage haben wir auch - ich kann Ihnen jetzt das Datum aus dem Kopf nicht nennen, es ist aber in den Akten - eine Erklärung erhalten, dass sowohl Thyssen als auch Vattenfall Europe erklärt haben ausdrücklich - unter dem Briefkopf der TVF war das damals -, dass sie dieses Vorhaben unterstützen. Aber für förmliche Gesellschafterbeschlüsse war überhaupt noch nicht die Zeit und die Stunde.

Dies bestätigte der Zeuge Baesecke wie folgt:

Ich hatte eingangs gesagt, dass mich eben gerade dieser Gesellschafterhintergrund Thyssen-VEAG an dieser Interessenbekundung - -, oder dass dieser

¹⁸ Protokoll 24. Sitzung, Seite 30

Gesellschafterhintergrund eben ein wesentlicher Anlass war, überhaupt dieses Gespräch zu führen (...)

Und ferner¹⁹:

Also zunächst mal: Die TVF war sicher ein relativ unbedeutendes mittelständisches Abbruchunternehmen aus der Lausitz. Aber ich hatte vorhin ganz bewusst hier auch betont: T und V. Dahinter standen zwei Gesellschafter mit Namen, Weltunternehmen. Und das war also schon was.

Obskure Schreiben von Investoren, von Interessenten habe ich in meinen zwanzig Jahren fast in Brandenburg ständig auf den Tisch bekommen. Das war nichts Besonderes. Aber der Hintergrund - Thyssen, VEAG -, das schien mir schon so interessant, dass man dieses Schreiben ernst nehmen konnte.

Somit hat gerade dieses erhoffte Engagement der beiden Großkonzerne zur ungewöhnlich schnellen Aufnahme von Sondierungsgesprächen / Vertragsverhandlungen geführt. Dies war der ‚Türöffner‘ des Zeugen Marczinek für beispiellos schnelle Gespräche und Verhandlungen mit dem Ministerium und der damit einhergehenden Entscheidung gegen eine Liquidation und für eine Privatisierung durch den damals verantwortlichen Minister der Finanzen Speer.

Am Ende des Ausschreibungs-/Vergabeverfahrens blieb vom Engagement der beiden Großkonzerne nichts übrig, denn veräußert wurde faktisch an eine Einzelperson, die, vermittelt über seine Beteiligungsgesellschaft, wirtschaftlicher Eigentümer der BBG wurde. Auf der Erwerbengesellschaft TVF (**ThyssenVEAG**Flächenrecycling) standen zwar noch die Namen der Konzerne darauf, sie waren aber nicht mehr beteiligt angesichts der vollständigen Übernahme der Gesellschafteranteile durch den Zeugen Marczinek mittels seiner Vermögensverwaltungsgesellschaft fm Beteiligungsgesellschaft mbH.

¹⁹ Sitzungsprotokoll 26. Sitzung, Seite 24

Dies hatte zur Folge, dass anstelle einer Entpersonalisierung der Interessen auf Seiten des zukünftigen Geschäftsbesorgers BBG durch die Einbindung zweier Großkonzerne als Gesellschafter das Gegenteil erreicht wurde.

Hierzu erläuterte der Zeuge Wr. auf Frage des Abgeordneten Vogel:

Ja, ich frage nur deswegen so nach, weil wir ja hier die Erfahrung gemacht haben, dass häufig nicht das hinter den Kürzeln steckt, was man eigentlich vermutet. TG heißt nicht Thylander-Gesellschaft und TVF Altwert heißt eben nicht Thyssen-VEAG, es heißt auch nicht Thyssen-Vattenfall, sondern es heißt Marczinek - jedenfalls ab einem bestimmten Zeitpunkt.

Und Sie hatten ja vorhin gesagt, Sie hatten eine Patronatserklärung mehr oder weniger eingefordert. Die Patronatserklärung - wenn ich das richtig verstehe - ist dann dieses Schreiben der TVF - auf Kopfbogen der TVF Altwert - vom März 2006. Ich lese die mal gerade vor:

„Sehr geehrter Herr Baesecke, die Gesellschafter der TVF Thyssen-VEAG Flächenrecycling GmbH, die Vattenfall Europe AG und ThyssenKrupp Industrieservice Holding GmbH, erklären hiermit, dass sie die Aktivitäten der Geschäftsführung der TVF in Bezug auf die Sondierung eines Erwerbs der BBG - Brandenburgische Boden GmbH - unterstützen.“

Das ist praktisch eine Unterstützung der Sondierung des Erwerbs, es ist aber noch keine Erklärung, dass sie den Erwerb selber dann unterstützen würden.

Antwort Zeuge Wr.:

Diese Erklärung habe ich auch nicht gemeint, sondern es ist eine Patronatserklärung, die wir im Rahmen des Unternehmenskaufvertrages in dem § 6 Abs. 1 b angefordert haben. Da gab es eine Anlage 4, die dann auch so abgegeben worden ist, nur natürlich dann nicht mehr von den Unternehmen Thyssen und Vattenfall, sondern von der fm Beteiligungs GmbH, der dann aktiven Anteilseignerin.

Jedenfalls das, was Sie da vorgelesen haben, ist bei weitem nicht das, was wir uns unter einer Patronatserklärung vorgestellt haben.

Ebenso bemerkenswert ist, dass seitens des Ministerium der Finanzen kaum Aktivitäten festgestellt werden konnten, um überhaupt im Wege der Übertragung von Aufgaben auf den BLB eine Liquidation der BBG zum Ende des Jahres 2006 durchführen zu können. Wie der Zeuge Wr.

in seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss bestätigt hat, wäre dies wohl so gar nicht möglich gewesen zum Ende des Jahres 2006.

Hierzu erklärte der Referatsleiter Wr.:

Nein, also die Aufgabe sollte auf den BLB übergehen. Das heißt, diese Aufgabe wäre der Brandenburgischen Boden als einer rechtlich selbstständigen Gesellschaft mit beschränkter Haftung entzogen worden. Sie hätte damit ohne Aufgabe dagestanden. Und sie hätte, um weiterbestehen zu können, ein neues Geschäftsmodell gebraucht. Dieses Geschäftsmodell konnten wir ihr als Land Brandenburg nicht verschaffen, weil wir keine Aufträge dafür hatten. Und deswegen gab es letztlich in diesem Modell keine Alternative zu der Liquidation.

Und wenn Sie sagen, die Geschäftsbesorgungsverträge sind neu abgeschlossen worden: Die sind also in der Tat - - Sie sind nicht neu abgeschlossen, sondern verlängert worden, dann aber erst als Ergebnis dieser Ausschreibung. Und diese Ausschreibung, der Zutritt dazu und zu der Verlängerung der Verträge, der war ja nun gerade davon abhängig, dass man diese Entscheidung geändert hatte, dass man sagte: Also, der BLB kann zum 01.07.2010 die Aufgaben nun doch noch nicht übernehmen. Das heißt, wir brauchen die BBG noch als Geschäftsbesorgerin. Ich hoffe, dass ich jetzt Ihre Frage beantwortet habe.

Deshalb kam es den Verantwortlichen im Ministerium der Finanzen offenbar gelegen, dass sich mangels konkreter Vorbereitung und angesichts des Personalabbaus festzustellender ergebender Schwierigkeiten Ende Februar 2006 die Möglichkeit auftat, die BBG zu privatisieren. Weder vor der Interessenbekundung des Zeugen Marczinek noch während der Sondierungsgespräche oder des Vergabeverfahrens wurde eine Alternativlösung, ein Plan B, mit einer etwaigen Übertragung von Teilen der Aufgaben auf den BLB forciert. So kam es, dass trotz der veränderten Ausgangssituation durch das Ausscheiden der beiden Großkonzerne aus der potentiellen Erwerbengesellschaft - schon aus diesen tatsächlichen Gründen - eine Alternative zur angeschobenen Privatisierung letztlich nicht erkennbar war. Mithin endete das Vergabeverfahren mit der Zuschlagserteilung an

die TVF GmbH Anfang November 2006 und dem sodann notariell beurkundeten Unternehmenskaufvertrag. Mit diesem war unlösbar die Übertragung der Geschäftsbesorgung für drei Jahre bis Ende 2009 - wie letztlich ursprünglich bereits im 10-Eckpunkte-Papier vom 08.03.2006 „zugesagt“ - verbunden.

Es wurden daher zwei Geschäftsbesorgungsverträge mit dreijähriger Laufzeit geschlossen.

Diese Geschäftsbesorgungsverträge waren die Grundlage der Veräußerung; ihnen kommt bei der Beurteilung des Verkaufs erhebliche Bedeutung zu, denn der Umfang der Verträge war entscheidend für die Ermittlung des „vollen“ Wertes (Referatsleiter Wr.) des Unternehmens. Zugrundegelegt wurde der Ertragswert bezogen auf die drei Folgejahre 2007 bis 2009. Allen Ebenen des Ministerium der Finanzen, vom Referenten über Referatsleiter, Abteilungsleiter, Staatssekretär bis zum Minister musste klar sein, dass eben diese Vorgabe - Geschäftsbesorgungsverträge begrenzt auf drei Jahre - den Ertragswert des Unternehmens entscheidend beeinflusste. Bei einer Bewertung des Unternehmens auf der Basis von längeren Geschäftsbesorgungsverträgen als drei Jahren wäre ein deutlich höherer Betrag erwartbar gewesen. Dies ergibt sich bereits daraus, dass das beauftragte Wirtschaftsprüfungsunternehmen ursprünglich bei höheren Geschäftsbesorgungsentgelten einen entsprechend höheren Wert des Unternehmens von 4,5 Mio. € ansetzte. Nach Reduzierung der Geschäftsbesorgungsentgelte „fiel“ der Wert des Unternehmens signifikant. Die Zeugen Wr. und Baesecke wiederholten im Rahmen ihrer Vernehmungen wortreich, dass im Jahre 2006 eine maximale Übertragung von Geschäftsbesorgungsaufgaben bis Ende 2009 in

Betracht gezogen wurde. Nur deshalb sei dem
Wirtschaftsprüfungsunternehmen diese (begrenzte)
Vertragsverlängerung als Grundlage für die Bewertung gegeben worden.

Hierzu wurde der Zeuge Referatsleiter Wr. ebenfalls befragt²⁰:

Vorhalt:

Im Auftrag der BBG, aber Sie haben es letztendlich ausgelöst, logischerweise. Sie wollten ja den Wert des Unternehmens am 15.03. - sieben Tage nach dem 08.03. -, wollten Sie den Wert des Unternehmens haben. Und unter anderem schreibt hier in der Analyse - Punkt 3 - der Planungsrechnung, ich zitiere:

„Gleichzeitig haben wir ...“

- das heißt, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Gr.-

„...entsprechend den Vorgaben des Auftraggebers unterstellt, dass ein potentieller Erwerber das Unternehmen nach dem Jahre 2009 mit neuer Geschäftsidee fortführt. Hierzu soll davon ausgegangen werden, dass nur rund ein Drittel des vom ursprünglichen Sozialplan betroffenen Personals - 59 Mitarbeiter - bis zum Jahre 2009 aus dem Unternehmen ausscheiden wird“.

Das heißt, Sie haben knallhart vorgegeben: Geschäftsbesorgung drei Jahre, nach 2009 neue Geschäftsidee. Da es sich um ein Ertragswertverfahren handelt, hätte ja der Unternehmenswert - wir sind jetzt im Jahre 2012, die Geschäftsbesorgungsverträge gibt es immer noch, sind gerade wieder verlängert worden - erheblich höher sein müssen, als Sie es letztendlich veräußert haben. Denn Ihre Vorgabe war in mehreren Beweisvorlagen, die ich hier habe - - Übrigens auch in einem Vermerk, den Sie geschrieben haben an die politische Führung des Hauses vom 27. März - haben Sie festgelegt - ich zitiere -:

„Auf Veranlassung des Landes hat die BBG zwischenzeitlich der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Gr.den Auftrag für eine Wertermittlung erteilt. Dabei sollte

²⁰ Sitzungsprotokoll 24. Sitzung, Seite 52 ff.

eine Verlängerung der Geschäftsbesorgungsverträge für drei Jahre unterstellt und der Ertragswert dieser Verträge in die Berechnung einbezogen werden.“

Da ist überhaupt keine Rede von einer Verlängerung oder von Möglichkeiten einer Verlängerung. Das heißt, dem Land Brandenburg ist hier ein erheblicher Schaden entstanden, Herr Wr..

Zeuge Referatsleiter Wr.:

Also, ich kann nur noch mal betonen: Die Konzeption, die wir verfolgt haben in dem Verfahren, das 2006 betrieben worden ist, ist die gewesen - das ergibt sich übrigens auch aus den Vergabeunterlagen -, dass der Erwerber dafür Sorge zu tragen hat, dass die BBG sich nach Ablauf von drei Jahren - das heißt, nach dem Jahresende 2009 - wirtschaftlich ohne die Geschäftsbesorgungsverträge selber trägt. Das war die Konzeption, die unserer ja dann tatsächlich auch förmlichen Vergabe zugrunde gelegen hat. Das ist so gewesen.

Hierzu auch der Staatssekretär Zeeb vor dem Untersuchungsausschuss²¹:

Ja, also da kommt jetzt auch wieder viel Einschätzung zur konkreten Erinnerung dazu. Es ging ja letztlich um die Philosophie, das bisher getrennte Grundstücksgeschäft vom Baugeschäft zusammenzuführen. Das sind unterschiedliche Charaktere, das sind unterschiedliche Herangehensweisen. Und bis dann wirklich das Ziel, das wirtschaftlich aus einer Hand von der Vermietung oder - je nachdem, wo das Ei und die Henne ist - vom Bau bis zur Vermietung, auch die Alternativen - Marktanmietung, Eigenbau -, dass das zusammenwächst aus fünfzehn Jahre gewachsenen oder - jetzt muss ich rechnen - fast zwanzig Jahre gewachsenen gegenteiligen Strukturen, das ist eben eine Aufgabe, die nicht mit dem Organisationsfederstrich zu machen war. Wenn man nicht nur organisatorisch denkt, sondern auch auf Leistungen und Output denkt, dann war eigentlich klar, dass es weitere große Schwierigkeiten gemacht hätte, das Geschäft der BBG - das ist ja die Philosophie: Grundstücke gleich Grundstücke, wenn man so will - noch zu integrieren, ohne es einfach organisatorisch einzugliedern.

Also, wenn ich mich recht erinnere, war nicht nur bei der normalen Belegschaft, sondern auch bei der Geschäftsführung der BBG natürlich ein riesiges Interesse vorhanden, das funktionierende Unternehmen weiterleben zu lassen. Man kriegt ja dann auch die Sorgen der Belegschaft mit und das Interesse, eben nichts zu ändern, ohne dass es sein muss. Und ich glaube, auch die Belegschaft der BBG hat damals diese Umentscheidung oder den Prozess hin zur Umentscheidung mit großer Sympathie verfolgt und war dann letztlich auch froh, dass man nicht zur Liquidation und zur Eingliederung in die Behörde gekommen ist. Aber da vermischt sich jetzt auch bei mir praktisch eine eigene Einschätzung oder eine Erinnerung an mein Denken. Das sind ja nicht unmittelbare Wahrnehmungen. Ich glaube, ich habe die BBG zweimal besucht sozusagen, aber nie mich in die inneren Angelegenheiten da eingemischt.

²¹ Sitzungsprotokoll 28. Sitzung, Seite 48

Feststellbare Aktivitäten zur - nach Auffassung der Zeugen - als sicher angenommenen und beabsichtigten Überleitung der Geschäfte von der BBG auf den Brandenburgischen Landesbetrieb gab es jedenfalls bis 2009 ersichtlich nicht. Dies wurde mit den Schwierigkeiten des BLB begründet, die allerdings bereits 2006, also zum Zeitpunkt der Bewertung, bekannt waren. So kam es auch bereits 2008 zu der Entscheidung, die Geschäftsbesorgungsverträge erneut für den Folgezeitraum 2010 bis 2013 mit Verlängerungsoption neu auszuschreiben.

Der Zeuge Baesecke bekundete hierzu²²:

Es hat sich dann um die Jahreswende 2008/2009 gezeigt, dass der Landesbetrieb immer noch nicht soweit war, dieses Geschäft reibungslos übernehmen zu können. Das hatte zwei Gründe - ich habe sie stichwortartig vorhin genannt -: 2008 haben wir begonnen, das Mieter-/Vermieter-Modell einzuführen. Eine mühsame Sache. Da musste jede einzelne Behörde überzeugt werden, mit jeder Behörde mussten Verträge abgeschlossen werden. Das muss man auch lernen - die Vermieterrolle. Das geht nicht so ganz glatt.

(...)

Um mit der zweiten Frage anzufangen: Darüber kann ich wirklich nur mit dem Kopf schütteln. Niemand auf unserer Seite hat im Jahre 2006 daran gedacht, die Geschäftsbesorgungsverträge über das Jahr 2009 hinaus fortlaufen zu lassen, zu verlängern oder neu abzuschließen. Es war wirklich unsere feste Absicht, nach der 3-Jahres-Phase damit Schluss zu machen und das, was bereits im Jahre 2002 intendiert war - unter der Ägide von Ministerin Ziegler -, dann zu realisieren. Nur die Situation 2008/2009 war eine andere - wie ich sie Ihnen geschildert habe. Und daraus haben wir dann die Konsequenz gezogen. Da wir dies aber nicht wussten, nicht wissen konnten und auch nicht wollten, wäre es ja nun geradezu schizophren gewesen, im Jahre 2006 bereits sechs Jahre oder acht Jahre in die Bewertung miteinzubeziehen. Acht Jahre - die Gründe für die weitere Verlängerung, dass der Minister Markov diese Option gezogen hat, kenne ich nicht, kann ich mich also nicht äußern. Das nur am Rande. Das war völlig unmöglich.

Und auf die Frage des Abgeordneten Homeyer²³

²² Sitzungsprotokoll 26. Sitzung, Seite 47 ff.

²³ Sitzungsprotokoll 26. Sitzung, Seite 68

Und ich frage Sie, Herr Baesecke: Was haben Sie konkret in diesen drei Jahren unternommen als Abteilungsleiter, um die Übernahme in die Gesellschaft sicherzustellen? Was ist ganz konkret gelaufen in Ihrem Hause, um die Gesellschaft dafür fit zu machen, dann letztendlich auch die Übergabe, dass die vonstattengeht?

antwortete der Zeuge Baesecke²⁴:

Zu den drei und sechs Jahren: Es ist sicher richtig - wenn das Unternehmen auf der Grundlage eines sechsjährigen Geschäftsbesorgungsvertrages zu bewerten gewesen wäre, dann wäre sicher ein höherer Unternehmenswert herausgekommen. Allerdings wäre dann auch mit höheren Geboten zu rechnen gewesen. Jedenfalls hätten wir die von den Bietern erwartet.

Das heißt, Sie können nicht die Gebote für dreijährige Geschäftsbesorgungsverträge mit dem Unternehmenswert auf der Grundlage von sechsjährigen Geschäftsbesorgungsverträgen vergleichen. Das ist methodisch einfach falsch.

Unabhängig davon haben Sie hier natürlich genau den gleichen Konflikt - wie im Fall Kramnitz - zwischen gutachterlich ermittelten Werten - das ist das eine - und dem Markt, den Ergebnissen von Ausschreibungen. Und leider ist das Leben so, dass die Bieter sich eben nicht an das halten, was die Gutachter klugerweise nach ihren Methoden und Verfahren ermittelt haben, sondern sie bieten das, was ihnen die Sache wert ist oder was sie glauben, zahlen zu müssen, um den Zuschlag zu erhalten. Das kann im Einzelfall mehr sein als das, was bei einer Bewertung herauskommt, es kann aber auch weniger sein.

Und sodann auf Nachfrage des Abgeordneten Vogel²⁵:

Und darf ich fragen: Wann sind Sie ausgeschieden?

Zeuge Baesecke:

Am 30.06.2009.

Abgeordneter Vogel (GRÜNE/B90):

Okay. - Das war dann auf jeden Fall auch noch vor der Verlängerung der Geschäftsbesorgungsverträge. Nach meinem Wissen war das ja erst im September 2009.

Zeuge Baesecke:

Zweifaches Nein. Noch mal: Die Geschäftsbesorgungsverträge sind nicht verlängert worden, sondern es sind neue Verträge abgeschlossen worden. Darauf lege ich Wert. Und dieser Neuabschluss ist noch unter meiner Verantwortung - natürlich unter der Oberverantwortung von Minister Speer -, aber zu meiner Zeit passiert.

²⁴ Sitzungsprotokoll 26. Sitzung, Seite 71

²⁵ Sitzungsprotokoll 26. Sitzung, Seite 74

Ferner antwortete der Zeuge auf die Frage des Abgeordneten Homeyer²⁶:

Abgeordneter Homeyer (CDU):

Herr Baesecke, ich habe auch noch mal eine Nachfrage zu Ihren Ausführungen. Warum haben Sie es eigentlich bei Vertragsabschluss nicht ins Kalkül gezogen, dass es eventuell nach drei Jahren mit dem Käufer weitergeht - zum Beispiel in Form einer Vertragsanpassungsklausel oder vertraglich festgelegten Nachverhandlungen, die dann eintreten? Davon ist nichts zu finden. Das heißt also, nach unseren Unterlagen war für Sie klar bei Vertragsabschluss, da ist nach drei Jahren Schluss, und somit gab es auch keine Möglichkeit mehr, irgendetwas nachzuverhandeln oder für das Land noch etwas herauszuholen. Er ist ja nach wie vor noch im Geschäft. Es geht ja auch nicht um Peanuts, sondern um Millionenbeträge.

Zeuge Baesecke:

Weil es unsere feste Absicht war, die Geschäftsbesorgungsverträge mit der Boden Gesellschaft nach drei Jahren auslaufen zu lassen. Und alles, was wir an solchen Klauseln hier eingebaut hätten, hätte an dieser festen Absicht, an diesem Vorhaben Zweifel geweckt, und das wollten wir nicht. Wir wollten dem Käufer absolut klarmachen: drei Jahre und dann ist Schluss.

Auch der Staatssekretär Zeeb sollte sich dazu äußern, was in der Zwischenzeit (November 2006 - Mitte 2009) eigentlich unternommen wurde, um die bei der Bewertung der BBG entscheidende Vorgabe - Laufzeitbegrenzung der GBV auf drei Jahre - wahr werden zu lassen.

Er versuchte die fehlenden Aktivitäten damit zu rechtfertigen, dass es gar keine Verpflichtung des Ministerium der Finanzen gegeben habe, überhaupt etwas für die Überleitung von Aufgaben zu unternehmen. Ersichtlich änderte auch die ursprüngliche Vorgabe daran nichts aus Sicht des Staatssekretärs, obwohl die Länge der Geschäftsbesorgung erhebliche Auswirkungen auf den Ertragswert der Liegenschaft hatte²⁷:

²⁶ Sitzungsprotokoll 26. Sitzung, Seite 72

²⁷ Protokoll 28. Sitzung, Seite 42

Ja, Herr Abgeordneter, also die Entscheidung zur Liquidierung der BBG und zur Suche nach einem anderen Partner, der die Aufgabe, die hier nach wie vor noch da war, zu erledigen, wurde vor meiner Zeit als Staatssekretär getroffen, und auch - ich war ja vorher schon im MdF tätig - ohne meine dienstliche Mitwirkung, wenn ich mich recht erinnere. Es war also eine festgesetzte Grundentscheidung. Wie es zu dieser kam, kann ich jetzt deshalb nicht aus eigener Wahrnehmung oder Mitwirkung eben darlegen. Aber ich weiß jetzt - das wäre der eine Teil Ihrer Frage, warum Verkauf und nicht Liquidierung -, ich weiß auch aus eigener Wahrnehmung, dass die Frage der Auflösung der in Wünsdorf angesiedelten Gesellschaft bei der dortigen Belegschaft immer Probleme bereitete.

Wenn ich jetzt einmal von meiner Einstellung - ich habe ja damals auch mitgewirkt dabei, dass diese politische Entscheidung dann geändert wurde; man sollte Strukturen nur auflösen, wenn man sich einen Profit davon erwartet -, und auf der einen Seite - - Und es war ja klar: Die Aufgabe muss fortgeführt werden. Es waren ja zwei Vermögensmassen, die bis heute noch sozusagen vorhanden sind, wenn auch in geringerem Umfang. Und die Alternative, die damals, meine ich, bei der Entscheidung, dass liquidiert wird, im Vordergrund stand, war die eigene Verwaltung/der später auch in meiner Zeit aufgebaute BLB - Sie hatten das genannt.

Zu der Zeit war eigentlich klar - jedenfalls war für mich klar -, dass der BLB noch nicht soweit war, um diese zusätzliche Aufgabe sozusagen nahtlos zu integrieren. Also, ich denke, zum einen stand die Frage der Zerschlagung und der Kosten der Zerschlagung im Vordergrund und zum anderen die real fehlende Alternative. Das ist meiner Erinnerung nach praktisch das Motivbündel gewesen, dass man versucht hat, den anderen Weg des Verkaufes, der dann ja auch erfolgreich gegangen wurde, zu gehen.

Und sodann auf die Frage²⁸:

Jetzt kommen wir noch mal auf den Punkt, Herr Staatssekretär: Was ist denn eigentlich bis Mitte 2009 gemacht worden seitens der Landesregierung, um sowohl den Vertrag als auch die Verpflichtung, dass nach drei Jahren Schluss ist, wirklich umzusetzen, das heißt, dafür Sorge zu tragen, dass die Aufgaben, die dann vielleicht noch anstehen bei der Bodenverwertung, zurücküberführt werden an das Land - wer auch immer das dann hätte machen sollen, ob das der Landesbetrieb ist oder eine andere Institution? Ist überhaupt irgendetwas in diesen drei Jahren geschehen - aus Ihrer Kenntnis, aus Ihrem Wissen heraus -, um sich auf diese mögliche Konsequenz vorzubereiten?

Antwort²⁹:

Ihre Frage unterstellt, dass es eine Verpflichtung gab, dass Schluss ist, und das ist - das habe ich schon mehrfach betont, Herr Abgeordneter - nicht meine Sicht der Dinge. Wenn ich jetzt Ja oder Nein oder irgendetwas sagen würde, dann würde daraus - -

Es wurde ein Vertrag geschlossen, und - wie Sie zitieren - von einer Seite war das auch beabsichtigt, mindestens drei Jahre zu bekommen - wenn ich Sie richtig verstanden habe, ich habe es nicht mitgeschrieben -, und es wurde später aber ein Vertrag geschlossen, wonach die Geschäftsbesorgung für drei Jahre geschlossen wurde und nicht, dass sie danach enden. Das sind wesentliche Unterschiede. Sie unterstellen - -

²⁸ Sitzungsprotokoll 28. Sitzung, Seite 84

²⁹ a. a. O.

Soweit die gehörten Zeugen darzustellen versuchten, dass der Verkaufserlös durch die Privatisierung der BBG auskömmlich gewesen sei, war festzustellen, dass der nominelle Kaufpreis 635.000 € betrug. Der wesentliche Teil von etwas mehr als 3 Millionen € war bereits in den Kassen der BBG vorhandener erwirtschafteter Gewinn der Gesellschaft, der ohnehin dem Land zustand und lediglich ausgeschüttet wurde.

Aber auch der vereinbarte Kaufpreis für die Gesellschaft musste seitens der Zeugen relativiert werden, da der Kaufpreiszahlung von 635.000 € eine Stammeinlage (also Substanz der Gesellschaft) in Höhe von 600.000 € gegenüber stand. Damit relativierte sich der tatsächlich aufgebrachte Kaufpreis erneut, wie der Zeuge Baesecke auf Nachfrage des Abgeordneten Vogel mitteilte³⁰:

Abgeordneter Vogel (GRÜNE/B90):

Ja, danke. - Ich denke, es ist schon eine spannende Frage mit der Verlängerung dann von drei Jahren auf sechs Jahre, weil dieser Teil der Geschäftsbesorgungsverträge ja als Ertragswert berechnet wurde und abgezinst wurde auf den Kaufzeitpunkt und, ich glaube, mit 35 000 Euro oder so etwas berechnet wurde. Ich habe es nicht direkt vorliegen,

(Der Zeuge macht eine verneinende Geste.)

aber vielleicht weiß es Herr Homeyer ja direkt doch aus den Unterlagen.

Natürlich, wenn ich noch mal drei Jahre länger habe, wäre natürlich rechnerisch der Ertragswert höher und dann hätte auch aus heutiger Sicht der Kaufpreis höher sein können. Können Sie dem folgen?

Zeuge Baesecke:

Ja, folgen kann ich dem schon, aber ich sehe das anders. Nach meiner Erinnerung war das auch anders. Die 35 000 Euro sind im Ergebnis das, was der Käufer, der Bieter - also die TVF ALTWERT - über das Stammkapital, über die Stammeinlage hinaus - Akonto-Ertragserwartungen - bereit war, zu zahlen. Das ist kein errechneter Wert, sondern das ist das, was die TVF ALTWERT geboten hat.

Alle anderen Positionen - da gab es ja so eine Struktur zur Ermittlung des Kaufpreises oder für das Gebot -, die waren ja festgelegt. Und es war die eine freie Position, da konnte der

³⁰ a. a. O., Seite 73

Bieter 35 000 eintragen oder 50 oder 100 oder 200 000. Das ist also - - Das hat der Bieter berechnet - nach meiner Erinnerung jedenfalls - und nicht der Gutachter.

Abgeordneter Vogel (GRÜNE/B90):

Okay. - Na ja, Sie hatten ja auch ausgeführt, dass niemand 2006 daran gedacht hatte, die Geschäftsbesorgungsverträge - -

Zeuge Baesecke:

Nein, nein, nicht okay - im Ergebnis ist es so. Die 600 000 Euro Stammeinlage waren da auf der Passivseite, und sie waren in Cash auf der Aktivseite. Das war völlig klar, dass er das bezahlen musste 1:1. Und darüber hinaus war ihm eben das Geschäft noch 35 000 Euro wert - neben allem, was wir sonst schon vorher aus dem Unternehmen rausgezogen hatten.

Damit erklärte der Zeuge, dass angesichts des hohen Stammkapitals, das in der BBG verblieb, der echte Kaufpreis nur die überschießenden 35.000 € betrug. 2006 - im Jahr der Privatisierung - hörte sich die wirtschaftliche Bewertung noch deutlich vollmundiger an.

Letztlich wurde dies auch durch den Referatsleiter Wr. bestätigt³¹.

Die Vorgabe eines Endes der Geschäftsübertragung zum 31.12.2009 wurde nicht eingeholt.

Für die verantwortlichen Mitarbeiter des Ministerium der Finanzen konnte auch nicht ganz überraschend sein, dass allein die BBG im späteren Vergabeverfahrens als einziger geeigneter Bewerber angesehen wurde, mit dem sodann Vertragsverhandlungen aufgenommen wurden. Die Aufgaben erschienen zu speziell und komplex, als dass ein externer Bewerber eine reale Chance gehabt hätte. Die ursprünglich auf maximal

³¹ ähnlich auch der Zeuge Wr., Sitzungsprotokoll 24. Sitzung, Seiten 15, 59

drei Jahre befristeten Geschäftsbesorgungsverträge wurden mithin für weitere drei Jahre an die BBG vergeben³².

Es wurde versäumt, im Rahmen der Vertragsverhandlungen diese Möglichkeit in Betracht zu ziehen und für den Fall einer erneuten Beauftragung den Kaufpreis im Wege einer Preisanpassungsklausel sachgerecht nachzuverhandeln. Eine solche Preisanpassungsklausel wurde nach Aktenlage nie in Betracht gezogen, obwohl bereits im Jahre 2006 die Schwierigkeiten mit einer etwaigen Übernahme der Tätigkeiten durch den BLB bekannt waren, in der Folgezeit keine nennenswerten Aktivitäten in diese Richtung entwickelt wurden und somit folgerichtig die einzige geeignete Bewerberin, nämlich die BBG, den Folgeauftrag erhielt. Ein solches Szenario hätte zu einer deutlich höheren Bewertung der Gesellschaftsanteile der BBG geführt, da die Geschäftsbesorgungsverträge Kern des gewinnträchtigen Geschäfts der BBG waren, zumal der damalige Minister der Finanzen Dr. Markov offenbar von einer weiteren Verlängerungsoption Gebrauch gemacht hat³³.

Hierzu äußerte sich der Zeuge Baesecke wie folgt³⁴:

Zu den drei und sechs Jahren: Es ist sicher richtig - wenn das Unternehmen auf der Grundlage eines sechsjährigen Geschäftsbesorgungsvertrages zu bewerten gewesen wäre, dann wäre sicher ein höherer Unternehmenswert herausgekommen. Allerdings wäre dann auch mit höheren Geboten zu rechnen gewesen. Jedenfalls hätten wir die von den Bietern erwartet.

Und auf Nachfrage³⁵:

³² vgl. Zeuge Wr., Sitzungsprotokoll 24. Sitzung, Seite 77

³³ Protokoll der 26. Sitzung, Seite 49

³⁴ Protokoll der 26. Sitzung, Seite 71

Abgeordneter Homeyer (CDU):

Das kann ich nicht beurteilen. - Herr Baesecke, ich habe auch noch mal eine Nachfrage zu Ihren Ausführungen. Warum haben Sie es eigentlich bei Vertragsabschluss nicht ins Kalkül gezogen, dass es eventuell nach drei Jahren mit dem Käufer weitergeht - zum Beispiel in Form einer Vertragsanpassungsklausel oder vertraglich festgelegten Nachverhandlungen, die dann eintreten? Davon ist nichts zu finden. Das heißt also, nach unseren Unterlagen war für Sie klar bei Vertragsabschluss, da ist nach drei Jahren Schluss, und somit gab es auch keine Möglichkeit mehr, irgendetwas nachzuverhandeln oder für das Land noch etwas herauszuholen. Er ist ja nach wie vor noch im Geschäft. Es geht ja auch nicht um Peanuts, sondern um Millionenbeträge.

Zeuge Baesecke:

Weil es unsere feste Absicht war, die Geschäftsbesorgungsverträge mit der Boden Gesellschaft nach drei Jahren auslaufen zu lassen. Und alles, was wir an solchen Klauseln hier eingebaut hätten, hätte an dieser festen Absicht, an diesem Vorhaben Zweifel geweckt, und das wollten wir nicht. Wir wollten dem Käufer absolut klarmachen: drei Jahre und dann ist Schluss.

Dass es sich um einen schwierigen Umsteuerungsprozess handelte, wurde im Übrigen seitens des Ministerium der Finanzen erkannt, wie der Zeuge Wr. einräumte³⁶:

Es ist in der Tat dann bei den drei Jahren geblieben. Die Gründe liegen wiederum nicht in meiner Zuständigkeit, auch wenn ich dieses Argument jetzt nicht überbewerten möchte. Nur sage ich mal so: Es ist natürlich für die Umsteuerung eines Unternehmens ein sehr anspruchsvoller Prozess. Man muss sich deutlich machen: Die BBG, die ausgezeichnete Ressourcen in Form gut ausgebildeter, mit ihren Geschäften vertrauter Mitarbeiter hatte, die hatte nur diese eine wirtschaftliche Basis, nämlich die Geschäftsbesorgungsverträge. Das ist schon eine recht anspruchsvolle Aufgabe, im Rahmen von drei Jahren einen solchen Umsteuerungsprozess zu bewältigen. Und das ist dann sicher im Rahmen der weiteren Reflexion, die dann schließlich zu den allerdings in der Tat dann auch erst verbindlichen Vergabeunterlagen geführt hat, sicherlich zugrunde gelegt worden. Aber, wie gesagt, das ist außerhalb meiner fachlichen Zuständigkeit.

Nicht erklärt werden konnte, wie diese komplexe Tätigkeit nach drei Jahren in den BLB implementiert werden sollte. Es erschien deshalb realistisch, dass auch nach zwei bis drei Jahren der Überleitungsprozess

³⁵ Protokoll der 26. Sitzung, Seite 72

³⁶ Sitzungsprotokoll 24. Sitzung, Seite 77

noch nicht beendet sein könnte, was folgerichtig bereits 2008 dazu führte, eine Neuvergabe vorzunehmen.

2. Geschäftsbesorgungsverträge

Im Zuge der Übertragung der Gesellschaftsanteile an der BBG wurden zeitgleich die Geschäftsbesorgungsverträge zwischen den Parteien für die Zeit bis Ende 2009 geschlossen. Hierin wird der Auftragnehmer (BBG) beauftragt, u. a. das WGT-Liegenschaftsvermögen auf der Grundlage des Gesetzes zur Verwertung landeseigener Grundstücke in Verbindung mit § 63/64 Landeshaushaltsordnung nach Maßgabe der Richtlinie für die Verwaltung, Entwicklung und Verwertung von Liegenschaften der Westgruppe der Truppen (WGT) vom 21.06.1994 zu verwalten und zu verwerten³⁷. Ferner wurde der BBG das Vertragscontrolling bezüglich der bereits verwerteten WGT-Liegenschaften übertragen.

Diese Geschäftsbesorgung orientierte sich an dem Vertrag vor Privatisierung. Durch das Ausscheiden des Landes als Gesellschafter bedurfte es einer vertraglichen Vereinbarung darüber, dass das Land Brandenburg als Auftraggeber auch nach der Privatisierung die Unterlagen der BBG, die geschlossenen Verträge, die dahinter stehenden Abläufe und Korrespondenzen überprüfen durfte. Hierzu wurde zusätzlich das Recht zur Einsetzung eines Controllers und zur Einsichtnahme in Unterlagen und zur Rechnungsprüfung eingeführt in § 8 I des Geschäftsbesorgungsvertrages³⁸. Dies erschien offenbar deshalb notwendig, weil die korrekte Geschäftsbesorgung durch die BBG sonst nur im Rahmen von zustimmungs- / genehmigungsbedürftigen Geschäften und auch dort nur auszugsweise vom Ministerium der Finanzen überprüft wurde. Diese Vertragsklausel sollte es dem Land

³⁷ vgl. hierzu umfassend der Zeuge Klees, 22. Sitzungsprotokoll, Seite 77 ff.

³⁸ a. a. O., Seite

Brandenburg ermöglichen, den Geschäftsbesorger aktiv inhaltlich zu überprüfen, um zu vermeiden, dass die BBG mehr ihre eigenen Interessen als die des Landes vertritt.

Dass die Interessen nicht zwingend kongruent waren, zeigt exemplarisch folgende Überlegung:

Ziel des Landes musste sein, angemessene Verwertungserlöse aus den gesetzeskonform umzusetzenden Veräußerungsgeschäften zu erhalten. Das (wirtschaftliche) Interesse der BBG dürfte es gewesen sein, großflächig Grundstücke abzuverkaufen aufgrund der Vorgaben im Geschäftsbesorgungsvertrag. Darin war geregelt, dass die BBG bei Unterschreitung einer abverkauften Mindestfläche eine Reduzierung des pauschalen Geschäftsbesorgungsentgeltes hinnehmen musste. Anders wäre dies gewesen, wenn der Vertrag eine ausschließliche Beteiligung an Umsatzerlösen vorgesehen hätte. Der wirtschaftliche Erfolg der BBG bei der Veräußerung von WGT-Liegenschaften hing somit nicht entscheidend von den Verwertungserlösen ab.

Nach den Feststellungen des Untersuchungsausschusses wurde von der Möglichkeit des Einsatzes eines Controllers in der BBG kein Gebrauch gemacht. Auch erfolgte die erneute Vergabe der GBV, ohne dass zuvor ein Controller in die BBG gemäß § 8 I GBV entsandt worden wäre. Es hätte spätestens nach dem ersten Großverkauf der Kaserne Krampnitz ein solcher Prüfer zur BBG geschickt werden müssen, um zunächst mehr als die erfolgten Plausibilitätsprüfungen durchzuführen³⁹. Bei Durchsicht der Vertragsakten hätten unplausible, versäumnisbehaftete,

³⁹ durch Vorlage von Wirtschaftsplänen etc., siehe Protokoll 20. Sitzung, Seite 62

kritikwürdige oder sonst auffällige Verhaltensweisen der BBG festgestellt werden können. Die Zielsetzung wäre gewesen, Schaden vom Land abzuwenden und gerade auch zukünftig zu vermeiden, dass die Geschäftsbesorgerin BBG, aus welchen Motiven auch immer, ihre Interessen über die Interessen des Landes stellt oder ggf. durch Nachlässigkeit Schäden für das Land verursacht. Das Ministerium der Finanzen hatte eben diese Kontrollpflicht für die BBG, so die Zeugin Sz.⁴⁰.

Beim Einsatz eines Controllers, der die Vertragsakten ebenso hätte überprüfen können und müssen, wären derartige Versäumnisse entdeckt worden. Unverständlicherweise wurden diese Kontrollrechte bis zum Neuabschluss der Geschäftsbesorgungsverträge im Jahr 2009 unter der Verantwortung des ehemaligen Ministers der Finanzen Rainer Speer nur unzureichend wahrgenommen - die Entsendung eines Prüfers unterblieb ganz. Damit degenerierte dieses bewusst eingeführte Kontrollinstrumentarium zu einem reinen Lippenbekenntnis. Es handelte sich um eine nur theoretische Möglichkeit, die praktisch nicht umgesetzt wurde.

Es vermittelt sich der Eindruck, dass man die privatisierte BBG so weiter gewähren ließ, als wäre eine Privatisierung gar nicht erfolgt. Dies bestätigte sich in der Befragung des Sachbearbeiters S., Referat 47, der meinte, die Angaben der BBG grundsätzlich als richtig unterstellen zu können; er habe auch später keinen Anlass zu einer genaueren Prüfung gesehen⁴¹. Die Kontrollrechte korrespondieren aber mit Kontrollpflichten

⁴⁰ Protokoll 20. Sitzung, Seite 62

⁴¹ Protokoll 5. Sitzung, Seite 84 ff.

des Ministerium der Finanzen, wie der Zeuge Klees unmissverständlich darlegte⁴².

Werden diese Wertgrenzen überschritten, bedarf das Veräußerungsgeschäft der Einwilligung durch das Finanzministerium. Und für besonders herausgehobene Veräußerungsgeschäfte, die oberhalb bestimmter Wertgrenzen liegen, bedarf es neben der Einwilligung des MdF ergänzend auch der Einwilligung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen.

Die Regelung in § 6 Abs. 3 verdeutlicht somit: Je bedeutsamer ein Veräußerungsgeschäft ist, desto intensiver muss das MdF seine Prüfungs- und Kontrollrechte ausüben. Nach Ansicht des Landesrechnungshofs muss sich das MdF selbst von der Ordnungsmäßigkeit des Veräußerungsgeschäfts überzeugt haben, bevor es seine Einwilligung zu dem Veräußerungsgeschäft erklärt. Bei dem Veräußerungsgeschäft Krampnitz, das wegen seiner Bedeutung dem Ausschuss für Haushalt und Finanzen zur Einwilligung vorgelegt werden musste, hätte es für den Landesrechnungshof nahe gelegen, dass sich das MdF aktiv davon überzeugt, dass die BBG die Geschäfte des Landes mit der gebotenen Sorgfalt besorgt. Das ist aber nicht in dem erforderlichen Umfang geschehen, denn bei einer sorgfältigen Prüfung wären dem MdF zum Beispiel die Ungereimtheiten hinsichtlich der Identität des Käufers oder zu der unzureichenden Bonitätsprüfung aufgefallen. Das MdF hätte aber wahrscheinlich insbesondere Fehler bzw. Missverständnisse bei der Unterrichtung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen vermeiden können.

Umso bedenklicher (vgl. hierzu unten ausführlich unter D. 1.) erscheint dies, weil schon bei dem ersten größeren Veräußerungsvorgang, dem Kaufvertrag über das Kasernengelände Krampnitz, offenkundig und erkennbar fehlerhafte Informationen an das Ministerium durch die ‚neue‘ BBG übermittelt wurden. So schrieb die BBG in der von ihr vorformulierten Genehmigungsvorlage (dies sei an dieser Stelle nur exemplarisch hervorgehoben), dass der dortige Kaufvertrag dem sog. Musterkaufvertrag entspreche. Dies war offenkundig in mehrerlei Hinsicht nicht der Fall.

⁴² Protokoll 22. Sitzung, Seite 78

Hierzu der Zeuge Klees vor dem Ausschuss⁴³:

Das zweite Zitat lautet:

„Die Grundstückskaufverträge entsprechen dem von der BBG zugrunde gelegten Mustervertrag.“

Auch diese Formulierung ist so nicht zutreffend. Wir haben das in unserem Bericht im Einzelnen ausgeführt, dass die Kaufverträge teilweise erheblich von dem von der BBG sonst verwendeten Mustervertrag abweichen. Die BBG verzichtete zum Beispiel - anders als im Mustervertrag vorgesehen - auf einen Nachweis der Vertretungsmacht, auf die Vorlage beglaubigter Handelsregisterauszüge, und sie verzichtete auf die Sicherstellung des Kaufpreises durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft oder eine verbindliche Finanzierungszusage einer Bank.

Es mag unter Umständen nachvollziehbare Gründe gegeben haben, von einem Mustervertrag abzuweichen, nur: Dann darf man halt nicht schreiben, dass die Grundstückskaufverträge dem Mustervertrag entsprechen.

Selbst solche ersichtlichen Unzulänglichkeiten veranlasste die Verantwortlichen im Ministerium der Finanzen nicht dazu, die Vorgänge näher zu hinterfragen oder gar von den genannten umfassenden, vertiefenden Kontrollrechten Gebrauch zu machen. Spätestens dann wäre nämlich durch schlichtes Aktenstudium transparent geworden, dass im Vorang erhebliche Fehlinformationen und -bewertungen gegeben waren⁴⁴. Insoweit ist der Vermerk vom 11.10.2007 auf der Einladung zur 43. Sitzung des AHF in seiner Klarheit bezeichnend. Dort ist unter der Weisung (in schwarzer Schrift):

„Veräußerung der ehemaligen Kaserne Kramnitz, derzeit in Erarbeitung, soll noch in der 42. KW an AHF“

in blauer Schrift angemerkt:

⁴³ Protokoll 22. Sitzung, Seite 78 ff.

⁴⁴ vgl. zu allem Klees, Protokoll 22. Sitzung, Seite 77 ff.

„Die Terminsetzung lässt die notwendige umfassende Prüfung grundsätzlich nicht zu!“

Trotz dieser Warnung blieb es beim avisierten Zeitplan. Durch den Minister der Finanzen Speer wurde die Genehmigungsvorlage nahezu unverändert und damit fehlerbehaftet in den AHF eingebracht, der sodann in seiner 43. Sitzung am 01.11.2007, mithin gut zwei Wochen nach diesem Vermerk, in die Veräußerung des Kasernengeländes Krampnitz auf sachlich fehlerhafter Grundlage eingewilligte.

Diese Fehler in der durchgeführten Plausibilitätskontrolle verbunden mit der unverständlichen Nichtnutzung vertraglich vorgesehener konkreter Kontrollmechanismen durch das Ministerium der Finanzen wurden (mitursächlich dafür, dass die drei exemplarisch untersuchten Verkaufsvorfälle ohne prüfende und korrigierende Einflussnahme durch das Ministerium der Finanzen abgeschlossen werden konnten zu Lasten des Landes Brandenburg.

D. Veräußerungsgeschäfte

Vorbemerkung

Der Untersuchungsausschuss hat exemplarisch drei Veräußerungsgeschäfte nach der Ende 2006 erfolgten Privatisierung der BBG überprüft. Bei der Bewertung dieser Vorgänge war zunächst zugrunde zu legen, dass nach der „Richtlinie für die Verwaltung, Entwicklung und Verwertung von Liegenschaften der Westgruppe der Truppen“ (WGT-Verwertungsrichtlinie) aus dem Jahr 1994 der BBG folgende Vorgaben gemacht wurden:

- sie hatte im Rahmen ihres Vorgehens die Grundsätze der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Vergabe von Grundstücken sollte unter Wettbewerbsbedingungen möglichst weitgehend auf der Grundlage von Ausschreibungen erfolgen;
- es war Aufgabe der Gesellschaft, die Konzepte und die Bonität der potentiellen Erwerber zu prüfen;
- die BBG sollte Vorsorge zur Vermeidung von Spekulations- und Vorratskäufen durch Vereinbarung von Rückkaufmöglichkeiten und Gewinnabschöpfung treffen. Die Preisfindung konnte auf der Basis von Ausschreibungen oder durch Verkehrswertgutachten ermittelt werden.⁴⁵

Lagen nach einer Ausschreibung nur Angebote vor, die unter dem Verkehrswert lagen, so war ein Zuschlag dann möglich, wenn das

⁴⁵ Protokoll 22. Sitzung, Seite 77 ff.

vorgelegte Entwicklungskonzept stichhaltig war und die landespolitischen Zielsetzungen erreicht wurden. Deshalb erscheint es folgerichtig, dass sich der Geschäftsbesorger BBG eigentlich regelmäßig zu Verkehrswerten geäußert hat.

Nach einer dem Untersuchungsausschuss übersandten Auflistung hat die BBG im Zeitraum November 2006 bis Oktober 2010 auf fünf verschiedene Arten Erwerber ausgewählt. Im Gegensatz zu den Verkäufen mittels Ausübung von Optionen aus Erstverträgen und Ankaufverpflichtungen aus Erstverträgen waren hier im Rahmen des Untersuchungsausschusses Verkäufe

- über Angebotseinholung,
- nach öffentlicher Bekanntgabe / Anzeige und
- mittels Direktvergabe

bedeutsam.

Auf der Basis dieser rechtlichen Grundlagen konnten folgende Feststellungen des Untersuchungsausschusses zu den drei exemplarisch überprüften Veräußerungsgeschäften getroffen werden:

1. Kasernengelände Krampnitz

Nach den im Untersuchungsausschuss erhobenen Beweisen ist festzustellen, dass die Veräußerung des Kasernengeländes Krampnitz mit Fehlern und Versäumnissen seitens des

Geschäftsbesorgers BBG behaftet war. Ferner steht fest, dass das Ministerium der Finanzen unter der politischen Verantwortung des damaligen Finanzministers Rainer Speer seine Aufsichts- und Kontrollpflichten gegenüber der erst kurz zuvor privatisierten Geschäftsbesorgerin BBG nur unzureichend wahrnahm. Dieses führte zu schwerwiegenden Fehlinformationen des Ausschusses für Haushalt und Finanzen des Landtages Brandenburg (AHF), der - fehlinformiert durch den Minister der Finanzen Speer - auf unzutreffender und unzureichender Informationsgrundlage den Verkauf genehmigte. Im Rahmen der Genehmigungsvorlage wurde der AHF in mehrerlei Hinsicht über Tatsachen fehlinformiert, wobei auch auf der nachlässigen Ausübung der Kontrollrechte des Ministerium der Finanzen beruhte.

Im Einzelnen:

1.1 Vorbemerkung

Der Verkauf des Kasernengeländes Krampnitz wurde im Rahmen eines sog. beschränkten Angebotsverfahrens unter Veröffentlichung eines Verkaufsexposés auf der Internetseite der BBG betrieben. Die Möglichkeit der Abgabe eines Kaufangebotes war bis zum 31.05.2007 befristet. Schon die Abläufe bei der Eröffnung der Angebote begegnen erheblichen Bedenken und erscheinen nicht sachgerecht.

Der als Bieterschluss im beschränkten Angebotsverfahren zugrunde gelegte 31.05.2007 ist zugleich Tag der

Angebotseröffnung gewesen. Das heißt **vor** Ablauf der den Bietern gesetzten Frist wurden die vorliegenden Angebote bereits eröffnet. Der Untersuchungsausschuss hat festgestellt, dass zu diesem Zeitpunkt, 31.05.2007, 18 Uhr, das später siegreiche Angebot der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH noch gar nicht vorlag. Dieses ging erst um 23:45 Uhr beim Wachschatz ein, d. h. noch in der Angebotsfrist, aber nach Eröffnung der anderen Bietergebote. Ferner hat der Untersuchungsausschuss festgestellt, dass es zwischen der Eröffnung der Angebote um 18 Uhr und der Abgabe des Angebots der TG Potsdam zu einer telefonischen Kontaktaufnahme mit der Erwerberseite gekommen ist⁴⁶.

Um eine Gleichbehandlung sämtlicher Bieter zu gewährleisten, wäre es sachgerecht gewesen, nicht vor dem 01.06.2007, d. h. nach Bieterschluss, sämtliche Angebote zu eröffnen. Das Angebot der TG Potsdam GmbH lag höher als die um 18 Uhr vorliegenden Angebote und war deshalb siegreich.

1.2 Bewertung der Bietergebote

Die BBG war verpflichtet, die Bonität und Identität der Bieter eigenständig zu überprüfen. Nach den Feststellungen des Untersuchungsausschusses erfolgte die Überprüfung der Identität des Bewerbers beim sog. „Thylander-Angebot“ in mehrerlei Hinsicht unzureichend:

⁴⁶ Sitzungsprotokoll 8. Sitzung, Seite 9

a) Obwohl in dem Angebot behauptet wurde, bei der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH handle es sich um ein Unternehmen der Thylander Gruppe, Dänemark, waren weder Vollmachten noch Hinweise zu dem dänischen Unternehmen, noch Adressen der TG Potsdam oder entsprechende Handelsregisternummern mitgeteilt worden. Auch eine Vollmacht des beauftragten Rechtsanwalts wurde nicht angefordert. Die TG Potsdam wurde erst am 19.09.2007 beim Registergericht Hannover unter HRB 202119 eingetragen. Damit bestand die Gesellschaft zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe noch gar nicht. Sie war lediglich als sog. Vorratsgesellschaft bei einem anderen Registergericht eingetragen worden, faktisch handelt es sich bei einer solchen auf Vorrat gegründeten GmbH um eine Neugründung, wie der Bundesgerichtshof u. a. im Beschluss vom 09.12.2002, AZ: II ZB 12/02, entschieden hat. Die Geschäftsbesorgerin BBG wäre verpflichtet gewesen, die Identität des Erwerbers sachgerecht zu prüfen.

Der Zeuge Klees hat hierzu folgendes berichtet⁴⁷:

Die erste Feststellung lautet: Die BBG hat anlässlich des Veräußerungsvorgangs Krampnitz ihre gegenüber dem Land Brandenburg, vertreten durch das Finanzministerium, bestehenden vertraglichen und gesetzlichen Verpflichtungen nur unzureichend erfüllt.

Zur Identitätsprüfung des Käufers - hier geht es im Wesentlichen jetzt um das Kaufangebot - kann man sagen, „Thylander, TG Potsdam, BÖx“ vom 31. Mai 2007, und man kann sagen: Mit diesem Kaufangebot wird insgesamt der Eindruck vermittelt, als bestehe eine enge Verbindung zwischen der dänischen Thylander Group und der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft. Auf dem Deckblatt dieses Angebots befindet sich in großen Buchstaben hervorgehoben der Schriftzug „Thylander“, und im Text des Angebots ist an mehreren Stellen von den Absichten und Plänen der Thylander Group die Rede.

Wäre die BBG ihren insoweit obliegenden Verpflichtungen mit der gebotenen Sorgfalt nachgekommen, hätte sie bei der Prüfung des Kaufangebotes Folgendes festgestellt:

⁴⁷ Sitzungsprotokoll der 22. Sitzung, Blatt 76 ff.

Im Angebot wird weder die vollständige Firma Thylander & Company A/S noch eine Anschrift genannt. Das Angebot enthält keine Unterschrift. Dem Angebot war auch keine Vollmacht der Thylander & Company A/S beigelegt. Und für die Bietergesellschaft, also die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft, war ebenfalls keine Anschrift und auch keine Handelsregisternummer angegeben. Einen Handelsregisterauszug hätte die TG Potsdam zu diesem Zeitpunkt auch noch gar nicht beibringen können, weil sie erst am 19. September 2007 in das Handelsregister eingetragen wurde.

Da die TG Potsdam wirtschaftlich zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe noch gar nicht existierte, vermochte die BBG deren Bonität gar nicht zu prüfen. Nach den Feststellungen des Untersuchungsausschusses bestanden keinerlei Vertragsbeziehungen zwischen dem Land Brandenburg und der Thylander Gruppe und keine gesellschaftlichen Beziehungen der Thylander Gruppe zu den Erwerbengesellschaften. Deshalb hätte in der Bewertung des Angebots die Thylander Group - entgegen den Annahmen der BBG - schlicht unberücksichtigt bleiben sollen.

Der Zeuge Klees hierzu⁴⁸:

Zur Bonitätsprüfung: Zu den Hauptauswahlkriterien bei der Prüfung eines Kaufangebots gehört auch eine Bonitätsprüfung des Erwerbers. Auch insoweit ist die BBG ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht mit der erforderlichen Sorgfalt nachgekommen. Die TG Potsdam befand sich zu diesem Zeitpunkt noch in ihrer gesellschaftsrechtlichen Gründungsphase, was der BBG aber vermutlich mangels eigener Prüfung jedenfalls nicht aufgefallen war. Die TG Potsdam hat weder einen Liquiditätsnachweis, eine verbindliche Finanzierungszusage einer Bank noch eine Bürgschaftserklärung oder Vergleichbares vorgelegt. Die BBG hat solche Dokumente auch nicht angefordert.

Ferner äußerte sich der Zeuge We. auf Frage des Abgeordneten Homeyer wie folgt⁴⁹:

Herr We., ich mache da auch gleich mal weiter, wo der Kollege Görke aufgehört hat. Ich möchte aus dem Angebot zitieren, welches ich Ihnen vorhin gezeigt habe, was Sie eingesehen haben, und zwar gleich den ersten Satz:

⁴⁸ Zeuge Klees, a. a. O.

⁴⁹ Sitzungsprotokoll 13. Sitzung, Seite 48 f.

„Das Angebot erfolgt durch die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH mit Sitz in Potsdam, ein Unternehmen der Thylander Gruppe, Dänemark.“

Dazu gibt es einen Landesrechnungshofbericht. Der Landesrechnungshofbericht hat ja den ganzen Fall Krampnitz geprüft und hat in seinem Prüfvermerk auch dazu etwas geschrieben. Ich möchte Ihnen das auch gern vorhalten, und dann kommen wir zu den Fragen.

„Auf dem Deckblatt des 13 Seiten umfassenden Angebotes befindet sich der Schriftzug ‚Thylander‘. Dieser erscheint im Vergleich zum übrigen Text wie aus einer anderen Quelle ausgeschnitten und eingefügt. Zudem wirkt er stark vergrößert, was sich nachteilig auf das Schriftbild niederschlägt ('hochgepixelt'): In dem Angebot finden sich keine weiteren Angaben zu dem dänischen Unternehmen.

Weder dessen vollständige Firma 'Thylander & Company A/S' noch eine Adresse oder Rufnummer. Jeweils in der Fußzeile, außer auf dem Deckblatt, steht: 'Erwerbsangebot PM 070 - 03 Kaserne Krampnitz' und 'TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH, (31.05.2007)'.

Zum Bieter wird ausgeführt: 'Das Angebot erfolgt durch die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mit Sitz in Potsdam, ein Unternehmen der Thylander Gruppe, Dänemark.'“

Das war vorhin aus dem Bericht des Landesrechnungshofes, den wir hier im Parlament eingesehen haben und dazu auch gesagt haben. Nachdem ich Ihnen diese beiden Vorhalte, die ich Ihnen jetzt gemacht habe, vorgelesen habe, Herr We., würden Sie mir folgen und sagen - nachdem Sie das eingesehen haben -: Das ist jetzt die Wahrheit, die hier steht, oder es ist die Unwahrheit?

Zeuge:

Was in aller Deutlichkeit ausgesagt werden kann - mein Wissensstand -, dass die Thylander-Gruppe nie beteiligt war an einer Gesellschaft in diesem Zusammenhang, also nicht einer TG Projektentwicklung-haste-nicht-gesehen-GmbH oder sonstigen Unternehmungen, die in irgendeiner Form mit diesem Gelände Krampnitz zu tun haben, beteiligt sind und waren.

Auch musste unberücksichtigt bleiben, dass die (vertraglich nicht eingebundene) Thylander Group ihrerseits ein europaweit bekanntes Immobilienunternehmen darstellt. Vielmehr hätte festgestellt werden müssen, dass die TG Potsdam bei Abgabe Ihres Angebots noch nicht gegründet und mithin auch Referenzobjekte gar nicht vorhanden sein konnten.

1.3 Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß Nr. 9 Abs. 1 Satz 1 der Verwertungsrichtlinie zum WGT-Gesetz erfolgte die Verwertung grundsätzlich zum Verkehrswert. Zur Ermittlung des Verkehrswertes war noch vor Privatisierung der BBG ein Gutachten für die ehemalige WGT-Liegenschaft Kaserne Kramnitz von der BBG beauftragt worden. Bei dieser Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB wird der Markt- oder Verkehrswert bestimmt durch den Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen ist.

Dieser Verkehrswertermittlung durch Gutachten kam nach den Feststellungen des Untersuchungsausschusses erhebliche Bedeutung zu. Bei Direktverkäufen ohne Ausschreibung war die Einholung eines Verkehrswertgutachtens nach Nr. 9 Abs. 1 Satz 1 Verwertungsrichtlinie zwingend. Aber auch auf der Basis von beschränkten Angebotsverfahren wurde differenziert zwischen dem angebotenen Preis (Kaufpreis) eines Erwerbers und dem Verkehrswert. Soweit dies im Rahmen des Untersuchungsausschusses in Frage gestellt wurde, überzeugt dies schon deshalb nicht, weil Mitarbeiter der BBG dem Ministerium der Finanzen bei Genehmigungsvorlagen trotz

erfolgreicher Ausschreibung mitteilen, das Angebot liege **über dem Verkehrswert**. Eine solche Mitteilung macht nur dann Sinn, wenn der durch Ausschreibung ermittelte Marktwert etwas anderes ist als der „Verkehrswert“.

Jenseits dessen:

Es ist entscheidend, dass behauptet wurde, der Verkehrswert sei überschritten.

Klar und unmissverständlich der Zeuge Klees hierzu⁵⁰:

Das dritte und letzte Zitat lautet:

„Der Kaufpreis liegt über dem Verkehrswert der Liegenschaft.“

Aus Sicht des Landesrechnungshofes hätte das MdF eine solche Feststellung zumindest zu diesem Zeitpunkt so nicht treffen dürfen, und zwar aus folgenden Gründen: Im Jahr 2006, also zeitlich früher als der geprüfte Verkaufsvorgang, erstellte ein Sachverständiger für die BBG ein Wertermittlungsgutachten für das Kasernengelände Krampnitz. In dem Gutachten heißt es:

„Die Bewertung der Liegenschaft stellt ab auf die Umsetzung des Konzeptes der ... GmbH. Bei veränderten Entwicklungsansätzen können sich auch die Wertermittlungsansätze verändern.“

Dieser letztgenannten Feststellung des Gutachters, nämlich dass bei veränderten Entwicklungsansätzen sich auch die Wertermittlungsansätze verändern können, haben die BBG und das MdF - zumindest nach Auffassung des Landesrechnungshofes - zu wenig Beachtung geschenkt, denn nach Auffassung des Landesrechnungshofes ergeben sich aus dem Nutzungskonzept der Erwerber erhebliche bewertungsrelevante Unterschiede. Während das dem Sachverständigengutachten zugrunde liegende Nutzungskonzept davon ausging, dass die Wohnbebauung eine untergeordnete Rolle spielen werde, nahm demgegenüber im Nutzungskonzept der Erwerber die Wohnbebauung einen hohen Stellenwert ein. Da der Wert der Liegenschaft maßgeblich durch seine künftige Nutzung bestimmt wird, wäre es aus Sicht des Landesrechnungshofes bei einer solch umfassenden Nutzungsänderung erforderlich gewesen, ein neues Wertgutachten einzuholen, mindestens aber das vorhandene zu überarbeiten. Denn erst auf dieser Grundlage hätte beurteilt werden können, ob der Kaufpreis über dem Verkehrswert liegt. Dies ist nicht geschehen. Anstelle dessen hat das MdF bei der Unterrichtung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen den Verkehrswert aus dem vorhandenen Sachverständigengutachten herangezogen.

Ja, ja. – Also, der Kaufpreis ist ja hier aufgrund vertraglicher Verhandlungen festgelegt worden. Wie gesagt: Wir wollen Euro x dafür haben. - Noch mal: Das, worauf es uns ankommt, ist Folgendes: Dieser Kaufpreis steht fest. Und es ist jetzt die Frage - wie gesagt, da bin ich wieder bei der Unterrichtung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen - - Es wird dort ja vom MdF die Feststellung getroffen, dass der Kaufpreis oberhalb des Verkehrswertes liegt. Und das Problem, das wir damit haben, ist jetzt ganz einfach, dass der Verkehrswert auf der Grundlage des vorhandenen älteren, nach unserer Ansicht überholten Nutzungskonzeptes Themenpark Fußball festgelegt worden ist. Und in diesem Sachverständigengutachten, also in diesem Nutzungskonzept war eine untergeordnete Wohnbebauung vorgesehen, und das ist nach unserer Einschätzung der entscheidende Unterschied gegenüber dem Nutzungskonzept der Erwerber, die eine wesentlich größere Wohnbebauung vorgesehen hätten. Und unsere Feststellung ist insoweit, dass wir sagen: Man hätte insoweit jetzt nicht auf der Grundlage dieses älteren Gutachtens die Feststellung treffen können, dass der Kaufpreis über dem Verkehrswert liegt, sondern man hätte ein neues Gutachten einholen müssen, und man hätte auf der Grundlage des neuen Verkehrswertgutachtens dann beurteilen müssen - unter Berücksichtigung auch dieses neuen Nutzungskonzeptes -, ob dann der Kaufpreis über oder unter dem Verkehrswert liegt. Das ist das, was wir hier an Feststellungen getroffen haben und an Beanstandungen haben. Das heißt, es geht da gar nicht so sehr um eine Veränderung des Kaufpreises. Ich weiß nicht - Kaufpreisanpassungsklauseln gibt es auch, aber das haben wir hier gar nicht geprüft, gibt es hier auch gar nicht, also könnte ich auch gar nichts weiter zu sagen, sondern hier ist bei uns die Feststellung ganz einfach: Dieses Zusammenspiel von Kaufpreis zu Verkehrswert, das ist das, was uns hier wichtig gewesen ist.

⁵⁰ Protokoll 22. Sitzung, Seite 79 und 86

MdF und BBG haben somit selbst unterschieden zwischen einem durch Ausschreibung ermittelten Kaufpreis und dem Verkehrswert, der durch einen Gutachter ermittelt wurde. Dass es sich hierbei zweierlei handelt, verdeutlicht auch folgende Kontrollüberlegung:

Wenn bei einem beschränkten Angebotsverfahren lediglich Angebote etwa von 1 € abgegeben werden, muss dies nicht heißen, dass es sich um den Verkehrswert des Grundstücks handelt.

Bezeichnend ist, dass die BBG noch vor Privatisierung einen Sachverständigen mit einer Verkehrswertberechnung beauftragt hatte auf der Basis des konkreten Nutzungskonzepts des potentiellen Erwerbers. Dies wurde bei der Verkehrswertbeurteilung nach Privatisierung unterlassen.

Bei der Bewertung der Kaserne Krampnitz wurde stattdessen das Gutachten aus dem Jahre 2006 verwendet. Der Sachverständige hatte sogar ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei veränderten Entwicklungsansätzen sich auch die Wertermittlungsansätze veränderten und dass er bei der Bewertung auf das Nutzungskonzept des damaligen Erwerbers abgestellt hat.

Nach Bekundungen des Zeugen Klees gab es massive bewertungsrelevante Unterschiede zwischen der Nutzung der Liegenschaft im Sinne eines Themenparks Fußball und derjenigen, die im sog. „Thylander-Angebot“ zugrunde gelegt

werden sollten. Während bei dem dem Gutachten zugrunde gelegten Nutzungskonzept die wohnliche Nutzung eine untergeordnete Rolle spielen sollte, erhielt beim sog. Thylander-Angebot die Wohnbebauung einen hohen Stellenwert. Nach den Feststellungen des Untersuchungsausschusses hätte das Verkehrswertgutachten des Sachverständigen auf dieses neue Nutzungskonzept angepasst werden müssen. Angesichts einer Fläche von 675.933 m² wirkten sich schon kleine Veränderungen im Nutzungskonzept massiv auf den zu ermittelnden Verkehrswert aus. Erst dann hätte bewertet werden können, ob der vereinbarte Kaufpreis tatsächlich **über** dem Verkehrswert lag.

Hierzu der Zeuge Klees⁵¹:

„Der Kaufpreis liegt über dem Verkehrswert der Liegenschaft.“

Aus Sicht des Landesrechnungshofes hätte das MdF eine solche Feststellung zumindest zu diesem Zeitpunkt so nicht treffen dürfen, und zwar aus folgenden Gründen: Im Jahr 2006, also zeitlich früher als der geprüfte Verkaufsvorgang, erstellte ein Sachverständiger für die BBG ein Wertermittlungsgutachten für das Kasemengelände Krampnitz. In dem Gutachten heißt es:

„Die Bewertung der Liegenschaft stellt ab auf die Umsetzung des Konzeptes der ... GmbH. Bei veränderten Entwicklungsansätzen können sich auch die Wertermittlungsansätze verändern.“

Dieser letztgenannten Feststellung des Gutachters, nämlich dass bei veränderten Entwicklungsansätzen sich auch die Wertermittlungsansätze verändern können, haben die BBG und das MdF - zumindest nach Auffassung des Landesrechnungshofes - zu wenig Beachtung geschenkt, denn nach Auffassung des Landesrechnungshofes ergeben sich aus dem Nutzungskonzept der Erwerber erhebliche bewertungsrelevante Unterschiede. Während das dem Sachverständigengutachten zugrunde liegende Nutzungskonzept davon ausging, dass die Wohnbebauung eine untergeordnete Rolle spielen werde, nahm demgegenüber im Nutzungskonzept der Erwerber die Wohnbebauung einen hohen Stellenwert ein. Da der Wert der Liegenschaft maßgeblich durch seine künftige Nutzung bestimmt wird, wäre es aus Sicht des Landesrechnungshofes bei einer solch umfassenden Nutzungsänderung erforderlich gewesen, ein neues Wertgutachten einzuholen, mindestens aber das vorhandene zu überarbeiten. Denn erst auf dieser Grundlage hätte beurteilt werden können, ob der Kaufpreis über dem Verkehrswert liegt. Dies ist nicht geschehen. Anstelle dessen hat das MdF bei der Unterrichtung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen den Verkehrswert aus dem vorhandenen Sachverständigengutachten herangezogen.

⁵¹ Protokoll 22. Sitzung, Seite 79 ff.

Das ist einfach nur eine beispielhafte Erläuterung, die wir hier vorgenommen haben, weil man sich ja auch immer wieder vor Augen halten muss: Es sind über 1 Million Quadratmeter hier gewesen. Es ist eine riesengroße Fläche. Wenn man jetzt hier Grundstücksflächen hat, Grün- und Freizeiflächen, dann beträgt der Quadratmeterpreis nach diesem vorhandenen Sachverständigengutachten 2,50 Euro, bei Wohnbebauung sind es 17 oder 18 Euro. Und wenn man - - Wie gesagt: Es ist bei uns ein rechnerisches Beispiel gewesen, einfach zu sehen: Wie ist es, wenn sich die Flächen entsprechend verändern?

Die Sachverständige Sä. bekundete hierzu⁵²:

Ich habe ein Gutachten erstellt im Auftrage der

Staatsanwaltschaft betreffend des Grundstücks in Krampnitz. Dabei sind mir drei Fragen gestellt worden. Und zwar hatte ich einmal einen Wert zu ermitteln auf Grundlage des Nutzungskonzeptes des Country Clubs Krampnitz. Wertermittlungstichtag war der 17.07.2007. Das ist das Kaufdatum. Dann wurde ich gebeten, ein Gutachten zu erstellen auf Grundlage eines anderweitigen Planungskonzepts, dem sogenannten Masterplan. Der liegt auch dem Gutachten bei. Stichtag für den Masterplan war der 08.04.2008, sprich ein knappes Jahr später.

Ferner wurde ich gebeten, ein Gutachten zu erstellen oder eine Stellungnahme zu verfassen, über das Gutachten eines Herrn N. (*Anm. der Unterzeichner: Sachverständiger N.*), der sein Gutachten erstellt hat mit Stichtag 28.04.2006, und das auf einem anderen Nutzungskonzept (...) basierte. Also wir haben verschiedene Nutzungskonzepte, wir haben verschiedene Stichtage und wir haben zwei Gutachter. Das Gutachten des Sachverständigen N. hat abgeschlossen mit rund 9,9 Mio. Vorabrisskosten. (...) Ich liege da etwas höher mit gut 13 Mio.. Und das Masterplankonzept ergibt dann 29,6 Mio., was im Wesentlichen (...) darauf zurückzuführen ist, dass unterschiedliche Nutzungskonzepte bestehen.

Zu den Inhalten ihres Gutachtens im Vergleich zum Vorgutachten ergänzte die sachverständige Zeugin Sä.⁵³:

Die Unterschiede liegen zum einen in den Einzelansätzen des Ausgangswertes der jeweiligen Nutzungsarten. Die Unterschiede liegen teils auch in dem Abzug der Erschließungsflächen, teils in der Höhe der Erschließungskosten, teils im Liegenschaftszinssatz und teils in der Dauer der Abzinsung, die den Erwartungshorizont abbildet, wann mit einer Baureife des Grundstücks zu rechnen ist.

Außerdem, wie schon erwähnt, haben sich Flächenverschiebungen ergeben. Die sind auch im Gutachten herausgestellt worden, während die Bereiche - jetzt geht es schon sehr ins Detail - der Mischnutzung und der Wohnnutzung, wenn man sie denn aufaddiert, weil sie auch ähnliche Werte aufweisen, sich gegeneinander verschoben haben. Insbesondere das Verhältnis Sportfläche zu Baufläche hat sich erheblich verschoben, und das macht einen ganz wesentlichen Anteil aus.

⁵² Protokoll 17. Sitzung, Seite 11

⁵³ a. a. O., Seite 13

Auf Frage, in welchem Zeitraum sich diese den Wert beeinflussenden Verschiebungen ergeben haben, teilte die Zeugin mit⁵⁴:

„Zwischen den Stichtagen des 28.04.2006, 17.07.2007 und 08.04.2008, also die drei Stichtage, die ich hatte für die drei Konzepte.“

Auf die Frage, ob der ermittelte Grundstückswert gleichzusetzen sei mit einem erzielbaren Kaufpreis, bekundete die Zeugin⁵⁵:

Das sollte im Idealfall so sein, wie Sie sagen. Es gibt jetzt, wie ich schon sagte, wirklich Ermessensspielräume. Es gibt Risikoabschläge, es gibt Zinssätze. Diese Zinssätze sind nicht herleitbar aus Vergleichsobjekten. Es sind Schätzungen. Insofern können diese Werte schwanken. Es gibt Objekte, die sind wesentlich differenzierbarer zu bewerten, aber: Es gibt Grundlagen, aufgrund dessen diese Wertermittlung vorgenommen wurde, die nachvollziehbar dargestellt wurden und die diesen Wert ergeben. Es ist auch ganz logisch, dass dieser Wert vom Country Club über dem Sachverständigen N. liegt, und es ist genauso logisch, dass der Wert des Masterplans über dem Country Club liegt.

Ich habe hier eine - - Wir haben eine Flächenaufteilung gemacht.

Und in Ergänzung zu den höheren Wertansätzen der sachverständigen Zeugin erklärte sie⁵⁶:

Der Wertunterschied zwischen diesen beiden Grundstücksqualitäten ist sehr hoch. (...) Dazu kommt auch noch, dass ich (...) zum Beispiel bei dem Anteil Sport- und Freizeitflächen von 10 Euro Bodenwert ausgegangen bin als Ausgangswert, während der Sachverständige N. von 5 Euro ausgegangen ist. Das hängt auch damit zusammen, weil ich eine höherwertige Sportnutzung zugrunde gelegt habe.

Ebenso kritisch äußerte sich der Zeuge Klees⁵⁷:

⁵⁴ a. a. O., Seite 13

⁵⁵ a. a. O., Seite 17 f.

⁵⁶ a. a. O., Seite 48

Na, ich denke, andersherum. Die BBG und das MdF haben dieses Sachverständigengutachten in Auftrag gegeben. Der Sachverständige hat dieses Gutachten erstellt und hat einen Verkehrswert ermittelt, und wir haben ja jetzt versucht, die Wertermittlung in einen Kontext zu bringen, in welcher Art und Weise das MdF den Ausschuss für Haushalt und Finanzen unterrichtet hat. Nur in diesem Zusammenhang spielt das für uns ja auch eine Rolle. Im Einzelnen, ob die Werte hier alle zutreffend berechnet sind, das weiß ich nicht. Das war auch gar nicht Gegenstand unserer Prüfung. Uns ging es hier in der Tat nur um die Frage der Art und Weise der Unterrichtung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen. Da haben wir gesagt: Bedingt durch die unterschiedlichen Nutzungskonzepte hätte es hier eines neuen Verkehrswertgutachtens bedurft, um auf dieser Grundlage dann festzustellen: Mit diesem neuen Verkehrswert, wie auch immer der ausfallen mag, ich weiß es nicht, das haben wir nicht geprüft, hätten wir auch gar nicht prüfen können, aber nur auf dieser Grundlage hätte sich dann auch eine Beurteilung anschließen können, ob denn der Kaufpreis über oder unterhalb dieses Verkehrswertes liegt. Ich glaube, in diesem Kontext müssen Sie hier auch unsere Ausführungen sehen.

1.4 Abweichungen vom Musterkaufvertrag

Der Zeuge Klees hat überzeugend dargestellt, dass der AHF hinsichtlich der vorgeblichen Übereinstimmung der zu genehmigenden Kaufverträge mit dem Musterkaufvertrag fehlinformiert wurde. In der Entscheidungsvorlage an den AHF heißt es nämlich:

„Die Verträge entsprechen dem von der BBG zugrunde gelegten Mustervertrag.“

Tatsächlich wichen die zu genehmigenden Kaufverträge in zwölf teilweise wesentlichen Punkten zu Lasten des Landes Brandenburg von dem Musterkaufvertrag ab. Hierauf hatte die BBG selbst hingewiesen. Nach Auskunft des Zeugen S., dem zuständigen Mitarbeiter im Ministerium der Finanzen, soll dieses Schreiben ihm nicht vorgelegen haben. Unverständlich ist, dass das Ministerium der Finanzen im Rahmen der von ihm

notwendigerweise durchzuführenden Prüfung und Kontrolle der Arbeit der BBG nicht eigenständig festgestellt hat, dass erhebliche Abweichungen zum Musterkaufvertrag vorlagen. So hätte festgestellt werden müssen, dass

- auf eine Vorlage von Vollmachten verzichtet wurde,
- Handelsregisterauszüge nicht vorgelegt werden konnten, weil die handelnde Gesellschaft noch gar nicht existierte,
- die Fälligkeit des Kaufpreises vom Musterkaufvertrag abwich,
- die im Musterkaufvertrag üblichen Klauseln zur Sicherstellung des Kaufpreises ersatzlos gestrichen wurden,
- der Wertumfang des im Rahmen der Garantiezeit vorzunehmenden Investitionen im Wesentlichen nur unverbindlich zugesagt,
- eine Weiterveräußerung während der Garantiezeit nicht von der schriftlichen Einwilligung des Verkäufers,
- im Rahmen der Zweckbestimmung abhängig gemacht wurde und
- die Mehrerlösklausel für eine etwaige Weiterveräußerung zu Spekulationszwecken nur 50 % betrug.

Diese nachhaltigen Abweichungen zu Lasten des Landes Brandenburg vom Musterkaufvertrag wurden im Rahmen der Genehmigungsvorlage an den AHF nicht mitgeteilt. Im Gegenteil:

Es wurde behauptet, die Regelungen entsprächen gerade dem Musterkaufvertrag. Die Genehmigung durch den AHF ist somit

auch insoweit auf falscher Tatsachengrundlage getroffen worden. Dies führte der Zeuge Klees in der 22. Sitzung des Untersuchungsausschusses aus.

Auf die Frage des Abgeordneten Homeyer⁵⁸:

Ich habe noch eine weitere Frage an Sie, weil Sie das in Ihren ersten Ausführungen nicht gesagt haben. Für uns ist das aber von Relevanz, Herr Klees, dass das hier ins Protokoll kommt, denn darum geht es heute hier auch, dass wir etwas protokollmäßig festhalten. Und zwar geht es uns um die Musterverträge. Da haben Sie eine Prüfbemerkung dazu gemacht, und zwar, die lautet:

„Der Mustervertrag sieht zur Weiterveräußerung die Regelung vor, dass jede Weiterveräußerung des Kaufgrundbesitzes - auch jede teilweise Weiterveräußerung - während der Garantiezeit nur im Rahmen der Zweckbestimmung und nur mit schriftlicher Einwilligung des Verkäufers vorgenommen werden kann. Ein Anspruch auf Erteilung der Einwilligung besteht nicht. Der Verkäufer ist berechtigt, die Zustimmung von der Abführung eines ‚etwaig entstehenden Mehrerlöses bis zu ... %‘ des Mehrerlöses abhängig zu machen.“

- Also die sogenannte Mehrerlösklausel.

„Die Festlegung des Prozentsatzes hat sich an der Verwertungsrichtlinie zu orientieren. Danach hat die BBG Vorsorge zur Vermeidung von Spekulations- und Vorratskäufen u. a. durch Gewinnabschöpfung zu treffen. In den abgeschlossenen Kaufverträgen fehlt die Regelung, derzufolge kein Anspruch auf Erteilung der Einwilligung zur Weiterveräußerung besteht. Ein Mehrerlös kann zudem bis zu maximal 50 % abgeschöpft werden. Nach Auffassung des Landesrechnungshofes bietet die Aussicht auf einen mindestens 50%igen Anteil an einem Spekulationsgewinn immer noch einen ausreichenden Anreiz für Spekulations- und Vorratskäufe. Dies steht im Widerspruch zu der Zielsetzung der Verwertungsrichtlinie.“

antwortete der Zeuge Klees⁵⁹:

Wir haben bei den Ausführungen hier - Gegenüberstellung Mustervertrag, Kaufverträge - natürlich jetzt diesen Vorgang, den Sie hier angesprochen haben, den haben wir nicht geprüft. Der ist nicht Gegenstand unserer Prüfung gewesen. Das, was wir hier gemacht haben, ist ganz einfach ein Vergleich Mustervertrag gegenüber dem Vertrag, wie er dann später individuell, individualvertraglich vereinbart worden ist. Und hier haben wir diese unterschiedlichen Regelungen gegenübergestellt und hatten hier auch, oder waren hier für uns zu einer Einschätzung gelangt: dass auch ein fünfzigprozentiger Spekulationsgewinn immer noch ein nicht unerheblicher Anreiz ist für diese Geschäfte. Das ist unsere Feststellung gewesen, die wir hier getroffen haben.

⁵⁸ Sitzungsprotokoll 22. Sitzung, Blatt 101 ff.

⁵⁹ Sitzungsprotokoll 22. Sitzung, Blatt 102

Nach dem Geschäftsbesorgungsvertrag musste die BBG viele Flächen pro Jahr verkaufen, um zu vermeiden, dass ihre Pauschalvergütung sich reduzierte. Der Preis spielte wirtschaftlich für die BBG keine entscheidende Rolle, während für das Land im Hinblick auf die Grundsätze der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit der Wert des Veräußerungsobjekts selbstverständlich eine bedeutsame Rolle spielte. Dies hätte Anlass zu intensiver Überprüfung derartiger Großprojekte, die unter Genehmigungsvorbehalt standen, geben müssen. Dass im Vorfeld der Entscheidungsvorlage an den AHF handschriftlich mitgeteilt wurde, dass eine sachgerechte Prüfung nicht erfolgen könnte, hat sich in den Beweiserhebungen des Untersuchungsausschusses faktisch bestätigt.

Hierzu der Zeuge SB R. auf Frage⁶⁰:

Oder ich frage konkret: Haben Sie zu diesem Zeitpunkt, als Sie diesen Vermerk gemacht haben, sind Sie immer noch davon ausgegangen, dass die Thylander-Group Vertragspartner des Landes Brandenburg bzw. der BBG ist, also der Brandenburgischen Boden?

Antwort:

Als ich den Vermerk gefertigt habe, habe ich nicht in die Kaufverträge eingesehen können oder nicht eingesehen.

Frage:

Sie haben nicht in die Verträge eingesehen. Das heißt, Sie haben einen Vermerk gemacht zur Information Ihrer Vorgesetzten für den Haushalts- und Finanzausschuss, wo Sie darauf hinweisen, dass die Verträge, die Grundstücksverträge angepasst wurden, ohne hineinzuschauen? Ohne sich die Verträge anzuschauen, was verändert wurde?

⁶⁰ Protokoll 5. Sitzung, Seite 45 ff.

Antwort:

Ja. Das beruht ja auch schon auf einem Vermerk vom März. Dort ging es um die Veränderungen.

Auf die Frage, wer Kontakt mit der BBG gepflegt habe, sagte der Zeuge⁶¹:

Wie gesagt, es beruht erst mal auf Schriftverkehr und dann auch auf Nachfragen. Die Nachfragen gegenüber der BBG kann sowohl ich stellen, die kann auch der Referent stellen, die Referatsleiterin und umgekehrt sicherlich auch, dass die BBG Kontakt mit dem Ministerium.

Auch der Zeuge S. äußerte sich hierzu⁶²:

Frage:

Sie selbst waren auch berechtigt und verantwortlich für den Kontakt mit der BBG?

Antwort:

Ich war der zuständige Referent in dem Referat.

Frage:

Also hatten Sie persönlichen Kontakt mit Personen aus der BBG. Können Sie uns sagen, mit wem?

Antwort:

Ja, insbesondere mit der Geschäftsführung natürlich, ansonsten mit einzelnen Bereichsleitern und teilweise auch Bearbeitern. Also, das hing davon ab, wer da gerade was bearbeitet hat.

⁶¹ Protokoll 5. Sitzung, Seite 41

⁶² Protokoll 5. Sitzung, Seite 83 f.

Frage:

Sie haben vorhin gesagt, dass es Ihre Aufgabe war, auf Vollständigkeit zu überprüfen, und Sie davon ausgegangen sind, dass die Angaben der BBG natürlich als richtig unterstellt werden.

Antwort:

Ja.

Sowie auf die Frage, ob der Zeuge S. später bei der Veräußerung Krampnitz Anlass für eine nähere Prüfung gesehen habe:

Nein, gab es für mich keine Veranlassung. Also klar war, dass offensichtlich die Finanzierung nicht klappt, das hing nach meinem Dafürhalten mit der Krise möglicherweise zusammen. So habe ich das gesehen. Aber ich habe keine Veranlassung gehabt, die alten Verträge wieder zu prüfen, denn der war ja in der Welt, der Vertrag.

Frage:

Aber macht Sie - Sie sind ja nun Profi in Ihrem Geschäft -, das nicht stutzig? Wenn ich Ihnen eine interne - jetzt von Ihnen benannte interne - Akte der BBG zeige, die ja doch auch amtlichen Charakter hat, wo drin steht, dass es 12 Abweichungen gibt vom Mustervertrag, und Sie kriegen eine Vorlage, die Sie dann verwendet haben: Es gibt keine Abweichungen vom Mustervertrag. - Das müssen Sie doch aber geprüft haben. Es gibt doch einen Mustervertrag, und wenn Sie da schreiben, müssen Sie doch geprüft haben: Gibt es Abweichungen?

Antwort:

Ich habe ja - wie ich zum Anfang, schon eingangs gesagt habe - insoweit grundsätzlich die Angaben der BBG nicht infrage gestellt, es sei denn, ich habe irgendwelche Erkenntnisse gehabt, dass es nicht stimmt. Also habe ich die Angaben der BBG als solche übernommen.

Der Vertrag entspricht nur -- Ich weiß ja, dass diese Sachen abweichend vom Mustervertrag der Rechnungshof halt vorgeworfen hat, die sind ja, also es geht ja da teilweise nur um Verschiebungen von irgendwelchen Paragraphen, soweit ich das weiß. Und ich habe da auch im Nachhinein, bezogen darauf, dass es gravierende Auswirkungen auf den Abschluss des Grundstückskaufvertrages gehabt hätte -- Ich weiß nicht, also zum damaligen Zeitpunkt jedenfalls kannte ich das nicht. Das, was Sie vorgelegt haben, ist mei-

nes Erachtens Bestandteil der BBG-Akten und nicht der Akten des Ministerium der Finanzen.

Sonst wären die Defizite auch aufgefallen. Bezeichnend ist insoweit, dass der Sachverständige Dr. Ke. unmittelbar nach Veräußerung ein Gutachten erstellte, das einen signifikant höheren Verkehrswert erbrachte. Der Sachverständige Dr. Ke. hatte das abweichende Nutzungskonzept seiner Wertberechnung zugrunde gelegt.

Ergebnis

Nach den überzeugenden Bekundungen der Sachverständigen Sä. ist davon auszugehen, dass das Kasernengelände Kramnitz einen Unterwertverkauf darstellt. Die Verkehrswertberechnung aus dem Jahre 2006 war auf den Veräußerungsvorgang im Jahre 2007 schon deshalb nicht zu übertragen, weil es sich um ein abweichendes Nutzungskonzept handelte. Dies war nach den vorliegenden Unterlagen im Rahmen des Bietergebots auch offenkundig. Ohne auf diesen Aspekt einzugehen, wurde seitens der BBG und seitens des Ministerium der Finanzen von einem Kaufpreis oberhalb des Verkehrswertes ausgegangen. Dies wurde dem AHF im Rahmen der Genehmigungsvorlage suggeriert und dieser so fehlinformiert. Bei der Bewertung, ob durch diese Verhaltensweise ein Schaden entstanden ist, ist Folgendes zu berücksichtigen:

Stehen sich Leistung (Eigentumsübertragung am Grundstück) und Gegenleistung (Kaufpreis) gegenüber, so ist zu fragen, ob eine Wertdifferenz zwischen den Leistungen vorliegt.⁶³

Ein Schaden liegt also vor, wenn sich Leistung und Gegenleistung nicht entsprechen. Demnach sind Leistung und Gegenleistung nach ihrem Verkehrswert zu vergleichen⁶⁴. Bei der Höhe des Entgelts (hier Kaufpreis) ist nach objektiv wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu prüfen, ob dieses einen vollwertigen Ausgleich für den Kaufgegenstand darstellt.

Auf der Grundlage dieser Definition ist somit ein Schaden aus der Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem zum Stichtag 17.07.2007 (Veräußerung der Liegenschaft Kramnitz) ermittelten wirklichen Verkehrswert zu befürchten. Nach den Bekundungen der sachverständigen Zeugin Sä. lag dieser zum Stichtag deutlich höher als von den Verantwortlichen im Ministerium der Finanzen angenommen wurde.

2. Veräußerung der Liegenschaft Bad Saarow - Pieskower Chaussee

Auch dieser Verkaufsfall wurde durch die BBG vorbereitet und abgewickelt. Auch in diesem Fall ermittelt die Staatsanwaltschaft Potsdam wegen des Verdachts der Untreue, so dass die Beweiserhebungen des Untersuchungsausschusses nur eingeschränkt erfolgen konnten. Insbesondere die Beschuldigten im dortigen Verfahren verfügten über ein umfassendes Auskunftsverweigerungsrecht, von dem

⁶³ vgl. exemplarisch Schönke/Schröder/Cramer/Perron, StGB, 29. Auflage 2014, § 263 Rn. 109 ff.

⁶⁴ Perron a. a. O., Rn. 109 ff.

die gehörten Zeuginnen auch Gebrauch machten. Die Beweiserhebungen stützten sich somit auf die seitens der BBG vorgelegten Verfahrensakten und die Angaben des Erwerbvertreter, des Zeugen C. Ferner wurde die zuständige Sachverständige Dk., die das Grundstück mehrfach im Auftrag der BBG bewertet hatte, gehört. Der Veräußerungsvorgang Bad Saarow Pieskower Chaussee unterscheidet sich von der Veräußerung Krampnitz in zweierlei Hinsicht:

- Zwar handelte es sich hierbei nicht um ein sog. genehmigungs- / zustimmungsbedürftiges Veräußerungsgeschäft, da weder die Grundstücksgröße noch die Wertgrenzen des WGT-Gesetzes überschritten waren. Der AHF musste somit nicht angehört werden. Aber wegen der Anrechnung von Abbruchkosten in Höhe von mehr als 300.000 € bedurfte es gem. § 2 und § 9 des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der BBG einer Genehmigung dieser Bruttoabzugsbeträge. Das Ministerium der Finanzen stimmte der Anrechnung dieser Abbruch- respektive Sanierungskosten zu.
- Die Veräußerung der Liegenschaft erfolgte anders als beim Kasernengelände Krampnitz nicht mittels beschränktem Angebotsverfahren, sondern im Wege eines aktiven Direktangebots durch die BBG an den Zeugen C., der später als Geschäftsführer der Ersten Entwicklungsgesellschaft Pieskower Chaussee mbH das Grundstück mittels dieser neu gegründeten Gesellschaft auch tatsächlich erwarb.

Insbesondere diese Art der Veräußerung mittels Direktverkauf spielt bei der Beurteilung des Vorgangs eine erhebliche Rolle, weil nach der

Verwertungsrichtlinie der Verkauf ohne Ausschreibung zwingend mittels Verkehrswertgutachten erfolgen muss.

Die Sachverständige Dk. war bereits im Jahre 2002 beauftragt worden, ein Verkehrswertgutachten über die Liegenschaft anzufertigen. In diesem Verkehrswertgutachten gelangte die Sachverständige im Jahre 2002 zu einem Bodenwert von über 700.000 €. Unter Anrechnung von 90 % der notwendigen Abbruchkosten gelangte sie zu einem Verkehrswert von ca. 400.000 €. Bei Vertragsverhandlungen im Jahre 2002 bot die BBG das Grundstück für einen Kaufpreis von 364.775,00 €, mithin 7,04 €/m², an.⁶⁵

Im Zuge der (nach Privatisierung der BBG) erfolgten Direktvergabe an die Erwerbengesellschaft wurde ein erneutes Wertgutachten derselben Sachverständigen beauftragt. In diesem Wertgutachten wurden von den 51.790 m² lediglich 30.940 m² als Bauerwartungsland berücksichtigt und fälschlicherweise mehr als 20.000 m² als Waldfläche bewertet. Im Hintergrund stand eine offenbar missverständliche Information der Sachverständigen. So kam die Sachverständige lediglich zu einem Bodenwert von rund 360.000 € und unter Abzug von 90 % der Abbruchkosten in Höhe von 321.000 € auf einen Verkehrswert von 37.000 €. Tatsächlich handelte es sich nach Aktenlage auch bei der Waldfläche um Bauerwartungsland, so dass statt der 0,10 € je m² auch diese Fläche mit 11,50 € pro m² hätte bemessen werden müssen. Hierdurch hätte sich der Bodenwert auf ca. 600.000 € erhöht und unter Anrechnung von 90 % der Abbruchkosten erscheint es naheliegend, dass die Gutachterin zu einem Verkehrswert von über 200.000 € gekommen wäre.

⁶⁵ Schreiben der BBG vom 27.08.2002

Die Zeugin bekundete vor dem Untersuchungsausschuss wie folgt:

Abgeordneter Homeyer (CDU):

Frau Zeugin, Sie haben jetzt eingesehen in die Planungsabsichten bzw. in den Bebauungsplan der Gemeinde Bad Saarow. Nachdem wir uns nun etwas verständigt haben, sind Sie zu einem Ergebnis gekommen. Darf ich Sie bitten, das noch mal zu wiederholen?

Antwort der Sachverständigen Dk.⁶⁶:

Also es scheint so zu sein, wenn ich den Bebauungsplanentwurf da sehe, dass das Amt Scharmützelsee die Planungsabsichten geändert hat und dementsprechend den Flächennutzungsplan auch.

Abgeordneter Homeyer (CDU):

Wenn Sie das heute zur Kenntnis nehmen und sehen, und Sie müssten das auf der Grundlage heute beurteilen - die Werthaltigkeit des Grundstückes -, würden Sie mit Sicherheit zu anderen Ergebnissen kommen?

Antwort:

Dann ist das ja keine Waldfläche. Weil: Es sollte ja renaturiert werden. Jegliche Bebauung war ausgeschlossen.

Abgeordneter Homeyer (CDU):

Wundert es Sie denn nicht als Gutachterin, die ja jeden Tag mit den Dingen zu tun hat, dass dann schon im Jahre 2007 im Kaufvertrag, den ich gerade zitiert habe, der ja auch Grundlage der Mail ist, die ich vorgelesen habe - - Darauf bezieht sich ja Herr Weise, der vormals bei der BBG beschäftigt war und jetzt bei der Käufergesellschaft tätig ist - bezieht sich darauf - 2007: Bebauung. Es ist nie die Rede von Waldflächen, insgesamt Bebauung.

Antwort der Sachverständigen Dk.:

Ja.

⁶⁶ Protokoll 15. Sitzung, Seite 44

Abgeordneter Homeyer (CDU):

Wundert Sie das jetzt? Das ist ja eine völlig andere Nutzung, als Sie begutachtet haben.

Antwort:

Na sicherlich, weil es ja zum gleichen Zeitpunkt war, also 2007. Und wie gesagt: Die Aussage wurde ja von mir noch mal vom Amt eingeholt. Weil: Es ist ja enorm wichtig, gerade bei der Bewertung eben, das abzustellen: Welche Planungsabsichten oder Entwicklungsmöglichkeiten hat der Grund und Boden?

Abgeordneter Homeyer (CDU)

Und wenn Ihnen die Käuferseite, die BBG Sie beauftragt hätte als Gutachterin - das haben wir hier auch gelernt von dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses - und hätte Ihnen gesagt: Frau Sachverständige Dk., wir brauchen ein Gutachten von Ihnen auf der Grundlage von Wohnbebauung für dieses Grundstück, dann hätten Sie doch eine andere Nutzung gehabt und hätten Sie doch ein anderes Gutachten erstellt mit anderen Wertansätzen?^

Antwort:

Ja, sicherlich. Wenn die Planungsabsichten das dann so hergeben, das Planungsrecht und die Gemeinde das so ausgewiesen hätte als eine Wohnbaufläche, dann würde da ein anderer Wert stehen, sicher.

Weshalb die BBG den pulverisierten Verkehrswerts auf 10 % der Ursprungssumme im Rahmen der von der BBG nach Aktenlage durchgeführten Plausibilitätsprüfung nicht monierte und die Sachverständige zu einer Nachbesserung aufforderte und weshalb dieser Umstand dem Land Brandenburg als Eigentümer der Liegenschaft nicht aufgefallen ist, erschließt sich aus den dem Untersuchungsausschuss vorliegenden Unterlagen nicht. Die handelnden Mitarbeiter der BBG beriefen sich auf ihr Auskunftsverweigerungsrecht, um sich nicht selbst belasten zu müssen. Verständlich wird dies, weil nach § 8 des notariellen Kaufvertrages die Bebauung als Wohngebiet erkennbar war, denn im Rahmen eines

Bebauungsplanverfahrens sollte das Gebiet entwickelt werden für Wohn- und Erholungsnutzung sowie für Gewerbe- und Mischnutzung. Trotz dieser offenkundig höherwertigen Nutzungsplanung, die mittelbar auch noch durch ein Rücktrittsrecht zugunsten der Erwerbengesellschaft abgesichert war, erfolgte keine Nachbesserung des Verkehrswertgutachtens. Der Erwerbengesellschaft war ausdrücklich unter der Voraussetzung ein Rücktrittsrecht eingeräumt, dass die beabsichtigte Nutzung als Wohngebiet sich nicht realisieren lasse. Die Divergenz zwischen den Annahmen im Verkehrswertgutachten und den Vorgaben im Kaufvertrag war somit evident.

Das Ministerium der Finanzen bzw. das Land Brandenburg wurde nicht auf diese Divergenz hingewiesen, der Kaufvertrag wurde seitens der BBG im Rahmen der Geschäftsbesorgung für das Land Brandenburg geschlossen. Dem Ministerium der Finanzen blieb die mögliche Unterschreitung des Verkehrswertes mangels konkreter Prüfung verborgen.

Bemerkenswert erscheint in diesem Zusammenhang, dass der Zeuge Marczinek sich bereits frühzeitig für den Erwerb des Grundstücks interessierte. So ließ er sich wenige Monate nach Privatisierung der BBG von einer Mitarbeiterin in seiner Funktion als Geschäftsführer der TVF GmbH Unterlagen darüber zuzusenden.

Zu diesem Zeitpunkt - **vor** Einholung des erneuten Verkehrswertgutachtens - stand ein Kaufpreis von immerhin noch 132.000 € in Aussicht. Zu diesem unmittelbaren Erwerb kam es in der

Folgezeit nicht, wohl aber zu Kontakten mit dem Zeugen C. Dieser beschrieb die Abläufe in seiner Vernehmung wie folgt⁶⁷:

Ja, vielleicht ganz kurz: Das Thema BBG und gemeinsame Projektentwicklungsgesellschaft ist so ein bisschen durch meine Person gewachsen oder entstanden. Wir hatten in 2007 Partnerschaften insbesondere mit ausländischen Investoren. Die konnten leider nicht weitergeführt werden, sodass wir ein bisschen stecken geblieben sind in unseren Projektentwicklungsaktivitäten.

Wie vielleicht allgemein bekannt, ist es ja ein Thema, dass es relativ schwierig ist, über Banken zu finanzieren. Wenn nicht, dann ist es so, glauben Sie mir. Insofern brauchst du einfach Gesellschafterdarlehen bzw. Gesellschafter, die potent genug sind, um dieses Geschäft auch zu machen.

Insofern: Als ich mitbekommen habe - irgendwann mal so Anfang 2008, denke ich, ganz sicher weiß ich es aber auch nicht mehr -, dass die BBG privatisiert und dass man auch da Gedanken hatte, eventuell Projektentwicklungsaktivitäten durchzuführen, um Mitarbeiter zu beschäftigen, habe ich dann irgendwann mal den Kontakt auch zur Geschäftsführung der BBG gesucht und habe dieses Thema einfach nachgefragt, ob da Interesse bestünde, mit uns gemeinsam - mit „uns“ meine ich wieder mit „mir und meinen Mitarbeitern“ - in dem Bereich tätig zu sein.

Wir haben dann - soweit ich mich erinnere - im April/Mai 2008 angefangen, darüber zu verhandeln, sage ich jetzt mal. Dabei ist rausgekommen, dass wir im Endeffekt bestimmte Punkte festgelegt haben, die für eine gemeinsame Zusammenarbeit wichtig waren oder um eine Projektgesellschaft gemeinsam zu führen oder zu haben.

Dazu gehörte: Hauptinteresse von der BBG war insbesondere, dass Mitarbeiter übernommen werden. Also, wir haben dann eine Gesellschaft gehabt oder uns verständigt, dass wir in der Gesellschaft sechs Mitarbeiter haben. Ich hatte damals eine relativ kleine Mannschaft, davon drei Mitarbeiter von mir, drei von der BBG. Dann war aufgrund meines Wunsches, dass ich mindestens 26 % an der Gesellschaft halte, weil ich natürlich zumindest ein Minderheitsvotum haben wollte - - Und das Dritte war: Meine Voraussetzung für mich war, dass die BBG keine 50 % oder mehr hat, damit ich nicht von den - - Das war halt aufgrund älterer Erfahrungen, damit der Mitgesellschafter mich nicht zu sehr an die Wand spielen kann.

Und ich habe mir dann das Recht ausbedungen, einen weiteren Gesellschafter zu benennen, der hier mit einsteigen konnte - mir war das wirtschaftlich nicht möglich, deshalb konnte ich da nicht 50 % der Gesellschaft übernehmen -, und das habe ich dann auch gemacht.

⁶⁷ Sitzungsprotokoll 23. Sitzung, Seite 20 - 23

Sodann erläuterte der Zeuge, dass der Dr. W. als Geschäftsführer der Projektentwicklungsgesellschaft etabliert wurde. Ferner:

Ich musste dann alle Aufträge, Projekte etc., die wir hatten - also die ich hatte - entweder in die Gesellschaft einbringen oder halt dementsprechend die Anteile an die Gesellschaft übertragen.

Und eine weitere Vereinbarung war, dass die Anlaufverluste der Gesellschaft (...) von den Gesellschaftern vorzufinanzieren waren. (...)

Und die weitere Auflage vonseiten der BBG war im Gegenzug auch, dass die Buchführung und das Rechnungswesen von der BBG durchgeführt werden - sicherlich aus dem Grund, um zu wissen: Was passiert dort, und dass man das Ganze ein bisschen unter Kontrolle hat.

Die Gesellschaft wurde -- Am 12.06.2008 habe ich dann 27 % der BBF Berlin-Brandenburger Flächenentwicklungs GmbH (Im Folgenden BBF genannt)übernommen, Anteile übernommen von der BBG. Und am 18.06.2008 - die Frage wird wahrscheinlich auch kommen - habe ich unter anderem natürlich aus der Projektgesellschaft - Erste Pieskower Entwicklungsgesellschaft - 94 % an die BBF veräußert. Das war ja eine Vereinbarung, dass ich alle Projekte einbringe, genauso wie ich ein anderes Projekt in Teltow, das ich hatte, in die BBF am 23.06. eingebracht habe.

Zwischen Mitte des Jahres bis Ende des Jahres habe ich dann alle anderen Aufträge, die ich hatte, in die BBF peu à peu eingebracht. Und die Anteile an Dr. W. und auch an den anderen Mitgesellschafter aus Berlin - übrigens auch dieser Herr Wm. - wurden am 07.07.2008 von der BBG an diese Herren verkauft - von der BBF -, also die Anteile BBF wurden von der BBG an diese Herren veräußert, sodass wir am 07.07. die Anteilskonstellation hatten: 27 % meine Person, 46 % BBG, 26 % Herr Wm. und 5 % Dr. W.. Für mich war das insofern zufriedenstellend, weil dadurch die BBG keine absolute Mehrheit hatte und wir ausgeglichene Anteile hatten.

Ich habe dann Ende 2010 - - Es wird wahrscheinlich auch allgemein bekannt sein, dass dann wiederum in der Gesellschafterstruktur der BBG sich Verschiebungen aufgetan haben. Das heißt, dass die Anteile, die bei Personen waren - soweit ich informiert wurde -, dann an einen Konzern verkauft wurden. Da ich mich etwas schwer tue mit Konzerngesellschaften und mit Reporting, habe ich dann darauf gedrungen, die Anteile von der BBG zu erwerben und auch von den anderen - der BBG, von Dr. W. und auch von Herrn Wm. -, was ich auch am 19.11. getan habe. Am 19.11. habe ich von der BBG die 46 % Anteile übernommen, von Herrn Dr. W. die 5 %, und von Herrn Wm. habe ich 19 % von den 26 % übernommen. Die restlichen 7 % übernehme ich jetzt Mitte nächsten Jahres - bereits vertraglich gesichert.

Sodann kam es auf der Grundlage des Sachverständigengutachtens zu einer signifikanten Reduzierung des Verkehrswertes auf 37.000 € (unter 90%-iger Anrechnung der pauschal angesetzten Abbruchkosten), und das Grundstück wurde sodann für 42.100 € veräußert.

Die Zusammenarbeit zwischen dem Zeugen C. und Frank Marczinek mündete später in einer 46 %igen Beteiligung der BBG an der BBF.

Auf Frage des Abgeordneten Homeyer, ob er Anteile zurückerworben hat, antwortete der Zeuge⁶⁸:

Ich habe dann irgendwann mal in 2010 von den Mitgeschaftern erfahren, dass die BBG selbst, die Anteile von der BBG selbst in andere Hände gehen sollen - Konzern. Daraufhin habe ich einen Antrag gestellt, die BBG-Anteile zu übernehmen (...) und dazu habe ich auch noch die Anteile von Dr. W. übernommen, das war alles Ende 2010.

Also, das hat jetzt mal nichts mit Untersuchungsausschuss tatsächlich zu tun, sondern es hat einfach damit zu tun, dass, wenn Sie in einem Konzerncontrolling mit drinsitzen, dann muss unser Geschäft ganz anders aufgebaut werden, weil: Sie können dann nicht die notwendige Geschwindigkeit haben, um Entscheidungen zu treffen, ob sie etwas kaufen oder nicht verkaufen, sondern Sie müssen es dann über einen Aufsichtsrat - - Es sind ja immer Grundstücksgeschäfte, die hier zugrunde liegen. Das heißt, Sie müssen immer über Vorstände und Aufsichtsrat gehen, und ehrlich gesagt: Als Einzelunternehmer hatte ich dazu wirklich keine Lust mehr. Ansonsten wäre für uns das Leben natürlich einfacher gewesen in den letzten zwei Jahren, wenn die BBG, die sicherlich auch eine erhebliche wirtschaftliche Potenz hat, an unserer Seite geblieben wäre. Aber mittlerweile haben wir das auch selbst ein bisschen bestimmt.

Und auf die Frage, wer die Gesellschaft erworben hat:

Ich war alleiniger Geschafter dieser Gesellschaft, ich habe diese Gesellschaft allein erworben. (...) Ich habe auch nachher dann die Anteile, 94 %, hatte ich ja vorhin schon mitgeteilt. Als ich dann nachher in diese Gesellschaft (BBF) eingestiegen bin, hatte ich mich ja verpflichtet, unter anderem auch natürlich dieses Projekt Bad Saarow einzubringen. - bzw. das konnte ich ja nicht einbringen, da hatte ich ja eine Gesellschaft - und ich habe als C. 94 % an die BBF verkauft.

Hätte das Ministerium der Finanzen die Erwerbgesellschaft überprüft, wäre ihm jedenfalls im Nachhinein die Verbindungen auch zur BBG und

⁶⁸ a. a. O., Seite 89

deren Geschäftsführer aufgefallen, was Anlass für eine nähere Prüfung auch dieses Verkaufsvorgangs hätte sein sollen wegen eines möglichen Interessenkonflikts.

Ergebnis:

Unter Zugrundelegung eines objektiv-rechtlichen Schadensbegriffs steht zu befürchten, dass dem Land Brandenburg durch diese Veräußerung unter Verkehrswert ein quantifizierbarer Schaden in Höhe von mehr als 200.000 € entstanden sein könnte. Inwieweit ein solcher Schaden von strafrechtlicher Relevanz ist, bleibt der Entscheidung der Staatsanwaltschaft Potsdam vorbehalten.

3. Veräußerung der WGT-Liegenschaft „Flughafen Oranienburg“

Dieser Veräußerungsvorgang unterscheidet sich von den beiden vorherigen erneut in einem Punkt. Im Unterschied zu dem Verkaufsvorgang Krampnitz (beschränktes Angebotsverfahren) und der Veräußerung Bad Saarow Pieskower Chaussee (Direktvergabe) stellt sich die Veräußerung des Flughafens Oranienburg als Mischung der Veräußerungswege Ausschreibung / beschränktes Angebotsverfahren und Direktvergabe dar.

Auch im Bereich des Flughafens Oranienburg wurden zwar im Jahre 2009 potentielle Interessenten angeschrieben und die Liegenschaft öffentlich angeboten. Daraufhin gab es zwei Bieter; zum Einen die BBF, zum Anderen die Rewe Group.

Die BBG eröffnete diese Angebote und stellte fest, dass das Angebot der BBF inakzeptabel war und deshalb dem Erwerber abgesagt werden sollte. Auch das Angebot der Rewe Group betraf nicht die zu vermarktende Gesamtfläche von 657.000 m², sondern nur einen Teilbereich im Umfang von ca. 200.000 m². Auch wurde das Angebot nicht für ein unerschlossenes Grundstück abgegeben, sondern der Bieter Rewe war nur bereit, ein voll erschlossenes Grundstück zu erwerben. Dies entsprach aber nicht den Ausschreibungsbedingungen, da die BBG mangels entsprechender Mittel die Erschließung des Grundstückes nicht selber vorzunehmen gedachte. Zu diesem Zeitpunkt und mangels weiterer Bieter war das Ausschreibungsverfahren faktisch gescheitert. Ein Zuschlag konnte nicht erteilt werden.

Sodann wurde seitens der Geschäftsführung der BBG entgegen der Entscheidung des Sachbearbeiters, der der BBF absagen wollte, entschieden, mit deren Geschäftsführer Dr. W. nunmehr direkt Vertragsverhandlungen aufzunehmen. Wenn ein Bieter ein inakzeptables Angebot abgibt und das einzig weitere Angebot nicht den Vorgaben der Ausschreibung entspricht, ist das Ausschreibungsverfahren gescheitert. Die Entscheidung, in weitere Verhandlungen einzutreten, erscheint dann als Direktvergabe an diesen Interessenten. So entschied die Geschäftsleitung der BBG, dass Vertragsverhandlungen mit dem eigentlich ausgesonderten Bieter aufgenommen werden sollten. An der BBF war die BBG zu diesem Zeitpunkt nach Auskunft des Zeugen C. ihrerseits beteiligt⁶⁹ auf. Weshalb diese Entscheidung seitens der Geschäftsleitung getroffen wurde, erschließt sich aus den Akten nicht. Die hierzu vernommene

⁶⁹ Protokoll 23. Sitzung, Seite 20 ff.

Mitarbeiterinnen 5 und 8 verweigerten aufgrund der Ermittlungen der Staatsanwaltschaft und unter Hinweis auf § 55 StPO die Auskunft. Der Untersuchungsausschuss musste allerdings den Akten entnehmen, dass mittels einer gesellschaftlichen Verbindung der für diese Entscheidung mitverantwortliche Zeuge Marczinek mittelbar an der späteren Erwerbengesellschaft, der BBF Real Estate GmbH & Co. Vierte KG, beteiligt war.

Im Laufe der faktischen Einzelvergabe wurde nämlich die Erwerbengesellschaft ausgewechselt. Unmittelbar vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages wurde die BBF Real Estate GmbH & Co. Vierte KG gegründet. Mit dieser wurde dann am 02.11.2009 der notarielle Kaufvertrag geschlossen.

An diesen Abläufen ist zweierlei auffällig:

Zunächst ist festzustellen, dass der Geschäftsführer der ursprünglichen Bietergesellschaft bis 2008 noch in herausgehobener Position für die BBG selbst tätig war. Dieser wurde sodann vom Geschäftsführer der BBG, Frank Marczinek, beauftragt, die Projektgesellschaft zu gründen, an der die BBG selbst zu 46 % beteiligt war.

Es war eben diese Gesellschaft, die am Bieterverfahren des Flughafen Oranienburg teilnahm. Deren Geschäftsführer Dr. W., verfügte noch über entsprechende „Insider-Informationen“ zu den durch die BBG angebotenen Grundstücken⁷⁰.

⁷⁰ siehe exemplarisch Protokoll der 35. Sitzung, Seite 82 ff.

Der Zeuge stellte die Entstehung der Projektentwicklungsgesellschaft, an der die BBG maßgeblich beteiligt war, wie folgt dar⁷¹:

Die BBF ist zunächst gegründet worden, als Herr Marczinek gesagt hat oder mir angeboten hatte, dass ich dort die Geschäftsführung übernehmen könnte, als 100%ige Gesellschaft der BBG. Das war auch mit dem Finanzministerium abgestimmt worden. Da ist auch gefragt worden, ob die BBF sich dann auch an Ausschreibungen des Landes Brandenburg beteiligen darf. Und vom Finanzministerium ist signalisiert worden: Wenn alles transparent zugeht und wenn ihr das beste Gebot abgibt, dann könnte ihr euch natürlich auch - -, dann darf sich die BBF auch an solchen Ausschreibungen beteiligen und muss sich nicht nur an anderen Ausschreibungen - von der BImA oder vom Liegenschaftsfonds - beteiligen.

Im Jahr 2009 waren weitere Gesellschafter in die BBF aufgenommen worden. Das war einerseits der Herr C., der - so sage ich mal - einen größeren Teil gekauft hatte, dann war es ein anderer Unternehmer, der 26 % - das weiß ich noch, weil er gesagt hat, er will auf jeden Fall nicht unter 25 %, damit er nicht überstimmt werden kann - gekauft hatte, und mir hatte man 5 % angeboten. Und ich dachte, ich könnte ja auch mal Unternehmer spielen und habe dann die 5 % angenommen.

Die spätere Erwerberin BBF Real Estate GmbH & Co. Vierte KG war auch - wenn auch untergeordnet - mit der BBG verflochten durch eine andere Gesellschaft. Nach Auskunft des Zeugen Dr. W. soll allerdings der Geschäftsführer der BBG, der Zeuge Marczinek, von den möglichen Gewinnen der BBF Real Estate GmbH & Co. Vierte KG unmittelbar profitiert haben⁷².

Diese Abläufe ergaben sich nicht aus den durch die BBG an das Ministerium der Finanzen übermittelten Vorlagen. Um zu erfahren, dass die ursprüngliche Bieterin und die spätere Erwerberin nicht identisch waren, hätten die Verfahrensakten bei der Brandenburgischen Bodengesellschaft eingesehen werden müssen. Dann hätte sich offenbaren können, dass es sich um ein gescheitertes Angebotsverfahren gehandelt hat und dass die Veräußerung an die BBF

⁷¹ Sitzungsprotokoll 35. Sitzung, Seite 59

⁷² a. a. O., Seite 80 ff.

Real Estate GmbH & Co. Vierte KG letztlich eine faktische Direktvergabe darstellte. Bei Direktvergaben ist nach Nr. 9 der Verwertungsrichtlinie ein Verkehrswertgutachten einzuholen.

Sodann wäre festgestellt worden, dass die ursprüngliche Bieterin statt der später mit der eigentlichen Erwerberin vereinbarten Zahlung von nur 205.000,00 € eigentlich 50 % mehr im Rahmen des Angebotsverfahrens geboten hatte, nämlich 325.000,00 €. ⁷³

Schon dieses „höhere“ Angebot wurde von der BBG ursprünglich als inakzeptabel angesehen. Entgegen dieser Entscheidung auf Sachebene entschied sich die Geschäftsführung für die Aufnahme von Vertragsverhandlungen.

Alle diese Hintergrundinformationen blieben dem Ministerium der Finanzen, dem die Kontrolle der BBG oblag, verborgen, jedenfalls waren keine Nachfragen festzustellen. Warum im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen der ursprünglich angebotene ohnehin geringe Zahlbetrag von 325.000,00 € noch weiter abgeschmolzen wurde auf am Ende 205.000,00 € ⁷⁴ erschließt sich nicht. Denn die Abläufe waren für die BBF Real Estate GmbH mehr als günstig:

1.

Die ursprüngliche Bieterin war eigentlich schon aus dem Rennen und sollte eine Absage erhalten.

⁷³ Protokoll 35. Sitzung, Seite 93, 94

⁷⁴ 90 % der Abbruch- und Dekontaminationskosten wurden auf den Kaufpreis angerechnet; so genannte 90/10-Regelung

Das Angebot wurde als inakzeptabel betrachtet. Dem Zeugen Dr. W. wurde vorgehalten, dass sein Angebot in wichtigen Punkten nicht aussagekräftig war:

Vorhalt⁷⁵:

Punkt 5 ist ja ein wichtiger Punkt in der Angebotsabgabe für die Frage: „Finanzierung (Kaufpreis und Investition) a) Eigenkapital, b) Fremdkapital.“ Da haben Sie sich noch nicht mal die Mühe gemacht, auch nur irgendetwas dahin zu schreiben. Da steht nur lapidar: „noch nicht endgültig festgelegt.“

Antwort des Zeugen⁷⁶:

Herr Homeyer, es ist so: Ich bin ja jetzt auch als privater Projektentwickler tätig, und ich gebe oft Angebote ab, wenn die Liegenschaft mehr oder weniger interessant ist, um einfach den Hut in den Ring zu schmeißen. Und jedes Mal, wenn Sie ein Angebot abgeben, müssen Sie ja trotzdem vorher Arbeitskraft reinstecken - nicht unbedingt Geld, aber vielleicht auch Geld -: Sie müssen hinfahren, Sie müssen sich das angucken, Sie müssen mal mit der Kommune sprechen, Sie müssen was durchlesen, und dann geben Sie erst mal Ihr Angebot ab.

Das heißt, das erste Angebot, das reinkommt, ist - zumindest von professionellen Projektentwicklern oder von professionellen Immobilienhändlern - nicht viel anders als das, was Sie dort gesehen haben.

Leute, die sich sehr viel Mühe machen, das sind meistens Leute, die einmal kaufen in ihrem Leben. Die setzen sich dann hin - das haben wir auch bei Leuten, aus der Zeit, wo ich noch in der BBG war, die Wald kaufen -, die setzen sich tatsächlich hin, schreiben zwei Seiten auf, wie sie das alles machen wollen mit dem Baum usw., geben sich richtig Mühe und haben den Zuschlag trotzdem nicht gekriegt.

Aber jemand, der jeden Tag so ein Angebot abgeben muss, der gibt sich in der ersten Runde erst mal nicht unbedingt so viel Mühe, wie er dann nacharbeiten muss.

(2.)

Der Zeuge Dr. W. musste auch wissen, dass sein Angebot kaum zu einem Zuschlag führen konnte, da er sich mit den Ausschreibungs- und Bearbeitungskriterien der BBG aus seiner Tätigkeit heraus gut auskannte. Dennoch erhielt er tatsächlich keine Absage.

Der Zeuge bekundete vor dem Untersuchungsausschuss⁷⁷:

⁷⁵ Sitzungsprotokoll 35. Sitzung, Seite 64

⁷⁶ a. a. O.

Ich kann mich, ehrlich gesagt, nicht erinnern, dass mir gesagt wurde, dass wir nicht zum Zuge kommen.

Sodann sollten dennoch Vertragsverhandlungen aufgenommen werden und es wurde Kontakt hergestellt mit der Rewe Group. Damit erhielt die tatsächliche Erwerberin BBF Real Estate GmbH & Co. Vierte KG frei Haus einen unmittelbaren Investor für die Liegenschaft. Faktisch konnte die Erwerbengesellschaft so damit planen, dass fast ein Drittel der riesigen Fläche zeitnah weiterveräußert werden würde. Trotz dieser für die Erwerbengesellschaft nach Auffassung der Unterzeichner günstigen Konstellation wurde der ursprünglich „in den Ring geworfenen“ Kaufpreis weiter reduziert.

Umso ungewöhnlicher ist dies, weil es noch im Dezember 2008 im Rahmen der Entscheidungsvorlage zur Durchführung einer Angebotseinholung durch die BBG von gänzlich anderen Beträgen für den Flugplatz Oranienburg die Rede war. Nicht einmal ein Jahr vor der tatsächlichen Veräußerung hieß es dort noch, der etwa 654.000 qm große Kaufgegenstand solle veräußert werden. Die Stadt Oranienburg habe ihr Einverständnis gegeben und der Verkehrswert betrage

3.427.000,00 €,

bereinigt um die zu berücksichtigen Abbruch- und Kampfmittelberäumungskosten und liege bei rund 1.976.000,00 €. Zu diesem Zeitpunkt wurden die Dekontaminationskosten noch mit 1,3 Mio. € veranschlagt.

⁷⁷ Sitzungsprotokoll 35. Sitzung, Seite 66

Dieselbe BBG und dieselbe Mitarbeiterin nahmen neun Monate später einen nur noch reduzierten Verkehrswert von

2.610.000,00 €

(ohne Abzug der Abbruch- und Kampfmittelberäumungskosten) an, das heißt 800.000,00 € weniger als im Rahmen der Entscheidungsvorlage.

Nachdem ferner die Kampfmittelberäumungskosten nach einer Einholung eines Gutachtens erheblich gestiegen waren, kam dieselbe BBG nur neun Monate nach der Einschätzung von rund 1,9 Mio. € bei demselben Grundstück nunmehr auf einen negativen Verkehrswert von

- 145.000,00 €.

Durch konkrete Prüfung der Verfahrensakte hätte das Ministerium der Finanzen diese auffälligen Abläufe erkennen und darauf reagieren können. Der Einsatz eines Controllers zur Überprüfung der Vertragsunterlagen erfolgte nach Aktenlage nicht, obwohl es sich um ein wegen seiner Größe und der erheblichen anzurechnenden Abbruch- und Dekontaminationskosten bedeutendes Objekt handelte, bei dessen Veräußerung die Zustimmung des Ministerium der Finanzen erforderlich war.

Herauszufinden wäre dann auch Folgendes gewesen:

Obwohl es im Rahmen des Verkaufsexposés, mit dem die Angebotseinholung durch die BBG bei zwölf potentiellen Interessenten initiiert wurde, konkrete Angaben zu erwartbaren (inneren und äußeren)

Erschließungskosten gab, wurden diese offenbar konkret bekannten Beträge nicht im Rahmen des Preisvermerks berücksichtigt. Im Gegenteil:

Die im Verkaufsexposé angenommenen Werte lagen signifikant niedriger als die im Preisvermerk angenommenen pauschal geschätzten Erschließungskosten von 6,5 Mio. €. Diese fußen auf Pauschalannahmen eines Sachverständigen, der Jahre zuvor ein Nachbargrundstück bewertet hatte. Dass die Annahmen dieses Gutachtens nicht auf den Verkaufsvorgang Flughafen Oranienburg übertragbar waren, begründete der Sachverständige auf Vorhalt:

Frage des Abgeordneten Homeyer⁷⁸:

In dem Preisvermerk, den ich hier vor mir liegen habe, sind sieben Jahre angesetzt worden nach dem Faktor, was zu einer Minderung des Verkaufspreises von 3,97 Euro geführt hat. Wir haben heute vor Ihnen einen Zeugen vernommen, den Stadtplaner von Oranienburg, und haben mehrfach nachgefragt, und er hat uns bestätigt, dass in den Gesprächen, die er geführt hat, definitiv der Ausdruck bzw. der Fachbegriff Bodenordnungsverfahren überhaupt nicht gefallen ist und auch nicht Thema war der Besprechungen. Und er hat dort zugesagt in der ersten Besprechung, die im Juli 2009 stattgefunden hat, dass man nicht länger als ein Jahr braucht, um so weit zu sein mit den Beschlüssen. Es sind dann anderthalb Jahre geworden, aber weder fünf noch sieben Jahre. Und einen Monat später kommt es dann zu einem Preisvermerk, wo dann eine Abzinsung vorgenommen wird für sieben Jahre, was zu einer erheblichen Preisminderung geführt hat. Ich würde Sie noch mal bitten, aus Ihrer Erfahrung: Wie kann es kommen, dass Sie so einen Begriff in ein Gutachten hineinnehmen, das wird auch übernommen für ein anderes Grundstück, und die zuständigen Stadtplaner und Verantwortlichen der Stadt gehen mit diesem Begriff überhaupt nicht um?

Es geht um die Wartezeit, ganz konkret, fünf Jahre, sieben Jahre, die dann nur anderthalb Jahre sind.

Antwort⁷⁹:

⁷⁸ Sitzungsprotokoll 38. Sitzung, Seite 62

⁷⁹ a. a. O., Seite 63

Ich habe ja 2009 nichts gemacht. Also, ich habe meine Gutachten geliefert und habe seitdem in Oranienburg nichts mehr gemacht. Ich kann also heute nicht sagen, was im Jahre 2009 war. Das tut mir leid, weiß ich nicht. Und wenn die BBG mein Gutachten, was ja eigentlich diese Liegenschaft nicht betrifft, mit heranzieht, kann ich auch nichts dafür. Also, ich habe das Gebiet nicht bearbeitet. Das wäre das Gleiche, ein KFZ-Sachverständiger hat zwei Golfs, die nebeneinander stehen, sind beide blau, und einen überprüft er, und zwei Jahre später war der andere auch so schlecht. Ich weiß es nicht. Verzeihung, wenn ich das mal so vorschlage.

Diese pauschal angenommenen Erschließungskosten des Grundstücks wirkten sich auf den Bodenwert und damit auf den (vermeintlichen) Verkehrswert unmittelbar aus. Je höher die angenommenen Erschließungskosten waren, desto geringer fiel der Verkehrswert aus.

Ebenfalls auf den Verkehrswert wirkte sich aus, dass die BBG in ihrem Preisvermerk von einer Entwicklungszeit des Grundstücks von sieben Jahren ausging, obwohl schon nach dem Wortlaut des notariellen Vertrages eine deutlich kürzere Entwicklungszeit erwartbar war. Dies hätte bei genauerer Prüfung auch dem um Zustimmung ersuchten Ministerium der Finanzen auffallen müssen, wenn man mehr als cursorisch die vorgelegten Unterlagen geprüft oder eben einen Controller bei der BBG installiert hätte. Dies musste der BBG auch bekannt sein, da sie die BBF Real Estate und die Rewe Group zusammenbrachte und diese auch zu Gesprächen bei der Stadt Oranienburg begleitete. In diesen Gesprächen ging es insbesondere darum, ob innerhalb von 12 bis 24 Monaten das Projekt umgesetzt werden könne und die Rewe Group einen Bauantrag stellen könne. Voraussetzung für die Stellung eines Bauantrages ist die Entwicklung des Grundstücks.

Hierzu äußerte sich der Sachverständige N. wie folgt⁸⁰:

⁸⁰ Sitzungsprotokoll 38. Sitzung, Seite 47

Also, Folgendes: Der Flugplatz Oranienburg, Teilbereich Nord, ist ebenfalls von mir planungsrechtlich als Bauordnungsland eingeordnet worden. Steht auch im Gutachten. Ich habe also für gewerbliches Bauordnungsland Vergleichskauffälle eingeholt, die auf Seite 35 des Gutachtens wiedergegeben sind, und daraus diese 3,40 Euro abgeleitet. Und die zweite Möglichkeit war, dass ich gesagt habe: Wir haben Bodenrichtwerte in Oranienburg - die habe ich auf Seite 36 wiedergegeben -, und die Entwicklung der Bodenrichtwerte war zu diesem Zeitpunkt in einer Phase, wo eigentlich die Bodenrichtwerte oder der Bodenpreis für Gewerbeland eine fallende Tendenz hatten. Das wird wiedergegeben und ist auch im Gutachten dargestellt, auch über das Land, vom oberen Gutachterausschuss. Ich habe also mit diesen 25 Euro den Markt wiedergegeben und gesagt: Das ist der Ausgangswert für: Wenn die Flächen baureifes Land sind. Ich habe also nicht weiter prognostiziert und gesagt: Das müsste noch weiter fallen, sondern 25 Euro wäre wahrscheinlich der Preis, der später einmal realisiert werden kann. Das ist der Ausgangswert, wo ich meine deduktive Bewertung - - Das ist eine durchaus gängige Bewertungsmethode, sie wird von Kleiber und auch von Sprengnetter in der Fachliteratur so dargestellt, um aus vergleichbarem baureifem Land auf die Entwicklungsstufe Rohbauordnungsland zurückzugehen.

Der Sachverständige ergänzte hierzu⁸¹:

In der Regel. Das Problem ist ja immer: Bauerwartungsland ist nicht justiziabel. Man spricht ja heute zunehmend von warteständigem Bauland, weil: Nach Rechtsprechung sagt der BGH: Was ist Bauerwartungsland? Also, es ist ein unbeplanter Bereich. Es gibt zwei Stufen der Bauerwartung. Einmal sagt man: unqualifizierte Bauerwartung. Das wären also Flächen, die außerhalb eines Plangebietes liegen, wo der Flächennutzungsplan noch nichts aussagt. Aber - - Zum Beispiel, sagen wir, das Randgebiet einer Großstadt, die immer weiter rauswächst, das ist in der Regel unqualifiziertes Bauerwartungsland. Qualifizierte Bauerwartung ist da, wo der Flächennutzungsplan aufgestellt ist und das als Bauland ausweist, oder wo eben Planungsabsichten der Gemeinde bekannt werden. Das ist die qualifizierte Bauerwartung. Aber die ist in dem Sinne nicht justiziabel. Und jetzt muss man wirklich einschätzen: Wie lange wird es dauern, bis ich die Baureife habe? Ich habe in mein Gutachten reingeschrieben: Weil die Entwicklung sich umkippt von Süden nach Norden in Oranienburg, stellt sich ein, dass bis zur Bauerwartung etwa fünf Jahre abzuwarten sind. Das war mein Erkenntnisstand, auch nach Rücksprache mit der Stadtplanung, zum Zeitpunkt der Entwicklung des Landes.

Die strafrechtliche Relevanz dieser Abläufe wird im Rahmen eines Ermittlungsverfahrens seitens der Staatsanwaltschaft überprüft.

Zusammengefasst bedeutet dies:

Da es sich faktisch um eine Einzelvergabe handelte, hatte die Veräußerung nach Nr. 9 der WGT-Verwertungsrichtlinie auf der Basis

⁸¹ a. a. O., Seite 49

eines Verkehrswertgutachtens zu erfolgen. Ein solches Verkehrswertgutachten für das fragliche Grundstück wurde nicht eingeholt. Allein im Preisvermerk der BBG wurde festgehalten, dass es für ein Nachbargrundstück ein Sachverständigengutachten gäbe, das man auf das vorliegende Grundstück adaptiere.

Nach den Feststellungen des Untersuchungsausschusses sind hierbei drei problematische Wertansätze festzustellen:

- Das Bezugsgutachten betraf nicht dieses Grundstück, sondern ein Nachbargrundstück und war mehrere Jahre alt.
- Die Wertansätze des Sachverständigengutachtens für das Nachbargrundstück konnten nicht einfach auf das zu veräußernde Grundstück übertragen werden.
- Die dortigen Erschließungskosten in Höhe von 10 € pro m² betrafen ein ganz anderes Grundstück, so dass dieser Wertansatz zu überprüfen war.

Inbesondere setzte sich dieser Wertanteil in Widerspruch zu den eigenen Angaben der BBG. Dies hatte im Rahmen der gescheiterten Ausschreibung ganz konkrete Erschließungskosten ausgewiesen, wie zum Beispiel:

Äußere Erschließung, jeweils netto:

- Straße: 320.000 €

- Trinkwasser: 280.000 €
- Schmutzwasser: 230.000 €
- Erdgasversorgung: 0 €
- Stromversorgung: 240.000 €

Innere Erschließung rund 1,7 Mio. € netto.

Trotz solcher konkret in der Objektbeschreibung dargelegten Kostengänge der spätere Preisvermerk von pauschal 10 € Erschließungskosten pro m², mithin signifikant höheren ca. 6,5 Mio. € aus. Dieser Betrag reduzierte den Verkehrswert⁸².

- Zuletzt war festzustellen, dass trotz der zeitnah zu entwickelnden Fläche und der Verpflichtung der Erwerbengesellschaft, noch innerhalb des Folgejahres eine Bebaubarkeit des Grundstücks herzustellen, von einem siebenjährigen Bodenordnungsverfahren ausgegangen wurde. Allein dieser Umstand führte zu einer Reduzierung des Verkehrswertes im Preisvermerk von ca. 650.000 €.

Auf die Frage, ob er überhaupt etwas zu den Nachbargrundstücken sagen und die Ergebnisse seines Gutachtens übertragen könne, z. B. im Hinblick auf die Entwicklungszeit, teilte der Gutachter mit⁸³:

⁸² PM 053 Exposé Flughafen Oranienburg

⁸³ Sitzungsprotokoll 38. Sitzung, Seite 48

Gut, dazu kann ich beim besten Willen nichts sagen. Ich hatte auch gesagt: Die Entwicklung wird sich - - Ursprünglich war in Oranienburg geplant gewesen, dass man eigentlich von der Stadt nach Süden die Gewerbeansiedlung betreiben wollte, und die hat sich umgekehrt - so ist zumindest die Auskunft des Stadtplanungsamtes gewesen -, man ging also von Süden nach Norden. Das ist meine Fläche, die ich bewerten sollte, und die wahrscheinlich - so steht es im Gutachten auch drin - entwicklungsmäßig relativ spät dran sein wird. Das steht im Gutachten in der Form drin. Und der südliche Teil ist von mir nicht bearbeitet worden.

Besonders bemerkenswert ist, dass bereits vor Vertragsschluss Gespräche im Beisein der für die BBG handelnden Mitarbeiterin 5 sowie dem Zeugen C. bei der Stadt Oranienburg geführt wurden, um zu klären, ob eine Entwicklung in kurzer Zeit realistisch sei. Erst nach diesen Gesprächen wurde der Kaufvertrag geschlossen auf der Basis der nicht näher begründeten (Fehl-)Annahme einer siebenjährigen Entwicklungszeit. Obwohl nach den Absprachen und Verpflichtungen zwischen der Erwerbengesellschaft und Rewe klar war, dass eine ein- bis zweijährige, jedenfalls kurzfristige Herstellung von Baurecht zu erfolgen hatte, ging die BBG in ihrem Preisvermerk pauschal für das Gesamtgrundstück von sieben Jahren aus. Sie erhöhte damit die Vorgabe des Bezugsgutachtens, das noch von fünf Jahren ausgegangen war. Dies schlug sich in einem zu reduzierenden Wert des Grundstücks nieder. Über den Verlauf des Gesprächs am 09.07.2009 berichtete der Zeuge C. K.⁸⁴:

Frage:

Ja, vielen Dank. - Können Sie sich daran erinnern, wann es das erste Treffen mit der Investorengruppe im Jahr 2009 gab?

Antwort:

Ja, das kann ich, weil ich einen Vermerk dazu gefunden habe. Es gab ein Gespräch - ich kann Ihnen das Datum genau nennen - beim Bürgermeister am 9. Juli 2009. Da waren das erste Mal Vertreter der REWE Group anwesend, insbesondere auch der Architekt, der von REWE beauftragt war, der die bauplanungsrechtlichen Fragen mit der Stadt abzuklären.

⁸⁴ Sitzungsprotokoll 38. Sitzung, Seite 9 ff.

Ja. Es ging schlichtweg darum, die Planungen auf dem Flugplatz, die wir ja 2006 unterbrochen hatten wegen Chinatown - das ist Ihnen wahrscheinlich ein Begriff, wir wollten ja, das wollte die Stadt auch, auf der ehemaligen Flugplatzfläche Chinatown entwickeln -, die alten Planungen zugunsten der Entwicklungen Gewerbeindustrieflächen wieder aufzunehmen und die so zu formulieren, dass da ein Vorhaben wie REWE tatsächlich auch reinpasst und es nicht hinterher im Baugenehmigungsverfahren Schwierigkeiten gibt.

Da ging es um Bauhöhen, da ging es um Grundflächenzahlen, da ging es um Erschließungsmaßnahmen - welche Erschließungen sind erforderlich -, um Verkehrsaufkommen etc. pp.

Und auf die Frage,

Das unterstreicht das, was Sie sagen: Juli 2009. Können Sie sich noch daran erinnern, welche zeitliche Perspektive für die Entwicklung des Grundstückes Flugplatz Oranienburg aus Ihrer Sicht zu dieser Zeit - also am 09.07. - realistisch gewesen ist?

antwortete der Zeuge K.:

Realistisch von so einem Vorhaben: Der Standardwert, den wir normalerweise setzen, ist nicht unter zwölf Monate. Darüber ist alles offen. Sie brauchen schon, um die artenschutzrechtlichen Belange zu klären, eigentlich zwölf Monate.

Man muss aber hierzu ergänzen: Wir haben ja eine Vorleistung gehabt aus dem alten B-Plan 43, der ja nicht zustande gekommen ist, abgebrochen wurde durch Chinatown. Da gab es schon Gutachten in Sachen Immissionsschutz etc. pp., die man teilweise weiterverwerten konnte. Das heißt, wir haben Zeitvorlauf gehabt.

Der Zeuge bestätigte ferner, dass diese zeitliche Vorgabe auch im Gespräch deutlich gemacht wurde.⁸⁵

Im Übrigen hatte der Sachverständige für das Nachbargrundstück eine fünfjährige Entwicklungszeit nur deshalb angenommen, weil diese Fläche erwartungsgemäß spät entwickelt werden würde⁸⁶. Warum diese Wartezeit beim Flughafen Oranienburg auf sieben Jahre erhöht wurde, konnte der Sachverständige nicht erklären. Auf Nachfrage wies er aber darauf hin, dass bei einer Reduzierung der Wartezeit auf ein Jahr nur minimale Abzüge zulässig gewesen wären (3 bis 5 %)⁸⁷.

⁸⁵ a. a. O., Seite 12

⁸⁶ Sitzungsprotokoll 38. Sitzung, Seite 48

⁸⁷ a. a. O., Seite 52

Die Rewe Group erwarb mit einer Tochtergesellschaft von der BBF eine Teilfläche von 191.000 m² unmittelbar nach Abschluss des Kaufvertrages zwischen dem Land Brandenburg und der BBF. Der von der Rewe Group zugrundegelegte Wert pro Quadratmeter erschlossenem Land lag bezeichnenderweise fast 20 % höher als von der BBG in ihrem Preisvermerk gut drei Monate zuvor angenommen wurde.

Es ist auf der Basis des o. g. Schadensbegriffs zu befürchten, dass auch durch die Veräußerung der Liegenschaft Flughafen Oranienburg aufgrund eines sog. Unterwertverkaufs ein Schaden entstanden sein könnte.

E. Résumé

Der Untersuchungsausschuss vermochte nicht sämtliche ca. 200 Grundstücksveräußerungen der BBG nach der am Ende des Jahres 2006 erfolgten Privatisierung zu untersuchen. Deshalb wurden drei Verkaufsvorgänge exemplarisch genauer untersucht und Beweiserhebungen durchgeführt. Hierbei handelte es sich um einen Vorgang, bei dem ein beschränktes Angebotsverfahren / eine Ausschreibung zugrunde lag (Kasernengelände Krampnitz), um eine Einzelvergabe (Bad Saarow Pieskower Chaussee) und um ein gescheitertes Ausschreibungsverfahren, das in der Folge der Ausschreibung faktisch zu einer Einzelvergabe führte (Flughafen Oranienburg).

Somit handelte es sich um drei Verkaufsvorgänge, die aufgrund ihrer unterschiedlichen Veräußerungssituation einen guten Querschnitt über die Tätigkeiten der Brandenburgischen Bodengesellschaft als Geschäftsbesorgerin des Landes Brandenburg ergaben. Diese drei Verkaufsvorgänge stellten auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Beteiligung der Geschäftsbesorgerin BBG an den Erwerbengesellschaften einen Querschnitt der Möglichkeiten dar:

An den Erwerbengesellschaften im Kasernengelände Krampnitz war sie nicht beteiligt,

in Bad Saarow erst nach Abschluss des Kaufvertrages und

beim Flughafen Oranienburg vor Kaufvertragsabschluss - wenn auch untergeordnet.

Insofern bilden die drei ausgewählten Verkaufsvorgänge auch einen Querschnitt der möglichen Beteiligungen.

Nach der Überzeugung der Unterzeichner handelt es sich in allen drei Fällen um Unterwertverkäufe gemessen an die Nutzung zugrundelegenden Verkehrswertermittlungen. In den Verkaufsvorgängen Kasernengelände Krampnitz und Flughafen Oranienburg wurde versäumt, ein neues Verkehrswertgutachten einzuholen. Es wurde auf der Basis eines veralteten, mit einem veralteten Nutzungskonzept arbeitenden Sachverständigengutachten gearbeitet (Kasernengelände Krampnitz) oder - wie im Fall Flughafen Oranienburg - ohne ein konkret für die zu veräußernde Liegenschaft erstelltes Sachverständigengutachten. Angesichts der Größe beider Grundstücke ist diese Vorgehensweise unerklärlich und die Kontrolle der BBG durch das Ministerium der Finanzen erscheint unzureichend. Ein konkret quantifizierbarer Schaden ist nur deshalb vom Untersuchungsausschuss nicht festzustellen, weil dieser keine eigenen Sachverständigengutachten in Auftrag gab. Bei dem Veräußerungsvorgang Bad Saarow Pieskower Chaussee ist ein konkret zu beziffernder Schaden von über 200.000 € zu befürchten. Zuletzt ist in der Bewertung der Beweiserhebung des Untersuchungsausschusses festzustellen, dass das Ministerium der Finanzen selbst bei offenkundig zu Tage tretenden Fehlern in Vorlagen der BBG keine kritischen Nachfragen stellte und trotz in den Akten festgehaltener fehlender Prüfungsmöglichkeit (Kaserne Krampnitz) eine mit unzutreffenden Vorgaben versehene Entscheidungsvorlage dem AHF zur Entscheidung vorlegte.

Es wäre angesichts dieser retrospektiv festgestellten Abläufe für das MdF zwingend geboten gewesen, von den im Zuge der Privatisierung vorgesehen Kontrollrechten deutlich intensiver Gebrauch zu machen. Dass dies nicht geschah, ist ein massives Fehlverhalten, in dessen Konsequenz das MdF weder seiner Verantwortung für das Land noch das Geld seiner Bürger gerecht wurde. So hätten über die Gespräche und Plausibilitätsprüfungen anhand der überreichten Unterlagen hinaus die konkreten Vertragsunterlagen der BBG durchgesehen werden müssen, zumal der erste größere Verkaufsvorgang im Frühjahr 2007 nach der unmittelbar davor durchgeführten Privatisierung bereits erhebliche Unstimmigkeiten hätte aufwerfen müssen. Eine echte Kontrolle durch den Einsatz eines Controllers vor Ort, der die Vertragsunterlagen gesichtet und bewertet hätte, wurde versäumt, so dass die inkriminierten Geschehensabläufe erst nach Anfragen der Presse und im Zuge dieses Untersuchungsausschusses zu Tage befördert wurden. Statt das eigene Handeln kritisch zu hinterfragen und Konsequenzen zu ziehen, war zu diesem Zeitpunkt bereits der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Brandenburgischen Bodengesellschaft mbH verlängert. Dieses kollektive Versagen zeigt, dass Verantwortung, die keine Konsequenzen kennt, nur ein leeres Wort ist.

.....
Dierk Homeyer, CDU

.....
Axel Vogel, Bündnis 90 / Die Grünen

.....
Rainer Genilke, CDU