

Beschlussempfehlung und Bericht

des Untersuchungsausschusses 5/1

zur Aufklärung von möglichen Versäumnissen und Fehlern bei Verkäufen landeseigener Grundstücke und Unternehmen unter Berücksichtigung der Vergabep Praxis von Zuwendungen und Fördermitteln und der Verantwortung der jeweiligen Brandenburger Landesregierungen hierfür

Berichtersteller: Abgeordneter Sören Kosanke

Beschlussempfehlung: Der Landtag nimmt den Bericht zu Kenntnis

Inhalt

Erster Teil	14
Einsetzung des parlamentarischen Untersuchungsausschusses 5/1 und Verlauf des Untersuchungsverfahrens	14
A. Einsetzung und Untersuchungsgegenstand des Untersuchungsausschusses 5/1	14
I. Vorgeschichte.....	14
II. Einsetzung und Untersuchungsgegenstand des Untersuchungsausschusses.....	14
B. Verlauf des Untersuchungsverfahrens	24
I. Konstituierung:.....	24
II. Beschlussfassungen:.....	27
III. Antrag auf Festsetzung von Ordnungsgeldern:	39
IV. Antrag auf Durchsichtung/Beschlagnahme von Unterlagen:	40
V. Verzeichnis der beigezogenen bzw. zur Verfügung gestellten Unterlagen:.....	40
VI. Ausländische Zeugen:	43
VII. Anzahl und Art der Sitzungen:	44
VIII. Datenschutz:	47
IX. Umgang mit Protokollen und Aktenmaterial nach Beendigung der Untersuchungstätigkeit:	48
X. Feststellung des Sachstandsberichts:	49
Zweiter Teil	50
Feststellungen des Untersuchungsausschusses zum Sachverhalt	50
A. Grundstücksveräußerungen	50
1. Welche grundsätzlichen Verfahrensweisen gab und gibt es in Brandenburg bei dem Verkauf und der Vergabe landeseigener Immobilien auf der Basis der Landeshaushaltsordnung? Welche Verfahrensweise gab es insbesondere bei dem Verkauf und der Vergabe des Kasernengeländes Potsdam Krampnitz, der Villengrundstücke Babelsberg und der Flächen an der Pieskower Chaussee in Bad Saarow?	50
2. Gab es in den Fällen des Kasernengeländes Potsdam Krampnitz, der Villengrundstücke Babelsberg und der Flächen an der Pieskower Chaussee in Bad Saarow hinsichtlich der Ausschreibungen, der Einholung von Gutachten, der Kaufpreisfindung, der Verhandlungen, der Überprüfung der	

	Käufer und Interessenten, der Vertragsgestaltung Abweichungen zu den sonst üblichen Praktiken beim Verkauf landeseigener Immobilien?.....	79
3.	Wurde der Landesrechnungshof im Falle des Verkaufs des Kasernengeländes Potsdam Krampnitz und der Villengrundstücke Babelsberg informiert? Wann und durch wen wird der Landesrechnungshof bei Vermögensveräußerungen in der Regel informiert?	89
4.	Welche konkreten zeitlichen Abläufe, welche Verhandlungen und Abstimmungen gab es bei dem Verkauf und der Vergabe des Kasernengeländes Potsdam Krampnitz, der Villengrundstücke Babelsberg und der Flächen an der Pieskower Chaussee in Bad Saarow, insbesondere:	96
4.1.	Gab es Vertragsverhandlungen bzw. Vertragsabschlüsse der Beteiligten vor den später durchgeführten und vollzogenen Verträgen?.....	109
4.2.	Wer war zu welchem Zeitpunkt in welchen Ministerien und anderen beteiligten Behörden mit den Verhandlungen bis zum heutigen Tag befasst?	110
4.3.	Wem wurden Entscheidungen vorgelegt, wer wurde in Kenntnis gesetzt, wer hätte in Kenntnis gesetzt werden müssen, wer hat Entscheidungen in den Ministerien und den beteiligten Behörden mit-/abgezeichnet?.....	120
4.4.	Welche konkreten Ausschreibungsdetails gab es in Bezug auf den Verkauf der Immobilien Krampnitz, Bad Saarow und der Villengrundstücke Babelsberg?	122
4.5.	Wie kam es zu den jeweiligen Gutachten, auf deren Basis die Verkäufe später umgesetzt wurden; wer bestellte die Gutachter nach welchen Auswahlkriterien?	125
4.6.	Welche Interessenten gab es für den Erwerb der Grundstücke und/oder die bauliche Entwicklung der Grundstücke und wer entschied, welche Interessenten zu Angebotsabgaben aufgefordert werden sollten?	134
5.	Wie gestalteten sich Verhandlungen und Vertragsabschluss mit der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft, insbesondere:.....	142
5.1.	Wer entschied, dass die TG Projektentwicklungsgesellschaft das Kasernengelände Krampnitz erwerben sollte und aus welchen Gründen?	142
5.2.	Welche Rolle spielte in diesem Zusammenhang das Engagement der Thylander Gruppe?	144
5.3.	Wer sind die Käufer bzw. wirtschaftlichen Eigentümer (Gesellschafter der Käufergesellschaften), wer hat diese wie geprüft?	169
5.4.	Wurde die Stadt Potsdam über die Verkaufsabsichten des Landes jeweils informiert und ihr damit die Möglichkeit gegeben, am Bieterverfahren teilzunehmen?.....	172

- 5.5. In welcher Funktion beteiligten sich die privatrechtlich geführte BBG und ihr Geschäftsführer Frank Marczinek an diesem Verfahren, welche Aufgabenverteilung und welche Informationsflüsse gab es zwischen der BBG und welchen Ministerien? 174
- 5.6. Worauf basierten die Informationen, die durch Herrn Speer am 22. Oktober 2007 gegenüber dem Haushaltsausschuss in seinem Schreiben übermittelt wurden und insbesondere die Angaben, wonach die Käufer Tochtergesellschaften der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH, einem Unternehmen der dänischen Thylander Group, seien? 176
- 5.7. In welcher Funktion nahm die Anwaltskanzlei Danckert Böß Meier an diesen Verhandlungen teil, welche Rolle spielte der Rechtsanwalt Ingolf Böß bei der Veräußerung, welche Erklärungen gab der Rechtsanwalt Ingolf Böß insoweit ab und welche Dokumente legte er vor, beziehungsweise übergab er? Wie erfolgte die Prüfung der Vollmacht des Rechtsanwalts Ingolf Böß und anderer die Käufer repräsentierender Personen? 180
- 5.8. Welche Rolle spielte in diesem Zusammenhang der Unternehmensberater Thilo Steinbach? 184
- 5.9. Wie erfolgte die Prüfung der Identität und Bonität der Käufer und der sonstigen Interessenten? Wurde eine belastbare Finanzierungszusage einer Bank oder eine Finanzierungsbürgschaft gefordert? 189
- 5.10. Wie wurden Angaben über die Geschäftstätigkeiten der Käufer gewonnen, wie wurden diese überprüft? 195
- 5.11. Welche Rolle spielten im Zusammenhang mit dem Verkauf des Kasernengeländes Krampnitz die städtebauliche Rahmenvereinbarung der Stadt Potsdam (Bebauungsplan) sowie die Festlegungen zum Denkmalschutz? 195
6. Welche konkreten Vertragsdetails wurden beim Verkauf des ehemaligen Kasernengeländes bezüglich Kaufpreiszahlung, Weiterveräußerung, Beteiligung an weiteren Veräußerungserlösen und Rückgabe der Grundstücke an das Land Brandenburg verhandelt, insbesondere: 205
- 6.1. Welche konkreten Veränderungen des Kaufvertrages wurden im Jahr 2008 vorgenommen? 208
- 6.2. Zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Details ist der Landtag vom Verkauf und den Vertragsinhalten sowie den Abänderungen informiert worden? 209
- 6.3. Erfolgte ein teilweiser Rückkauf der Immobilie Krampnitz? Wenn ja: wann erfolgte dieser, wer entschied dies, wer war an dieser Entscheidung beteiligt, gibt es insofern eine Rückkaufsoption für die TG Potsdam? 222
7. Durch welche konkrete Verfahrensweise sollte sichergestellt werden, dass dem um Zustimmung zum Verkauf des Kasernengeländes ersuchten Haushaltsausschuss belastbare,

	inhaltlich richtige Informationen mitgeteilt wurden, insbesondere:.....	226
7.1.	über die Identität und Bonität des Käufers,.....	227
7.2.	die Wirksamkeit des Kaufvertrages,	227
7.3.	die Möglichkeit etwaiger Änderungsoptionen des vorgelegten Kaufvertrages.	227
8.	Hat es unmittelbare oder mittelbare (Teil-)Weiterveräußerungen des Kasernengeländes Krampnitz gegeben, sei es durch Grundstückskaufverträge, sei es durch Anteilsabtretungen, und wurde die Landesregierung über diesen Umstand informiert?	228
9.	Wurden dem Käufer nach Vertragsabschluss Vergünstigungen wie z. B. Rücktrittsrechte oder sonstige Optionen eingeräumt? Wenn ja, handelte es sich um eine nach der Brandenburger Vergabe-/Verwaltungspraxis übliche Verfahrensweise?	232
10.	Wer waren die Eigentümer des ehemaligen Kasernengeländes beim Verkauf 2007? Welche Vertragsbedingungen wurden durch die TG Potsdam bei weiteren Übertragungen von Grundstücken oder Gesellschaftsanteilen vereinbart bzw. weitergegeben?.....	233
11.	Welcher Maximalerlös wäre für das Land Brandenburg durch die Immobilienveräußerung erzielbar gewesen? Welche Zahlungen sind bis heute tatsächlich erfolgt und gibt es einen bezifferbaren finanziellen Schaden für das Land Brandenburg oder droht ein solcher? In wessen Verantwortungsbereich fallen eventuelle Schäden?	233
12.	Wann hat welches Mitglied der Landesregierung gegebenenfalls auch als Ressortchef erstmals von Umständen (wie z. B. dem Dementi der Thylander Group hinsichtlich einer Beteiligung an der Erwerbengesellschaft u. a.) gehört, die Gegenstand dieses Untersuchungsausschusses sind und welche Maßnahmen hat die aktuelle Landesregierung ergriffen, um etwaige Schäden für das Land Brandenburg zu vermeiden oder zu mindern, insbesondere wurden von der Landesregierung die Rückabwicklung zum Beispiel durch Rücktritt vom oder Anfechtung des Vertrages und Schadenersatzforderungen oder eine Haftung der Beteiligten geprüft oder sachverständige Dritte mit der Prüfung beauftragt und was war das Ergebnis der Prüfung?.....	261
13.	Wann und durch wen wurde entschieden, die Flächen „Villen Babelsberg“ und „Pieskower Chaussee in Bad Saarow“ zu veräußern, insbesondere	285
13.1.	Wer war hieran beteiligt?	285
13.2.	Wer hat welche Gebote abgegeben?	286
13.3.	Wessen Zustimmung wurde vor der Veräußerung eingeholt?	286
13.4.	Wem wurde der Verkauf zur Kenntnis gebracht?	287
14.	Welche konkreten Ausschreibungsdetails gab es in Bezug auf den Verkauf dieser Immobilien?	287

15.	Welche Regelungen zu einer Beteiligung an einem möglichen Spekulationsgewinn (Mehrerlösabführklauseln) gab es?	287
16.	Ist dem Land Brandenburg ein Schaden durch die Immobilienveräußerung entstanden, wer trägt hierfür im Einzelnen die Verantwortung? Falls kein Schaden entstanden ist, wie wurde dies abgewendet bzw. vermieden?	288
17.	Oranienburg Flugplatz (VM 2020)	290
B.	Unternehmensveräußerungen (insbesondere Brandenburgische Bodengesellschaft)	315
1.	Welche grundsätzliche Verfahrensweise gibt es in Brandenburg beim Verkauf landeseigener Betriebe, insbesondere:	315
1.1.	Wie sahen und sehen die konkreten Verkaufs- und Vergabepraktiken für den Verkauf eines landeseigenen Betriebes aus?	315
1.2.	Wie sahen die Praktiken bei der Veräußerung der BBG aus im Hinblick auf Ausschreibungen, Einholung von Gutachten, Durchführung von Verhandlungen, Kaufpreisfindung, Überprüfung der Interessenten und späteren Käufer sowie die Vertragsausarbeitung?	315
2.	Welche konkreten zeitlichen Abläufe, Gespräche, Verhandlungen und Abstimmungen gab es beim Verkauf der BBG, insbesondere:	330
2.1.	Wer war zu welchem Zeitpunkt in den beteiligten Behörden mit den Verhandlungen für den Verkauf beauftragt?	348
2.2.	Wer hat die Entscheidungen in den Behörden mitgezeichnet?	353
2.3.	Wer wurde oder musste in Kenntnis gesetzt werden?.....	354
2.4.	Welche konkreten Ausschreibungsdetails gab es in Bezug auf den Verkauf der landeseigenen Gesellschaft BBG?.....	359
2.5.	Welche Interessenten gab es für den Kauf der Brandenburgischen Bodengesellschaft?	361
2.6.	Wie wurden die Interessenten auf Bonität, Richtigkeit der mitgeteilten Geschäftstätigkeiten und ähnliches geprüft?	363
2.7.	Wie wurde der Erwerb der TGV Altwert GmbH durch Herrn Marczinek im Rahmen eines Management Buyout-Verfahrens in die Bonitätsprüfung einbezogen und bewertet?	368
3.	Auf welchen Grundlagen erfolgte die Veräußerung an die TVF Altwert GmbH, insbesondere:.....	373
3.1.	Welche konkreten Vertragsdetails wurden beim Verkauf der BBG u. a. in Bezug auf die Kaufpreiszahlung der TVF Altwert GmbH verhandelt?	373
3.2.	Welche Auswirkungen haben die Entwicklungen der Geschäftsbilanzen der BBG nach dem Verkauf an die TVF Altwert GmbH in den Jahren 2007, 2008, 2009 und 2010 auf einen möglichen Kaufpreis?	376

3.3.	Wie gestalteten sich in diesem Zusammenhang die Entscheidungen zu den Geschäftsbesorgungsverträgen für die Jahre 2006 bis 2009 und 2009 bis 2013?	376
4.	Zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Details ist der Landtag vom Verkauf und den Geschäftsbesorgungsverträgen informiert worden?	384
5.	An welchen Grundstücksgeschäften war die BBG seit dem Jahre 2004 in welcher Form beteiligt?.....	387
6.	Welche Unternehmen sind mittelbar oder unmittelbar gesellschaftsrechtlich mit der BBG verflochten?	387
7.	Welche Unternehmen sind mittelbar oder unmittelbar in Besitz oder mitbestimmt von der BBG oder Gesellschaftern der BBG?.....	393
8.	Welche Tätigkeiten nimmt die BBG in ihrer Funktion als Geschäftsbesorger für das Land zusätzlich zu den Grundstücksverkäufen wahr?.....	394
9.	Welche Geschäftsbeziehungen geht die BBG in ihrer Funktion als Geschäftsbesorger ein?.....	395
10.	Vergibt die BBG von ihr zu erledigende Aufträge als Geschäftsbesorger für das Land an Dritte weiter?	396
11.	Welche Unternehmen erhielten Aufträge durch die BBG in ihrer Funktion als Geschäftsbesorger des Landes?	397
12.	Welche Immobilienverkäufe wickelte die BBG als Geschäftsbesorger des Landes seit deren Privatisierung ab?	397
13.	Welche Ausschreibungsvarianten wählte die BBG bei den einzelnen Verkäufen?.....	402
14.	Welche Unternehmen bzw. Privatpersonen gaben zu den einzelnen Ausschreibungen Angebote ab?	403
15.	An welche Unternehmen bzw. Privatpersonen wurden diese Grundstücke verkauft?	403
16.	Standen einzelne Erwerber in einem direkten oder indirekten Abhängigkeitsverhältnis zur BBG oder deren Gesellschafter?.....	403
17.	Stand die BBG in einem Abhängigkeitsverhältnis zu einzelnen Erwerbern?.....	403
18.	War die BBG mit einzelnen Erwerbern verflochten?.....	403
19.	Gab bzw. gibt es Pflichten für die BBG, bei dem Verkauf von Landesflächen über Verbindungen zwischen ihr und einem Erwerber zu informieren; gab es Informationen beim Verkauf von Landesflächen in Bad Saarow?	409
20.	Wie stellt das Land seine Interessen über die Genehmigungsklausel hinaus sicher, wenn bei Auftragsvergaben oder Grundstücksverkäufen Interessenkonflikte der BBG oder von deren Eigentümern zu erwarten sind?.....	409
C.	Mitwirkung der Landesregierung bei Finanz- und Immobiliengeschäften	412

1. Welcher externer Beratungs-, Vermittlungs- und Informationsdienstleistungen bedienten sich die Landesregierungen und ihre Mitglieder bei Finanz- und Immobiliengeschäften, und welche Firmen und Personen waren beteiligt? 412
2. Wie wird sichergestellt, dass Vergabeentscheidungen durch Mitarbeiter von Behörden und Mitgliedern der Landesregierung unabhängig von ihrem Engagement in Vereinen getroffen werden, die Zuwendungen empfangen? 412
3. Wurde bei den oben genannten Verkäufen die Möglichkeit des Erhalts von Fördermitteln mit Kaufinteressenten erörtert, wurden Auftragserteilungen durch die öffentliche Hand erörtert, wurde von den für das Land Brandenburg handelnden Personen auf ihre Vereinsmitgliedschaft hingewiesen, wurden von Mitgliedern der Landesregierung oder anderen beteiligten Personen Informationen vermittelt, dass die Förderung zum Beispiel von Vereinen oder ähnlicher Organisationen wünschenswert sei? 413
4. Gab es personelle Verflechtungen zwischen Mitarbeitern von Behörden oder Mitgliedern der Landesregierung und Beteiligten der TVF Altwert GmbH, insbesondere die Wahrnehmung von Ämtern und Funktionen oder anderen Formen der Beteiligungen?..... 414
5. Gab es personelle Verflechtungen zwischen Mitarbeitern der Behörden, Mitgliedern der Landesregierung und Beteiligten der Edu.con Gruppe (z. B. Akzent GmbH), insbesondere die Wahrnehmung von Ämtern und Funktionen oder anderen Formen der Beteiligungen? 415
6. Wurden Vereine durch diese Unternehmen gefördert, die ihrerseits personell verflochten waren mit Mitgliedern der Landesregierung und/oder mit Mitarbeitern der Behörden, die für die jeweiligen Zuwendungen zuständig waren? 416
7. Hat es im Rahmen der Vergabe von Fördermitteln oder bei der Veräußerung von Landesvermögen eine bevorzugte Behandlung von Unterstützern solcher Sportvereine gegeben, bei denen Mitglieder der Landesregierung Ämter innehatten? Insbesondere:..... 417
 - 7.1. Welche Unternehmen, die in den Jahren 2004 bis 2010 Immobilien oder Unternehmen des Landes Brandenburg erworben haben, haben Spenden oder sonstige Zuwendungen (incl. Sponsoringverträge) an Sportvereine geleistet, in denen Mitglieder der Landesregierung Ämter innehatten?..... 419
 - 7.2. Welche Unternehmen, denen in den Jahren 2004 bis 2010 Fördermittel des Landes Brandenburg gewährt wurden, haben Spenden oder sonstige Zuwendungen (incl. Sponsoringverträge) an Sportvereine geleistet, in denen Mitglieder der Landesregierung Ämter innehatten?..... 419
 - 7.3. Inwieweit ist das jeweilige Mitglied der Landesregierung im Rahmen der Einwerbung solcher Zuwendungen (incl.

Sponsoringverträge) an die jeweiligen Sportvereine eingebunden gewesen?	420
Dritter Teil.....	423
Zusammenfassendes Untersuchungsergebnis	423
Vierter Teil	434
Abweichende Meinung gemäß § 28 Abs. 3 UAG.....	434

Abkürzungsverzeichnis

AB	Aufstellungsbeschluss
Abs.	Absatz
a. d. D.	auf dem Dienstweg
a. F.	alter Fassung
AG	Aktiengesellschaft
AGV	Allgemeines Grundvermögen
AHF	Ausschuss für Haushalt und Finanzen
AHK	Ausschuss für Haushaltskontrolle
AL	Abteilungsleiter
allg.	allgemein
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BBG	Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH
BbgBAG	Brandenburgisches Bürokratieabbaugesetz
BBI	Flughafen Berlin Brandenburg
BdH	Beauftragter des Haushalts
BLB	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BMBF	Bundesministerium für Bildung und Forschung
B-Plan	Bebauungsplan
BRV	Bodenreformvermögen
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
cc	carbon copy (in E-Mail-Programmen verwendete Abkürzung für das Adressfeld)
CdS	Chef der Staatskanzlei
CEO	Chief Executive Officer
DDR	Deutsche Demokratische Republik
DK	Dänemark
DM	Deutsche Mark
Dipl.-Ing.	Diplom-Ingenieur
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
e. V.	eingetragener Verein
f.	folgende
FA	frame agreement (Rahmenvertrag)
FAZ	Frankfurter Allgemeine Zeitung
ff.	fortfolgende
fmdl.	fernmündlich
FO	Frankfurt (Oder)
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GBV	Geschäftsbesorgungsvertrag
GE	Gewerbegebiete
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls

GGO	Gemeinsame Geschäftsordnung für die Ministerien des Landes Brandenburg
GmbH & Co. KG	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GWB	Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen
ha	Hektar
HGB	Handelsgesetzbuch
i. H. v.	in Höhe von
i. L.	in Liquidation
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
i. S. d.	im Sinne des
i. V. m.	in Verbindung mit
Js	(Bestandteil eines Aktenzeichens)
K. g.	Kenntnis genommen
KP	Kaufpreis
KR	Referent für Kabinettsangelegenheiten
KW	Kalenderwoche
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
LG	Landgericht
LGVG	Gesetz zur Verwertung landeseigener Grundstücke
LH	Landeshauptstadt
LHO	Landeshaushaltsordnung
lit.	Buchstabe
LRH	Landesrechnungshof
lt.	laut
Ltd.	Private company limited by shares
LT-Drs.	Landtagsdrucksache
M	Minister
m ²	Quadratmeter
MAZ	Märkische Allgemeine Zeitung
mbH	mit beschränkter Haftung
MBSJ	Ministerium für Jugend, Bildung und Sport
MBO	Management-Buy-out
m. d. B. u. K.	mit der Bitte um Kenntnisnahme
MdF	Ministerium der Finanzen
MI	Ministerium des Innern / auch Mischgebiete (BauNVO)
Mill.	Million
Mio.	Million
MLUV	Ministerium f. Ländliche Entwicklung Umwelt u. Verbraucherschutz
MP	Ministerpräsident
MWFK	Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur
m. w. N.	mit weiteren Nachweisen
Nr.	Nummer
n. R. z. K.	nach Rückkehr zur Kenntnisnahme
NVA	Nationale Volksarmee
o. g.	oben genannt
OHG	offene Handelsgesellschaft

OT	Ortsteil
p. a.	per anno
Pkt.	Punkt
PM	Potsdam-Mittelmark
pp.	perge, perge (und so weiter)
RA	Rechtsanwalt
rd.	rund
Ref.	Referat
REFINA	Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement
RL	Referatsleiter
RL'in	Referatsleiterin
Rn.	Randnummer
S.	Seite
s.	siehe
SGL	Sachgebietsleiter
sog.	sogenannt
St	Staatssekretär
StA	Staatsanwaltschaft
StPO	Strafprozessordnung
SV	Sportverein
TEuro	Tausend Euro
TÜP	Truppenübungsplatz
Tz.	Textziffer
u. a.	und andere, unter anderem
UA	Untersuchungsausschuss
UAG	Gesetz über die Einsetzung und das Verfahren von Untersuchungsausschüssen des Landtages Brandenburg
ÜG	Übungsgelände
UR.-Nr.:	Urkundenrollen-Nummer
usw.	und so weiter
vgl.	vergleiche
VgV	Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung)
v. H.	vom Hundert
VM	(Bestandteil eines Aktenzeichens)
VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
VOF	Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen
VOL	Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen
VV	(Bestandteil eines Aktenzeichens)
WA	allgemeine Wohngebiete (BauNVO)
WE	Wohneinheit
WGT	Westgruppe der Truppen
WGT-LVG	Gesetz über die Verwertung der Liegenschaften der Westgruppe der Truppen
WR	reine Wohngebiete (BauNVO)
z. B.	zum Beispiel
z. Hd.	zu Händen
Ziff.	Ziffer

Erster Teil

Einsetzung des parlamentarischen Untersuchungsausschusses 5/1 und Verlauf des Untersuchungsverfahrens

A. Einsetzung und Untersuchungsgegenstand des Untersuchungsausschusses 5/1

I. Vorgeschichte

Im August 2010 veröffentlichte das Magazin „stern“ einen Bericht des Inhalts, dass das Land Brandenburg im Jahr 2007 das ehemalige Kasernenareal in Potsdam Krampnitz für ca. 4 Millionen Euro verkauft habe, obwohl das 110-Hektar-Areal nach einem Gutachten ca. 25 Millionen Euro wert gewesen sei.

II. Einsetzung und Untersuchungsgegenstand des Untersuchungsausschusses

Am 05.10.2010 stellten 28 Abgeordnete der Fraktionen der CDU, der FDP und des BÜNDNISSES 90/DIE GRÜNEN den Antrag auf Einsetzung eines Untersuchungsausschusses gemäß Artikel 72 der Verfassung des Landes Brandenburg zur Aufklärung von möglichen Versäumnissen und Fehlern bei Verkäufen landeseigener Grundstücke und landeseigener Unternehmen zum Schaden des Landes Brandenburg und der Aufklärung der Verantwortung der Brandenburger Landesregierungen hierfür (Untersuchungsausschuss zur BBG- und Immobilienaffäre) - Drucksache 5/2100.

Der beantragte Untersuchungsausschuss sollte klären,

1. ob der Verkauf landeseigener Grundstücke sowie landeseigener Unternehmen ohne Versäumnisse und Fehler an den geeignetsten Bewerber erfolgte, insbesondere ob es Versäumnisse oder Fehler der Mitglieder der Landesregierung oder von Personen in ihrem jeweiligen Ressortbereich dabei gab,
2. ob Mitglieder der Landesregierung Einfluss auf die Bewilligung von Fördermitteln an Vereine oder Sponsoren von Vereinen ausgeübt haben, in denen sie Ämter innehatten, und
3. ob für die Veräußerung landeseigener Grundstücke und Unternehmen ein Änderungsbedarf hinsichtlich der gesetzlichen Grundlagen und/oder der Verwaltungspraxis besteht.

Dazu sollte der Untersuchungsausschuss insbesondere folgende Fragen beantworten:

A. Grundstücksveräußerungen

1. Welche grundsätzlichen Verfahrensweisen gab und gibt es in Brandenburg bei dem Verkauf und der Vergabe landeseigener Immobilien auf der Basis der Landeshaushaltsordnung? Welche Verfahrensweise gab es insbesondere bei dem Verkauf und der Vergabe des Kasernengeländes Potsdam Krampnitz, der Villengrundstücke Babelsberg und der Flächen an der Pieskower Chaussee in Bad Saarow?

Wich diese Verkaufs- und Vergabep Praxis von der grundsätzlichen Verfahrensweise des Landes Brandenburg beim Verkauf und der Vergabe landeseigener Immobilien auf Grundlage der Haushaltsordnung ab?

2. Gab es in den Fällen des Kasernengeländes Potsdam Krampnitz, der Villengrundstücke Babelsberg und der Flächen an der Pieskower Chaussee in Bad Saarow hinsichtlich der Ausschreibungen, der Einholung von Gutachten, der Kaufpreisfindung, der Verhandlungen, der Überprüfung der Käufer und Interessenten, der Vertragsgestaltung Abweichungen zu den sonst üblichen Praktiken beim Verkauf landeseigener Immobilien?
3. Wurde der Landesrechnungshof im Falle des Verkaufs des Kasernengeländes Potsdam Krampnitz und der Villengrundstücke Babelsberg informiert? Wann und durch wen wird der Landesrechnungshof bei Vermögensveräußerungen in der Regel informiert?
4. Welche konkreten zeitlichen Abläufe, welche Verhandlungen und Abstimmungen gab es bei dem Verkauf und der Vergabe des Kasernengeländes Potsdam Krampnitz, der Villengrundstücke Babelsberg und der Flächen an der Pieskower Chaussee in Bad Saarow, insbesondere:
 - 4.1. Gab es Vertragsverhandlungen bzw. Vertragsabschlüsse der Beteiligten vor den später durchgeführten und vollzogenen Verträgen?
 - 4.2. Wer war zu welchem Zeitpunkt in welchen Ministerien und anderen beteiligten Behörden mit den Verhandlungen bis zum heutigen Tag befasst?
 - 4.3. Wer war zu welchem Zeitpunkt in welchen Ministerien und anderen beteiligten Behörden mit den Verhandlungen bis zum heutigen Tag befasst?
 - 4.4. Welche konkreten Ausschreibungsdetails gab es in Bezug auf den Verkauf der Immobilien Krampnitz, Bad Saarow und der Villengrundstücke Babelsberg?
 - 4.5. Wie kam es zu den jeweiligen Gutachten, auf deren Basis die Verkäufe später umgesetzt wurden; wer bestellte die Gutachter nach welchen Auswahlkriterien?

- 4.6. Welche Interessenten gab es für den Erwerb der Grundstücke und/oder die bauliche Entwicklung der Grundstücke und wer entschied, welche Interessenten zu Angebotsabgaben aufgefordert werden sollten?
5. Wie gestalteten sich Verhandlungen und Vertragsabschluss mit der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft, insbesondere:
 - 5.1. Welche Interessenten gab es für den Erwerb der Grundstücke und/oder die bauliche Entwicklung der Grundstücke und wer entschied, welche Interessenten zu Angebotsabgaben aufgefordert werden sollten?
 - 5.2. Welche Rolle spielte in diesem Zusammenhang das Engagement der Thylander Gruppe?
 - 5.3. Wer sind die Käufer bzw. wirtschaftlichen Eigentümer (Gesellschafter der Käufergesellschaften), wer hat diese wie geprüft?
 - 5.4. Wurde die Stadt Potsdam über die Verkaufsabsichten des Landes jeweils informiert und ihr damit die Möglichkeit gegeben, am Bieterverfahren teilzunehmen?
 - 5.5. In welcher Funktion beteiligten sich die privatrechtlich geführte BBG und ihr Geschäftsführer Frank Marczinek an diesem Verfahren, welche Aufgabenverteilung und welche Informationsflüsse gab es zwischen der BBG und welchen Ministerien?
 - 5.6. Worauf basierten die Informationen, die durch Herrn Speer am 22. Oktober 2007 gegenüber dem Haushaltsausschuss in seinem Schreiben übermittelt wurden und insbesondere die Angaben, wonach die Käufer Tochtergesellschaften der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH, einem Unternehmen der dänischen Thylander Group, seien?
 - 5.7. In welcher Funktion nahm die Anwaltskanzlei Danckert Böß Meier an diesen Verhandlungen teil, welche Rolle spielte der Rechtsanwalt Ingolf Böß bei der Veräußerung, welche Erklärungen gab der Rechtsanwalt Ingolf Böß insoweit ab und welche Dokumente legte er vor, beziehungsweise übergab er? Wie erfolgte die Prüfung der Vollmacht des Rechtsanwalts Ingolf Böß und anderer die Käufer repräsentierender Personen?
 - 5.8. Welche Rolle spielte in diesem Zusammenhang der Unternehmensberater Thilo Steinbach?
 - 5.9. Wie erfolgte die Prüfung der Identität und Bonität der Käufer und der sonstigen Interessenten? Wurde eine belastbare Finanzierungszusage einer Bank oder eine Finanzierungsbürgschaft gefordert?
 - 5.10. Wie wurden Angaben über die Geschäftstätigkeiten der Käufer gewonnen, wie wurden diese überprüft?

- 5.11. Welche Rolle spielten im Zusammenhang mit dem Verkauf des Kasernengeländes Krampnitz die städtebauliche Rahmenvereinbarung der Stadt Potsdam (Bebauungsplan) sowie die Festlegungen zum Denkmalschutz?
6. Welche konkreten Vertragsdetails wurden beim Verkauf des ehemaligen Kasernengeländes bezüglich Kaufpreiszahlung, Weiterveräußerung, Beteiligung an weiteren Veräußerungserlösen und Rückgabe der Grundstücke an das Land Brandenburg verhandelt, insbesondere:
 - 6.1. Welche konkreten Veränderungen des Kaufvertrages wurden im Jahr 2008 vorgenommen?
 - 6.2. Zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Details ist der Landtag vom Verkauf und den Vertragsinhalten sowie den Abänderungen informiert worden?
 - 6.3. Erfolgte ein teilweiser Rückkauf der Immobilie Krampnitz? Wenn ja: wann erfolgte dieser, wer entschied dies, wer war an dieser Entscheidung beteiligt, gibt es insofern eine Rückkaufsoption für die TG Potsdam?
7. Durch welche konkrete Verfahrensweise sollte sichergestellt werden, dass dem um Zustimmung zum Verkauf des Kasernengeländes ersuchten Haushaltsausschuss belastbare, inhaltlich richtige Informationen mitgeteilt wurden, insbesondere:
 - 7.1. über die Identität und Bonität des Käufers,
 - 7.2. die Wirksamkeit des Kaufvertrages,
 - 7.3. die Möglichkeit etwaiger Änderungsoptionen des vorgelegten Kaufvertrages.
8. Hat es unmittelbare oder mittelbare (Teil-)Weiterveräußerungen des Kasernengeländes Krampnitz gegeben, sei es durch Grundstückskaufverträge, sei es durch Anteilsabtretungen, und wurde die Landesregierung über diesen Umstand informiert?
9. Wurden dem Käufer nach Vertragsabschluss Vergünstigungen wie z. B. Rücktrittsrechte oder sonstige Optionen eingeräumt? Wenn ja, handelte es sich um eine nach der Brandenburger Vergabe-/Verwaltungspraxis übliche Verfahrensweise?
10. Wer waren die Eigentümer des ehemaligen Kasernengeländes beim Verkauf 2007? Welche Vertragsbedingungen wurden durch die TG Potsdam bei weiteren Übertragungen von Grundstücken oder Gesellschaftsanteilen vereinbart bzw. weitergegeben?

11. Welcher Maximalerlös wäre für das Land Brandenburg durch die Immobilienveräußerung erzielbar gewesen? Welche Zahlungen sind bis heute tatsächlich erfolgt und gibt es einen bezifferbaren finanziellen Schaden für das Land Brandenburg oder droht ein solcher? In wessen Verantwortungsbereich fallen eventuelle Schäden?
 12. Wann hat welches Mitglied der Landesregierung gegebenenfalls auch als Ressortchef erstmals von Umständen (wie z. B. dem Dementi der Thylander Group hinsichtlich einer Beteiligung an der Erwerbengesellschaft u. a.) gehört, die Gegenstand dieses Untersuchungsausschusses sind, und welche Maßnahmen hat die aktuelle Landesregierung ergriffen, um etwaige Schäden für das Land Brandenburg zu vermeiden oder zu mindern, insbesondere wurden von der Landesregierung die Rückabwicklung zum Beispiel durch Rücktritt vom oder Anfechtung des Vertrages und Schadenersatzforderungen oder eine Haftung der Beteiligten geprüft oder sachverständige Dritte mit der Prüfung beauftragt und was war das Ergebnis der Prüfung?
 13. Wann und durch wen wurde entschieden, die Flächen „Villen Babelsberg“ und „Pieskower Chaussee in Bad Saarow“ zu veräußern, insbesondere:
 - 13.1. Wer war hieran beteiligt?
 - 13.2. Wer hat welche Gebote abgegeben?
 - 13.3. Wessen Zustimmung wurde vor der Veräußerung eingeholt?
 - 13.4. Wem wurde der Verkauf zur Kenntnis gebracht?
 14. Welche konkreten Ausschreibungsdetails gab es in Bezug auf den Verkauf dieser Immobilien?
 15. Welche Regelungen zu einer Beteiligung an einem möglichen Spekulationsgewinn (Mehrerlösabführklauseln) gab es?
 16. Ist dem Land Brandenburg ein Schaden durch die Immobilienveräußerung entstanden, wer trägt hierfür im Einzelnen die Verantwortung? Falls kein Schaden entstanden ist, wie wurde dies abgewendet bzw. vermieden?
- B. Unternehmensveräußerungen (insbesondere Brandenburgische Bodengesellschaft)
1. Welche grundsätzliche Verfahrensweise gibt es in Brandenburg beim Verkauf landeseigener Betriebe, insbesondere:
 - 1.1. Wie sahen und sehen die konkreten Verkaufs- und Vergabepraktiken für den Verkauf eines landeseigenen Betriebes aus?

- 1.2. Wie sahen die Praktiken bei der Veräußerung der BBG aus im Hinblick auf Ausschreibungen, Einholung von Gutachten, Durchführung von Verhandlungen, Kaufpreisfindung, Überprüfung der Interessenten und späteren Käufer sowie die Vertragsausarbeitung? Gab es insoweit Abweichungen zu den Verkäufen landeseigener Betriebe in der Zeit von 2004 bis 2010?
2. Welche konkreten zeitlichen Abläufe, Gespräche, Verhandlungen und Abstimmungen gab es beim Verkauf der BBG, insbesondere:
 - 2.1. Wer war zu welchem Zeitpunkt in den beteiligten Behörden mit den Verhandlungen für den Verkauf beauftragt?
 - 2.2. Wer hat die Entscheidungen in den Behörden mitgezeichnet?
 - 2.3. Wer wurde oder musste in Kenntnis gesetzt werden?
 - 2.4. Welche konkreten Ausschreibungsdetails gab es in Bezug auf den Verkauf der landeseigenen Gesellschaft BBG?
 - 2.5. Welche Interessenten gab es für den Kauf der Brandenburgischen Bodengesellschaft?
 - 2.6. Wie wurden die Interessenten auf Bonität, Richtigkeit der mitgeteilten Geschäftstätigkeiten und ähnliches geprüft?
 - 2.7. Wie wurde der Erwerb der TGV Altwert GmbH durch Herrn Marczinek im Rahmen eines Management-Buy-out-Verfahrens in die Bonitätsprüfung einbezogen und bewertet?
3. Auf welchen Grundlagen erfolgte die Veräußerung an die TVF Altwert GmbH, insbesondere:
 - 3.1. Welche konkreten Vertragsdetails wurden beim Verkauf der BBG u. a. in Bezug auf die Kaufpreiszahlung der TVF Altwert GmbH verhandelt?
 - 3.2. Welche Auswirkungen haben die Entwicklungen der Geschäftsbilanzen der BBG nach dem Verkauf an die TVF Altwert GmbH in den Jahren 2007, 2008, 2009 und 2010 auf einen möglichen Kaufpreis?
 - 3.3. Wie gestalteten sich in diesem Zusammenhang die Entscheidungen zu den Geschäftsbesorgungsverträgen für die Jahre 2006 bis 2009 und 2009 bis 2013?
4. Zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Details ist der Landtag vom Verkauf und den Geschäftsbesorgungsverträgen informiert worden?
5. An welchen Grundstücksgeschäften war die BBG seit dem Jahre 2004 in welcher Form beteiligt?

6. Welche Unternehmen sind mittelbar oder unmittelbar gesellschaftsrechtlich mit der BBG verflochten?
 7. Welche Unternehmen sind mittelbar oder unmittelbar in Besitz oder mitbestimmt von der BBG oder Gesellschaftern der BBG?
 8. Welche Tätigkeiten nimmt die BBG in ihrer Funktion als Geschäftsbesorger für das Land zusätzlich zu den Grundstücksverkäufen wahr?
 9. Welche Geschäftsbeziehungen geht die BBG in ihrer Funktion als Geschäftsbesorger ein?
 10. Vergibt die BBG von ihr zu erledigende Aufträge als Geschäftsbesorger für das Land an Dritte weiter?
 11. Welche Unternehmen erhielten Aufträge durch die BBG in ihrer Funktion als Geschäftsbesorger des Landes?
 12. Welche Immobilienverkäufe wickelte die BBG als Geschäftsbesorger des Landes seit deren Privatisierung ab?
 13. Welche Ausschreibungsvarianten wählte die BBG bei den einzelnen Verkäufen?
 14. Welche Unternehmen bzw. Privatpersonen gaben zu den einzelnen Ausschreibungen Angebote ab?
 15. An welche Unternehmen bzw. Privatpersonen wurden diese Grundstücke verkauft?
 16. Standen einzelne Erwerber in einem direkten oder indirekten Abhängigkeitsverhältnis zur BBG oder deren Gesellschafter?
 17. Stand die BBG in einem Abhängigkeitsverhältnis zu einzelnen Erwerbern?
 18. War die BBG mit einzelnen Erwerbern verflochten?
 19. Gab bzw. gibt es Pflichten für die BBG, bei dem Verkauf von Landesflächen über Verbindungen zwischen ihr und einem Erwerber zu informieren; gab es Informationen beim Verkauf von Landesflächen in Bad Saarow?
 20. Wie stellt das Land seine Interessen über die Genehmigungsklausel hinaus sicher, wenn bei Auftragsvergaben oder Grundstücksverkäufen Interessenkonflikte der BBG oder von deren Eigentümern zu erwarten sind?
- C. Mitwirkung der Landesregierung bei Finanz- und Immobiliengeschäften
1. Welcher externer Beratungs-, Vermittlungs- und Informationsdienstleistungen bedienten sich die Landesregierungen und ihre Mitglieder bei Finanz- und Immobiliengeschäften und welche Firmen und Personen waren beteiligt?

2. Wie wird sichergestellt, dass Vergabeentscheidungen durch Mitarbeiter von Behörden und Mitgliedern der Landesregierung unabhängig von ihrem Engagement in Vereinen getroffen werden, die Zuwendungen empfangen?
3. Wurde bei den oben genannten Verkäufen die Möglichkeit des Erhalts von Fördermitteln mit Kaufinteressenten erörtert, wurden Auftragserteilungen durch die öffentliche Hand erörtert, wurde von den für das Land Brandenburg handelnden Personen auf ihre Vereinsmitgliedschaft hingewiesen, wurden von Mitgliedern der Landesregierung oder anderen beteiligten Personen Informationen vermittelt, dass die Förderung zum Beispiel von Vereinen oder ähnlicher Organisationen wünschenswert sei?
4. Gab es personelle Verflechtungen zwischen Mitarbeitern von Behörden oder Mitgliedern der Landesregierung und Beteiligten der TVF Altwert GmbH, insbesondere die Wahrnehmung von Ämtern und Funktionen oder anderen Formen der Beteiligungen?
5. Gab es personelle Verflechtungen zwischen Mitarbeitern der Behörden, Mitgliedern der Landesregierung und Beteiligten der Edu.con Gruppe (z. B. Akzent GmbH), insbesondere die Wahrnehmung von Ämtern und Funktionen oder anderen Formen der Beteiligungen?
6. Wurden Vereine durch diese Unternehmen gefördert, die ihrerseits personell verflochten waren mit Mitgliedern der Landesregierung und/oder mit Mitarbeitern der Behörden, die für die jeweiligen Zuwendungen zuständig waren?
7. Hat es im Rahmen der Vergabe von Fördermitteln oder bei der Veräußerung von Landesvermögen eine bevorzugte Behandlung von Unterstützern solcher Sportvereine gegeben, bei denen Mitglieder der Landesregierung Ämter innehatten? Insbesondere:
 - 7.1. Welche Unternehmen, die in den Jahren 2004 bis 2010 Immobilien oder Unternehmen des Landes Brandenburg erworben haben, haben Spenden oder sonstige Zuwendungen (incl. Sponsoringverträge) an Sportvereine geleistet, in denen Mitglieder der Landesregierung Ämter innehatten?
 - 7.2. Welche Unternehmen, denen in den Jahren 2004 bis 2010 Fördermittel des Landes Brandenburg gewährt wurden, haben Spenden oder sonstige Zuwendungen (incl. Sponsoringverträge) an Sportvereine geleistet, in denen Mitglieder der Landesregierung Ämter innehatten?
 - 7.3. Inwieweit ist das jeweilige Mitglied der Landesregierung im Rahmen der Einwerbung solcher Zuwendungen (incl. Sponsoringverträge) an die jeweiligen Sportvereine eingebunden gewesen?

Der Landtag beschloss in seiner 23. Sitzung am 7. Oktober 2010 - im Ergebnis antragsgemäß - die Einsetzung des Untersuchungsausschusses „zur Aufklärung von möglichen Versäumnissen und Fehlern bei Verkäufen landeseigener Grundstücke

und Unternehmen unter Berücksichtigung der Vergabep Praxis von Zuwendungen und Fördermitteln und der Verantwortung der jeweiligen Brandenburger Landesregierungen hierfür“ (Drucksache 5/2100-B).

Zur Zusammensetzung und Ausstattung des Untersuchungsausschusses 5/1 fasste er in der genannten Sitzung ferner folgenden Beschluss (Drucksache 5/2101-B):

„Beschluss

1. Unter Berücksichtigung des Stärkeverhältnisses der Fraktionen verteilen sich die Sitze im Untersuchungsausschuss 5/1 wie folgt:

SPD	3 Mitglieder,
DIE LINKE	3 Mitglieder,
CDU	2 Mitglieder,
FDP	1 Mitglied,
GRÜNE/B90	1 Mitglied.

2. Jede Fraktion des Landtages kann vom 7. Oktober 2010 bis zum Ablauf des Monats, in dem die Arbeit des Ausschusses endet, für jeden Kalendermonat Mittel in Höhe von jeweils bis zu 5 800 Euro in Anspruch nehmen. Die in den vorausgegangenen Monaten nicht in Anspruch genommenen Mittel stehen noch bis zum Ablauf des jeweiligen Haushaltsjahres zur Verfügung.

Die Mittel sind für Zwecke bestimmt, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Tätigkeit des Untersuchungsausschusses stehen. Ihre Verwendung ist nachzuweisen.

3. Der Ausschuss wird inhaltlich und organisatorisch von der Verwaltung des Landtages betreut.

Unabweisbar erforderliche zusätzliche Personal- und Sachmittel können insbesondere

- für die vorübergehende Beschäftigung eines wissenschaftlichen Mitarbeiters (bis Besoldungsgruppe A 15 oder R 2),
- für die Erstellung von Gutachten,
- für die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen, die Vergütung von Dolmetschern sowie für Reisekosten,
- für die Vergütung von Gaststenografen,
- für die Vorbereitung und Durchführung der Ausschusssitzungen sowie
- für die Erarbeitung und Veröffentlichung des Schlussberichtes

in Anspruch genommen werden.“

Als ordentliche Mitglieder wurden auf Vorschlag der Fraktionen folgende Abgeordnete gewählt:

Abgeordneter (Drucksache 5/2110-B),	Mike Bischoff	(SPD)
Abgeordneter (Drucksache 5/2110-B),	Reinhold Dellmann	(SPD) bis 31.08.2011
Abgeordnete (Drucksache 5/2110-B),	Jutta Lieske	(SPD) am 01.09.2011
Abgeordneter (Drucksache 5/3852-B),	Wolfgang Pohl	(SPD) ab 02.09.2011
Abgeordnete (Drucksache 5/2110-B),	Ina Muhß	(SPD)
Abgeordnete (Drucksache 5/2111-B),	Margitta Mächtig	(DIE LINKE) bis 26.02.2014
Abgeordneter (Drucksache 5/8552-B),	Dieter Groß	(DIE LINKE) ab 26.02.2014
Abgeordneter (Drucksache 5/2111-B),	Christian Görke	(DIE LINKE) bis 26.09.2012
Abgeordneter (Drucksache 5/2111-B),	Stefan Ludwig	(DIE LINKE) bis 14.04.2011
Abgeordneter (Drucksache 5/2111-B),	Marco Büchel	(DIE LINKE) ab 14.04.2011
Abgeordneter (Drucksache 5/6013-B),	Dr. Andreas Bernig	(DIE LINKE) ab 26.09.2012
Abgeordneter (Drucksache 5/2112-B),	Dierk Homeyer	(CDU)
Abgeordneter (Drucksache 5/2112-B),	Rainer Genilke	(CDU)
Abgeordnete (Drucksache 5/2113-B),	Marion Vogdt	(FDP) bis 06.06.2013
Abgeordneter (Drucksache 5/7358-B),	Gregor Beyer	(FDP) ab 06.06.2013 bis 29.08.2013
Abgeordneter (Drucksache 5/7814-B)	Hans-Peter Goetz	(FDP) ab 29.08.2013
und Abgeordneter (Drucksache 5/2114-B).	Axel Vogel	(BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Als stellvertretende Ausschussmitglieder wurden gewählt:

Abgeordnete (Drucksache 5/2110-B),	Jutta Lieske	(SPD) bis 31.08.2011
Abgeordneter (Drucksache 5/3852-B),	Wolfgang Pohl	(SPD) am 01.09.2011
Abgeordneter (Drucksache 5/3852-B),	Detlef Baer	(SPD) ab 02.09.2011
Abgeordneter (Drucksache 5/2110-B),	Klaus Ness	(SPD)
Abgeordneter (Drucksache 5/2110-B),	Alwin Ziel	(SPD)

Abgeordneter (Drucksache 5/2111-B),	Marco Büchel	(DIE LINKE) bis 14.04.2011
Abgeordneter (Drucksache 5/3044-B),	Dr. Andreas Bernig	(DIE LINKE) ab 14.04.2011 bis 25.09.2012
Abgeordneter (Drucksache 5/2111-B),	Thomas Domres	(DIE LINKE)
Abgeordneter (Drucksache 5/2111-B),	Jürgen Maresch	(DIE LINKE)
Abgeordneter (Drucksache 5/6013-B),	Dieter Groß	(DIE LINKE) ab 26.09.2012 bis 26.02.2014
Abgeordnete (Drucksache 5/8552-B),	Karin Weber	(DIE LINKE) ab 26.02.2014
Abgeordnete (Drucksache 5/2112-B),	Dr. Saskia Ludwig	(CDU)
Abgeordneter (Drucksache 5/2112-B),	Ingo Senftleben	(CDU)
Abgeordneter (Drucksache 5/2113-B),	Gregor Beyer	(FDP) bis 06.06.2013
Abgeordneter (Drucksache 5/7358-B),	Hans-Peter Goetz	(FDP) ab 06.06.2013 bis 29.08.2013
Abgeordneter (Drucksache 5/7814-B),	Jens Lipsdorf	(FDP) ab 29.08.2013
und Abgeordnete (Drucksache 5/2114-B).	Marie Luise von Halem	(BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Der Landtag wählte überdies den Abgeordneten Sören Kosanke (SPD) zum Vorsitzenden des Untersuchungsausschusses (Drucksache 5/2108-B) und den Abgeordneten Dierk Homeyer (CDU) zum stellvertretenden Vorsitzenden (Drucksache 5/2109-B).

B. Verlauf des Untersuchungsverfahrens

I. Konstituierung:

Der Untersuchungsausschuss konstituierte sich in seiner ersten Sitzung am 05.11.2010 und legte die folgenden Verfahrensregeln fest:

„Verfahrensregeln für den Untersuchungsausschuss 5/1 (UA 5/1)

Grundlagen für die Arbeit des Untersuchungsausschusses 5/1 sind insbesondere Artikel 72 der Verfassung des Landes Brandenburg, das Gesetz über die Einsetzung und das Verfahren von Untersuchungsausschüssen des Landtages Brandenburg (Untersuchungsausschussgesetz - UAG), die Strafprozessordnung sowie die Geschäftsordnung, die Archivordnung und die Verschlussachenordnung des Landtages Brandenburg.

Darüber hinaus beschloss der UA 5/1 folgende Verfahrensregelungen für den Ausschuss:

§ 1

Mitarbeiter der Fraktionen

Die Fraktionen benennen namentlich ihre Mitarbeiter für den Untersuchungsausschuss und verpflichten sie zur dienstlichen Verschwiegenheit. Ein Nachweis hierüber geht zu den Akten des Untersuchungsausschusses. Die Anzahl der Mitarbeiter der Fraktionen für den Untersuchungsausschuss wird auf höchstens zwei Personen beschränkt.

§ 2

Zutritt zu nichtöffentlichen Sitzungen

Mitglieder der Landesregierung und die von ihnen Beauftragten sowie sonstige Personen, die nicht dem Untersuchungsausschuss angehören, können an nichtöffentlichen Sitzungen mit Zustimmung des Untersuchungsausschusses teilnehmen. Über die Teilnahme beschließt der Untersuchungsausschuss mit Zweidrittelmehrheit.

§ 3

Rederecht

Rederecht im Ausschuss steht nur den Mitgliedern des Ausschusses oder deren Stellvertretern zu. Das Wort kann mit Zustimmung der Mehrheit der Ausschussmitglieder, insbesondere zur Klärung von Detailfragen, auch den Mitarbeitern der Fraktionen oder der Landtagsverwaltung erteilt werden.

§ 4

Fragerecht

Im Rahmen der öffentlichen Beweisaufnahme verfügen ausschließlich die Mitglieder des Untersuchungsausschusses oder deren Stellvertreter über ein Fragerecht.

Das Fragerecht wird in der Reihenfolge der Fraktionsstärke ausgeübt. Die Dauer der Fragezeit für jede Fraktion wird auf 20 Minuten je Fragerunde begrenzt.

§ 5

Protokolle

Die Protokolle des UA 5/1 werden bis zum Abschluss des UA-Verfahrens nicht veröffentlicht. Die nichtöffentlichen Sitzungen des Ausschusses und die Beweisaufnahmen werden wörtlich protokolliert. Die Sitzungsprotokolle sind vom Vorsitzenden zu unterschreiben und 5 Arbeitstage vor der Sitzung zu verteilen. Die Einspruchsfrist für Beanstandungen von Formulierungen oder der sachlichen Korrektheit des Protokolls beträgt zwei Wochen nach Verteilung. Der Ausschuss hat zu entscheiden, ob dem Einspruch stattzugeben ist.

§ 6

Nutzung der Protokolle

Für die Nutzung von Protokollen öffentlicher Sitzungen gilt nach der Autorisierung durch den Ausschuss die Archivordnung, falls erforderlich die Verschlussachenordnung des Landtages Brandenburg. Protokolle nichtöffentlicher Sitzungen dürfen bis zur Beendigung des Untersuchungsverfahrens oder bis zur Auflösung des Untersuchungsausschusses nur bei Amtshilfeanträgen gemäß Artikel 35 Abs. 1 Grundgesetz nach Beschluss des Untersuchungsausschusses abgegeben werden.

§ 7

Verteilung von Arbeitsmaterialien

Die Verteilung der Protokolle und sonstiger Arbeitsunterlagen für den Untersuchungsausschuss erfolgt im geschlossenen Briefumschlag. Dem Ausschuss zugehendes Beweismaterial wird je nach Umfang an die ordentlichen Mitglieder, deren Stellvertreter und die benannten Mitarbeiter der Fraktionen verteilt oder zur Einsichtnahme in einem gesonderten Raum zur Verfügung gestellt.

Mit Zustimmung der Mehrheit der Ausschussmitglieder können Beweismittel und andere Arbeitsunterlagen als elektronische Datei eingereicht und an die Mitglieder des Untersuchungsausschusses verteilt werden.

§ 8

Festlegung über Arbeitsmaterialien bei Beendigung des Untersuchungsausschusses

Vor Beendigung seines Auftrages hat der Untersuchungsausschuss rechtzeitig über die spätere Behandlung seiner Protokolle und der vorhandenen Akten zu entscheiden.

§ 9

Beweisanträge

Der Antrag auf Erhebung eines Beweises ist in der der Beschlussfassung vorangegangenen Sitzung, mindestens aber 5 Werktage vor der Beschlussfassung schriftlich bei der Ausschussassistenz einzureichen. § 102 Geschäftsordnung des Landtages Brandenburg gilt entsprechend.

Ein Beweisantrag muss folgende Mindestanforderungen erfüllen und enthalten:

- die Behauptung einer hinreichend bestimmten Beweistatsache,
- die Angabe eines genau bezeichneten Beweismittels, das geeignet, erforderlich und nicht unverhältnismäßig sein darf,
- den Namen und die ladungsfähige Adresse von Zeugen und Sachverständigen,

- bei der Benennung von Schriftstücken als Beweismittel den Namen des Besitzers der Schriftstücke und dessen Anschrift,
- Unterzeichnung durch den Antragsteller.

§ 10 Anträge

Anträge sind in der der Beschlussfassung vorangegangenen Sitzung, mindestens aber 5 Werktage vor der Beschlussfassung schriftlich bei der Ausschussassistentin einzureichen.

§ 102 der Geschäftsordnung des Landtages gilt entsprechend.“

II. Beschlussfassungen:

Der Untersuchungsausschuss fasste im Verlauf seiner Sitzungen folgende Beweisbeschlüsse in Bezug auf den Untersuchungsauftrag:

Nr.	Antragsteller	Datum	Adressat	Kurzinhalt	Bechluss-Nr.
1	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	05.11.10	Landesregierung	Vorlage eines Verzeichnisses sämtlicher Akten mit Unterlagen über die Vergabe der BBG und deren Geschäftsbesorgung für das Land sowie über die Veräußerung von Liegenschaften	B 1
2	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	23.11.10	Landesrechnungshof (LRH) und MdF	Vorlage des Berichtes gem. § 99 LHO über den Verkauf des Kasernengeländes in Potsdam Krampnitz und Beziehung der Akten, welche dem LRH insoweit zur Prüfung vorgelegen haben	B 2
3	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	23.11.10	Notar Mi.	Herausgabe der Korrespondenz zu den Urkundenrollennummern 168-171/2007 (Veräußerung der Liegenschaft in Potsdam Krampnitz)	B 3
4	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	14.12.10	Handelsregister Hannover und Companies House	Beziehung der Handelsregisterakte der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH und Auswertung von Unterlagen mit Internetauskünften über Gesellschaften (Ltd.)	B 4

5	SPD, DIE LINKE	14.12.10	Landesregierung	Vorlage sämtlicher rechtlicher Regelungen betreffend die Veräußerung und die Vergabe von Immobilien	B 5
6	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	14.12.10	MdF	Vorlage sämtlicher Unterlagen in Bezug auf 1) die Einräumung von Rücktrittsrechten, 2) Informationen an die Mitglieder der Landesregierung über Einflussnahmen und Empfehlungen wegen der ausstehenden Finanzierung, 3) die Beurteilung der kaufvertraglichen Situation, 4) die Frage der Rückabwicklung der Kaufverträge und 5) den Bericht im „stern“ im August 2010 sowie die nachfolgenden Reaktionen der Mitglieder der Landesregierung u. a. in Bezug auf das Grundstück in Potsdam Krampnitz (Antrag durch Beschluss abgelehnt)	B 6
7	SPD, DIE LINKE	08.02.11	Sachverständiger St.	Vernehmung in Bezug auf die Ermittlung von Grundstückswerten	B 8
8	SPD, DIE LINKE		MdF	Vorlage von Ausschreibungsunterlagen bezüglich der Grundstücke in Krampnitz, Bad Saarow und Potsdam	Anlage zu B 7
9	SPD, DIE LINKE	08.02.11	Handelsregister und Creditreform	Beziehung der Handelsregistrauszüge und der Auszüge bei Creditreform (BBG, TVF Altwert GmbH, EDU.CON-Gruppe und Akzent gGmbH)	B 9
10	SPD, DIE LINKE	08.02.11	Zeuge Dr. Ingolf Böx	Vernehmung in Bezug auf die Veräußerung des Areals in Krampnitz	B 10
11	SPD, DIE LINKE		MdF	Vorlage der Ausschreibungsunterlagen bezüglich der BBG	Anlage zu B 7

12	SPD, DIE LINKE	08.02.11	Mitglieder der Landes- regierungen	Auskunft über Tätigkeiten in Sportvereinen	B 11
13	SPD, DIE LINKE		Staatskanz- lei	Vorlage von Akten (23-59000- 39)	Anlage zu B 7
14	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN		MdF	Vorlage von Unterlagen über Geschäftsbesorgungsverträge	Anlage zu B 7
15	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	08.02.11	MdF	Vorlage eines Organigramms	B 12
16	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	08.02.11	Zeuge R. (Sachbe- arbeiter) und Zeuge S. (Referent) (MdF)	Vernehmungen in Bezug auf die Verkäufe der Grundstücke in Kramnitz, Bad Saarow und Potsdam	B 13
17	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	08.02.11	MdF	Inhalt wie A 6, allerdings befristet bis 05.10.2010	Anlage zu B 7 für Punkte 1-3; sonst B 14
18	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN		MdF	Vorlage von Unterlagen über Schriftwechsel zwischen MdF, BBG und Kanzlei Hn. u. a. bezüglich der Verkäufe der Grundstücke in Kramnitz und Bad Saarow	Anlage zu B 7
19	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	08.02.11	MdF	Vorlage sämtlicher Akten aus dem Aktenspiegel des MdF	B 7
	----- gemeinsamer ergän- zender Antrag zu A 19	----- 24.03.11	----- MdF	----- Beziehung der Akten zu Bad Saarow, Pieskower Chaussee, und Aufforderung an die BBG, ein konkretes Verzeichnis über Liegenschaftsverkäufe seit November 2006 zu erstellen	----- B 16

20	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	08.03.11	Zeuge Dr. Ingolf Böx	Vernehmung in Bezug auf den Verkauf des Areals in Krampnitz	B 15
21	SPD, DIE LINKE	05.04.11	Lars Thylander	Einholung einer schriftlichen Auskunft in Bezug auf einen Vertragsschluss mit Dr. Böx u. a.	B 17
22	SPD, DIE LINKE	05.04.11	Zeugin Mitarbei- terin 5, Zeuge Hn. und Zeuge Frank Marczinek (BBG)	Vernehmungen in Bezug auf Grundstücksveräußerungen	B 18
23	SPD, DIE LINKE	05.04.11	Zeuge Dr. H.	Vernehmung in Bezug auf den Verkauf des Areals in Krampnitz	B 19
24	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	05.04.11	MdF	Anforderung der Rechen- schaftsberichte der BBG hinsichtlich der Liegenschaften von 2007 bis 05.10.2010	B 20
25	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	05.04.11	Zeuge Be.	Vernehmung in Bezug auf den Verkauf des Areals in Krampnitz	B 21
26	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	05.04.11	Zeuge Pr. (BBG)	Vernehmung in Bezug auf den Verkauf des Areals in Krampnitz	B 22
27	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	05.04.11	Zeugin L.	Vernehmung in Bezug auf den Verkauf des Areals in Krampnitz	B 23
28	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	05.04.11	Zeugin Sz. (RL'in) und Zeugin Daniela Trochowski (MdF)	Vernehmungen in Bezug auf den Verkauf des Areals in Krampnitz	B 24

29	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	05.04.11	Zeuge Ralf-Dieter Lankamp (MdF)	Vernehmung in Bezug auf den Verkauf des Areals in Krampnitz	B 25
30	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	05.04.11	Zeuge T. (Referent) (MdF)	Vernehmung in Bezug auf den Verkauf des Areals in Krampnitz	B 26
31	SPD, DIE LINKE	31.05.11	Zeuge We. (Thylander)	Vernehmung in Bezug auf den Verkauf des Areals in Krampnitz	B 27
32	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	31.05.11	Sachver- ständiger Dr.-Ing. Ke.	Vernehmung als sachverständiger Zeuge in Bezug auf den Verkauf des Areal in Krampnitz	B 28
33	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	31.05.11	Zeugin Dr. Rh. (LRH)	Vernehmung in Bezug auf den Verkauf des Areals in Krampnitz (Beschluss aufgehoben)	B 29
34	SPD, DIE LINKE	28.06.11	Zeuge Bernd Schröder und Zeuge Hans- Dietrich Fiebig	Vernehmungen in Bezug auf das Engagement von Mitgliedern der Landesregierungen für ein Sponsoring von Sportvereinen durch geförderte Unternehmen	B 30
35	SPD, DIE LINKE	28.06.11	Zeuge Helmut Baesecke (MdF)	Vernehmung in Bezug auf den Verkauf von landeseigenen Grundstücken	B 31
36	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	28.06.11	Zeugin Mb. (BBG)	Vernehmung in Bezug auf den Verkauf von landeseigenen Grundstücken	B 32
37	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	28.06.11	Zeugin Elke Schaefer	Vernehmung als sachverständige Zeugin (Ombudsfrau für Antikorruptionsbekämpfung)	B 33

38	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	28.06.11	LRH und Zeugin Dr. Rh. (LRH)	Anforderung des Gutachtens zum Konjunkturpaket II Fördermittel und Zeugenvernehmung zur Vergabepraxis Konjunkturpaket II Fördermittel (Beschluss aufgehoben hinsichtlich der Vernehmung)	B 34
39	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	28.06.11	Staatsan- waltschaft Potsdam	Anforderung des Verkehrswertgutachtens über die Liegenschaft in Krampnitz	B 35
40	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	28.06.11	MdF	Weiterleitung eines Fragenkataloges an die BBG im Wege der Amtshilfe (Antrag durch Beschluss abgelehnt)	B 36
41	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	28.06.11	Zeugin Frau H. (EDU.CON)	Vernehmung in Bezug auf das Sponsoring des Vereins VfL Potsdam durch EDU.CON	B 37
42	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	13.09.11	Staatsan- waltschaft Potsdam	Beziehung der Ermittlungsakte 430 Js 48509/10 Wi	B 38
43	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	13.09.11	Zeuge Dr. Ingolf Böx, Zeuge Dr. H. und Zeugin L.	Beziehung 1) von Unterlagen über Vereinbarungen mit der Thylander Gruppe, 2) Treuhandvertrag von Dr. H.	B 39
44	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	15.11.11	Zeuge Thilo Steinbach	Vernehmung in Bezug auf den Verkauf des Areals in Krampnitz	B 40
45	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	15.11.11	Sachver- ständige Sä.	Vernehmung in Bezug auf den Wert des Areals in Krampnitz	B 41

46	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	15.11.11	Zeuge Schr.	Vernehmung in Bezug auf die Rücktrittserklärung der 3. Bank (Kramnitz)	B 42
47	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	15.11.11	Zeuge C.	Vernehmung in Bezug auf den Verkauf des Grundstücks in Bad Saarow	B 43
48	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	15.11.11	Sachverständige Dk.	Vernehmung als sachverständige Zeugin in Bezug auf den Verkauf des Grundstücks in Bad Saarow (Schadenseintritt)	B 44
49	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	15.11.11	Zeugin Mitarbeiterin 8 (BBG)	Vernehmung in Bezug auf den Verkauf des Grundstücks in Bad Saarow	B 45
50	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	10.01.12	3. Bank	Verlangen eines Antrages auf Durchsichtung nach Unterlagen (Rücktrittsankündigung gegenüber Dr. H., Schriftverkehr der Bank mit MdF, BBG und Kanzlei Hn. u. a.); einvernehmliche Beschlussfassung: Beiziehung der Unterlagen, Antrag auf Durchsichtung und Beschlagnahme	B 46
51	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	06.03.12	Sachverständiger Gu.	Vernehmung als sachverständiger Zeuge in Bezug auf die Begutachtung des Areals in Kramnitz	B 47
52	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	06.03.12	Zeugin Dr. von K. (Stadt Potsdam)	Vernehmung in Bezug auf die Zulässigkeit der Bebauung des Areals in Kramnitz	B 48
53	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	06.03.12	Ingenieurgesellschaft Kk.	Anforderung und Verwertung der Akte zur Entwicklung und Bebauung des Areals in Kramnitz	B 49

54	SPD, DIE LINKE	06.03.12	Zeugen Lars Thylander und Zeuge B. (Thylander)	Vernehmungen in Bezug auf den Verkauf des Areals in Kramnitz	B 50
55	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	17.04.12	Staatsan- waltschaft Potsdam	Beiziehung der Ermittlungsakte 4130 (420) Js 46551/07	B 51
56	CDU, FDP	17.04.12	Zeuge Hans- Jürgen Klees (LRH)	Vernehmung in Bezug auf den Verkauf des Areals in Kramnitz	B 52
57	CDU, FDP	17.04.12	Zeuge Rudolf Zeeb (MdF)	Vernehmung in Bezug auf die Veräußerung der BBG durch das Land	B 53
58	CDU, FDP	17.04.12	Zeugin Kg. (BBG)	Vernehmung in Bezug auf den Verkauf der BBG durch das Land und von WGT- Liegenschaften durch die BBG	B 54
59	CDU, FDP	17.04.12	Landgericht Potsdam	Abgabe einer Stellungnahme zur Frage der Verhältnismäßigkeit einer Durchsuchung in Bezug auf den Beschluss B 46 (Antrag durch Beschluss abgelehnt)	B 55
60	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	15.05.12	Zeugin Sz. (RL'in) (MdF)	Vernehmung in Bezug auf die Veräußerung von Grundstücken	B 56
61	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN		MdF	Beiziehung von Akten zu Vorlagen über den Verkauf von Grundstücken (Antrag wurde nicht aufrechterhalten)	
62	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	15.05.12	Sachver- ständiger Gu.	Vernehmung als sachverständiger Zeuge in Bezug auf die Veräußerung des Areal in Kramnitz - Ergänzung zu B 47	B 57

63	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	15.05.12	Zeugin Dr. von K. (Stadt Potsdam)	Vernehmung in Bezug auf Grundstücksveräußerungen durch die BBG - Ergänzung zu B 48	B 58
64	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	15.05.12	Zeuge C.	Vernehmung in Bezug auf die Veräußerungen des Grundstücks in Bad Saarow und der BBG - Ergänzung zu B 43	B 59
65	CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	15.05.12	Zeugin Mitarbeiterin 8 (BBG)	Vernehmung in Bezug auf Grundstücksveräußerungen - Ergänzung zu B 45	B 60
66	SPD, DIE LINKE	15.05.12	Landtag	Beziehung von Ausschuss- Sitzungsprotokollen des AHK und des AHF	B 61
67	CDU	11.09.12	Zeuge Frank Marczinek (BBG)	Vernehmung in Bezug auf die Veräußerung der BBG	B 62
68	CDU	11.09.12	Zeuge Frank Marczinek (BBG)	Vernehmung in Bezug auf Spendenpraxis und Auftragsannahmen (Antrag durch Beschluss abgelehnt)	B 63
69	CDU	11.09.12	Handels- register Cottbus	Beziehung der Handelsregisterakte der TVF Altwert GmbH (HRB-Nr. 3506)	B 64
70	CDU	11.09.12	Vorstands- vorsitzen- der der Vattenfall Europe AG und Geschäfts- führer der Thyssen- Krupp Industrie Service GmbH im Jahr 2006	Vernehmungen in Bezug auf die Beteiligungen an der TVF Thyssen-Veag Flächenrecycling GmbH (Antrag durch Beschluss abgelehnt)	B 65

71	CDU	11.09.12	Zeuge Wr. (RL) und Helmut Baesecke (MdF)	Vernehmungen in Bezug auf die Veräußerung der BBG	B 66
72	CDU	11.09.12	Zeuge Rainer Speer (MdF)	Vernehmung in Bezug auf die Veräußerung der BBG	B 67
73	CDU	11.09.12	Zeugin Kg. und Zeuge Hm. (BBG)	Vernehmungen in Bezug auf die Veräußerung der BBG	B 68
74	CDU	20.11.12	Zeuge Rudolf Zeeb (MdF)	Vernehmung in Bezug auf die Veräußerung der BBG	B 72
75	CDU	16.10.12	Staatsanwaltschaft Potsdam	Beiziehung der Akte 430 Js 48509/10 Wi	B 69
76	CDU	16.10.12	Zeuge Cr. (Vattenfall)	Vernehmung in Bezug auf die Veräußerung der BBG	B 70
77	CDU	16.10.12	Zeuge Frank Marczinek (BBG)	Vernehmung in Bezug auf Spenden und Fördermittel	B 71
78	SPD, DIE LINKE	20.11.12	Zeuge Rainer Speer (MdF)	Vernehmung in Bezug auf den Verkauf landeseigener Grundstücke	B 73
79	FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	18.12.12	Staatsanwaltschaft Potsdam	Beiziehung der Akte 430 Js 35595/12 Wi mit beschlagnahmten Unterlagen der BBG	B 74
80	FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	18.12.12	Zeuge Holger Rupprecht (MBS)	Vernehmung in Bezug auf Sponsoring	B 75
81	CDU	12.03.13	Stadt Potsdam	Vorlage der Akten über das Grundstück in Krampnitz, Flur 6, Flurstücke 59 u. 60	B 76
82	CDU	16.04.13	Zeuge Ro. (17. GmbH)	Vernehmung in Bezug auf das Erwerbsinteresse der 17. GmbH an dem Grundstück in Bad Saarow	B 77

83	SPD, DIE LINKE	14.05.13	Staatsanwaltschaft Potsdam	Anforderung der Vernehmungsprotokolle der Zeugen Lars Thylander und B.	B 78
84	CDU	14.05.13	Zeuge Dr. M. (Vattenfall)	Vernehmung in Bezug auf die Veräußerung der BBG	B 79
85	CDU	14.05.13	MdF	Beiziehung der Akte 47 VV 2243.9-4/10	B 80
86	CDU	13.08.13	Zeuge Dr. Helmuth Markov (MdF)	Vernehmung in Bezug auf die Veräußerung der Grundstücke in Krampnitz und Bad Saarow	B 81
87	CDU	13.08.13	Zeuge Dr. Ingolf Böx	Vernehmung in Bezug auf die Veräußerung des Areals in Krampnitz	B 82
88	CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	10.09.13	Grundbuchamt Oranienburg	Anforderung von Grundbuchblättern, Kaufvertragsunterlagen (BBF - REWE) und Grundschuldverträgen	B 83
89	CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	10.09.13	Zeuge Wie. (REWE)	Vernehmung in Bezug auf die Veräußerung der Liegenschaft in Oranienburg (Beschluss aufgehoben)	B 84
90	CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	10.09.13	Zeuge Dr. Helmuth Markov (MdF)	Vernehmung in Bezug auf die Veräußerung der Liegenschaft in Oranienburg	B 85
91	CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	10.09.13	Zeuge Dr. W. (BBF)	Vernehmung in Bezug auf die Veräußerung der Liegenschaft in Oranienburg	B 86
92	CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	10.09.13	MdF	Anforderung von Akten in Bezug auf die Veräußerung der Liegenschaft in Oranienburg	B 87
93	SPD, DIE LINKE	22.10.13	Staatsanwaltschaft Potsdam	Anforderung der Einstellungsverfügung in dem Verfahren 430 Js 48509/10 Wi	B 88
94	CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	22.10.13	Zeugin Co. und Zeuge Sw. (REWE)	Vernehmungen in Bezug auf die Veräußerung der Liegenschaft in Oranienburg	B 89

95	CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	10.12.13	Zeuge C. K. (Stadt Oranien- burg)	Vernehmung in Bezug auf die Veräußerung der Liegenschaft in Oranienburg (Antrag durch Beschluss abgelehnt)	B 90
	----- Gemein- samer eingeschränkter Antrag zu A 95	----- 14.01.14	----- Zeuge C. K. (Stadt Oranien- burg)	----- Vernehmung in Bezug auf die Veräußerung der Liegenschaft in Oranienburg	----- B 91
96	CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	14.01.14	Staatsan- waltschaft Potsdam	Beiziehung der Akte 430 Js 1826/12	B 92
97	CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	14.04.14	Zeugin Mit- arbeiterin 5 (BBG)	Vernehmung in Bezug auf die Veräußerung von Liegenschaften, insbesondere des Areals in Oranienburg	B 93
98	CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	14.01.14	Zeugin Mitarbeiterin 8 (BBG)	Vernehmung in Bezug auf die Veräußerung von Liegenschaften, insbesondere des Areals in Oranienburg	B 94
99	CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	14.01.14	Zeuge Hg. und Zeuge Rn. (BLB)	Vernehmungen in Bezug auf die Veräußerung des Grundstücks in Potsdam, Rosa-Luxemburg- Str.	B 95
100	CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	14.01.14	Sachver- ständiger N.	Vernehmung in Bezug auf die Veräußerung des Areals in Kramnitz	B 96
101	CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	14.01.14	Sachver- ständiger N.	Vernehmung in Bezug auf die Veräußerung der Liegenschaft in Oranienburg	B 97
102	CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	14.01.14	Ausschuss	Beiziehung des Bebauungs- plans Nr. 43.1 in der Entwurfassung von November 2009 (als Anlage in Kopie eingereicht)	B 98

103	CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN		Ausschuss	Verlesung des Erwerbsantrages der REWE Group sowie des zwischen der BBF und REWE geschlossenen Vertrages vom 16.12.2009 (Antrag wurde nicht aufrechterhalten)	
104	CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	11.03.14	Staatsanwaltschaft Potsdam	Beziehung der Akten 430 Js 35595/12 und 430 Js 33399/13	B 99
105	CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	11.03.14	Staatsanwaltschaft Potsdam	Beziehung der Akte 430 Js 33399/13	B 100
106	CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	11.03.14	Zeuge Dr. Mt.	Vernehmung in Bezug auf die Veräußerung des Grundstücks in Potsdam, Rosa-Luxemburg-Str. (Antrag durch Beschluss abgelehnt)	B 101
107	CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	15.04.13	Untersuchungsausschuss	Verzicht auf Verlesung von bezeichneten Urkunden gem. § 25 UAG	B 102
108	CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	15.04.13	Zeuge C.	Vernehmung in Bezug auf vertragliche Verhältnisse (Antrag durch Beschluss abgelehnt)	B 103
109	CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	15.04.13	Zeuge Staatsanwalt R.	Vernehmung in Bezug auf die Veräußerung des Grundstücks in Bad Saarow (Antrag durch Beschluss abgelehnt)	B 104

Die Beschlüsse B 29, 34 und 84 wurden aufgehoben; es wurden andere Zeugen zu den entsprechenden Beweistatsachen vernommen.

III. Antrag auf Festsetzung von Ordnungsgeldern:

In der Sitzung am 28.06.2011 verlangten Antragsteller im Sinne des § 18 Abs. 2 UAG (aus den Fraktionen CDU, FDP, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) die Beantragung der Festsetzung von Ordnungsgeldern durch den Vorsitzenden beim Landgericht Potsdam gegen den Zeugen Frank Marczinek und die Zeugin Mitarbeiterin 5, welche im Rahmen ihrer Zeugenvernehmungen - unter Bezugnahme auf § 19 Abs. 1 UAG i. V. m. § 55 StPO - weitgehend die Auskunft verweigert hatten.

Der entsprechende Antrag des Ausschussvorsitzenden vom 02.08.2011 wurde durch Beschluss der 5. großen Strafkammer des Landgerichts Potsdam vom 27. Oktober 2011 (25 AR 7/11) abgelehnt.

IV. Antrag auf Durchsuchung/Beschlagnahme von Unterlagen:

In der Sitzung am 10.01.2012 beschloss der Untersuchungsausschuss, dass der Vorsitzende beim Landgericht Potsdam eine Durchsuchung und Beschlagnahme von Unterlagen eines Kreditinstitutes beantragen solle (Beweisbeschluss B 46).

Auch dieser Antrag wurde - mit Beschluss vom 25.10.2012 (Aktenzeichen 25 AR 1/12) - durch das Landgericht Potsdam abgelehnt.

V. Verzeichnis der beigezogenen bzw. zur Verfügung gestellten Unterlagen:

<u>Absender</u>	<u>Unterlagen</u>
Landesregierung	Zusammenfassung sämtlicher rechtlicher Regelungen betreffend die Veräußerung und die Vergabe von Immobilien
Mitglieder der Landesregierungen	Auskünfte über Tätigkeiten in Sportvereinen
Landesrechnungshof	Bericht gem. § 99 LHO über den Verkauf des Kasernengeländes in Potsdam Krampnitz
Landesrechnungshof	Gutachten über das Konjunkturpaket II (Fördermittel)
Landtag	Ausschusssitzungsprotokolle des AHK vom 02.09.2010 und vom 02.11.2010 sowie des AHF vom 16.09.2010
MdF	Verzeichnis sämtlicher Akten mit Unterlagen über die Vergabe der BBG und deren Geschäftsbesorgung für das Land sowie über die Veräußerung von Liegenschaften
MdF	Akte 52 VV 2243 CS 020-90
MdF	Akte 52 VV 2243 PM 042
MdF	Akte 48 VV 2243 CS 009-10
MdF	Akte 52 VV 2243 CS 025
MdF	Akte 52 VV 2243 PM 037
MdF	Akte 52 VV 2243 PM 049
MdF	Akte 47 VV 2243 SW 046
MdF	Akte 52 VV 2243 PM 096
MdF	Akte 48 VV 2243 CS 009-10
MdF	Akte 52 VV 2243 FO 093
MdF	Akte 52 VV 2243 NB 039
MdF	Akte 52 VV 2243 CS 019
MdF	Akte 48 VV 2243 PM 096
MdF	Akte 48 VV 2243 PM 070-03
MdF	Akte 47 VV 2243 PM 070-03
MdF	Akte 52 VV 2243 PM 085-20

MdF	Akte 48 VV 2243 CS 031-01/02/03
MdF	Akte 48 VV 2243 NB 039
MdF	Akte 47 VV 2243 FO 049-90/91
MdF	Akte 47 VV 2000 P/[...]¹
MdF	Akte 47 VV2243 BADS/FO 053
MdF	Akte 48 VV 2243 CS 031 01, 2, 3
MdF	Akte 48 VV 2243 PM 096
MdF	Akte 48 VV 2243 PM 085-20
MdF	Akte 47 VV 2243.14-001/10
MdF	Akte 47 VV 2243-CS 001
MdF	Akte 47-VV 2243.9-001/10
MdF	Akte 47-VV 2243.21-001/10
MdF	Akte 47-VV 2243.32-001/10
MdF	Akte 47 VV 2243.4-2/10
MdF	Akte 47-VV 2243.31-001/10
MdF	Akte 47 VV 2243.5-001/10
MdF	Akte 47 VV 2243.9-4/10
MdF	Akten 47 VV 2243.9 V002 - V 006, 47 VV 2243.9 - 002/10 Bd. 1 u. 3, 47 VV 2243.9 3/10 - 1/12 sowie 52 VV 2243.9
MdF	Akten 43 VV 4420-0150 BBG, 47 VV 2243/5204 u. 47 VV 2712-001/10 über die Veräußerung der BBG (Ordner 1 – 48)
MdF	Unterlagen in Bezug auf 1) die Einräumung von Rücktrittsrechten, 2) Informationen an die Mitglieder der Landesregierung über Einflussnahmen und Empfehlungen wegen der ausstehenden Finanzierung, 3) die Beurteilung der kaufvertraglichen Situation, 4) die Frage der Rückabwicklung der Kaufverträge (Ordner 47 VV 2243.10 ab August 2010) und 5) den Bericht im „stern“ im August 2010 sowie die nachfolgenden Reaktionen der Mitglieder der Landesregierung u. a. in Bezug auf das Grundstück in Potsdam Krampnitz (Ordner Übersicht Presseanfragen)
MdF	Geschäftsbesorgungsverträge
MdF	Verzeichnisse der von 2004 - 2010 mit Grundstücksveräußerungen befassten Mitarbeiter des MdF, des MdJ, der StK sowie der BBG

1 Die Aktenbezeichnung betrifft die 39.-Gruppe (vgl. die nachfolgenden Ausführungen zum Datenschutz unter VIII.).

MdF	Rechenschaftsberichte der BBG von 2007 - 2010
MdJ	Akte 5310-E I.012/96
MdJ	Akte 5310-E I. 165
MdJ	Akte 5310-I.088
MdJ	Akte 5300-E I. 148
MdJ	Akte 5300-E I.024/97
MdJ	Akte 5301-I.001
Staatskanzlei	24-11100-51
Staatskanzlei	25-33045-14
Staatskanzlei	23-11100-51/5
Staatskanzlei	23-59000-39
BBG	Verzeichnis über Liegenschaftsverkäufe von November 2006 bis Oktober 2010
BBG	Akte PM 070-03, Krampnitz (u. a. mit VM 1574, 1575, 1576, 1577)
BBG	Akte FO 053, Lagerobjekt Bad Saarow, 10 Ordner (I, I/1 – I/4, II, II/1 – II/3 u. VM 1673)
BBG	Akte PM 085-20, TUP Jüterbog-West, 13 Ordner (I, I/1 – I/8, II, II/1, II/2 u. VM 1598)
BBG	Akte PM 053, ehem. Flugplatz Oranienburg (u. a. mit VM 2020)
BBG	Akte FO 049, Ordner I/5-6, I/13 14-19, I/14 20 A-D u. 1/2
BBG	Akte PM 067, Bd. I 14-20
BLB	Akte VV 2400.....Bd. 1
BLB	Akte VV 2400.....Bd. 2
BLB	Akte VV 2546
BLB	Akte VV 2400-47
Companies House	Internetauskünfte über die TGP-Limited- Gesellschaften
Handelsregister und Creditreform	Auszüge bezüglich der BBG, der TVF Altwert GmbH, der EDU.CON Gruppe und der Akzent gGmbH
Handelsregister Hannover	Handelsregisterakte der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Handelsregister Cottbus	Handelsregisterakte der TVF Altwert GmbH
Staatsanwaltschaft Potsdam	Verkehrswertgutachten der Sachverständigen Sä. über die Liegenschaft Krampnitz (430 Js 48509/10 Wi)
Staatsanwaltschaft Potsdam	Akte 430 Js 48509/10 Wi (zuvor 430 AR 3435/10)
Staatsanwaltschaft Potsdam	Vernehmungsprotokolle der Zeugen Lars Thylander und B.
Staatsanwaltschaft Potsdam	Einstellungsverfügung in dem Verfahren 430 Js 48509/10 Wi

Staatsanwaltschaft Potsdam	Akte 430 Js 1826/12
Staatsanwaltschaft Potsdam	Akte 4130 (420) Js 46551/07
Staatsanwaltschaft Potsdam	Akte 430 Js 35595/12 Wi
Staatsanwaltschaft Potsdam	Akte 430 Js 33399/13 Wi
Stadt Potsdam	Ordner und Heft in Bezug auf das Grundstück in Krampnitz, Flur 6, Flurstücke 59 u. 60
Stadt Oranienburg	Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43.1 - Entwurf, Stand November 2009
Grundbuchamt Oranienburg	Grundbuchblätter 10420, 10421, 10424, 10578, 12890 und 12891, Kaufverträge UR.-Nrn. 849/2009, 386/2010 und 731/2009 sowie Grundschuldbestellungsurkunden UR.-Nrn. 1122/2012 und 1123/2012
Thylander Group	Fact Sheet
REWE Group	Verträge vom 20.04.2010 u. 19.08.2010
Zeuge Hn.	Gutachten des Sachverständigenbüros Dr. Ke.
Zeuge Be.	Kaufvertrag vom 03.06.2010 zur UR.-Nr. 264/2010
Ingenieurgesellschaft Kk.	Akten zur Entwicklung und Bebauung des Kasernengeländes Krampnitz

Die in den Beweisbeschlüssen B 3 und B 39 aufgeführten Unterlagen wurden dem Untersuchungsausschuss nicht zur Verfügung gestellt. Eine Auswertung war daher nicht möglich.

Der Untersuchungsausschuss hat in der Sitzung am 15.04.2014 beschlossen, gemäß § 25 UAG auf die Verlesung von Protokollen und Schriftstücken, die als Beweismittel dienen und allen ordentlichen Ausschussmitgliedern zugänglich gemacht worden sind, zu verzichten.

VI. Ausländische Zeugen:

Es gelang dem Untersuchungsausschuss nicht, die Zeugen Lars Thylander und B. (Beweisbeschluss B 50) persönlich zu vernehmen:

- Mit Schreiben vom 21.05.2012 wurden die Zeugen (in deutscher und in dänischer Sprache) zur Vernehmung am 14.08.2012 geladen.
- Am 02.08.2012 teilte der Zeuge B. per E-Mail (in englischer Sprache) mit, weder er noch Lars Thylander könnten an einer Sitzung in Potsdam teilnehmen. In dem Schreiben wurde signalisiert, dass stattdessen Bereitschaft zu einer schriftlichen oder telefonischen Auskunftserteilung bestünde.
- Mit Schreiben vom 21.08.2012 (erneut in deutscher und dänischer Sprache verfasst) bat der Vorsitzende daraufhin beide Zeugen um Mitteilung, ob ihnen eine Teilnahme an einer anderen Sitzung möglich sei. Es wurde auch angeboten, dass die Zeugen selbst einen Termin vorschlagen könnten.
- Mit E-Mail vom 10.09.2012 teilte der Zeuge B. auf diese Anfrage inhaltlich erneut mit zu „hoffen“, den Ausschuss durch schriftliche oder telefonische Auskünfte unterstützen zu können.

- Mit Schreiben vom 18.09.2012 wurde durch den Vorsitzenden beiden Zeugen - für den Fall, dass ein Erscheinen in Potsdam weiterhin nicht möglich sei - eine Vernehmung in Dänemark angeboten.
- Am 11.10.2012 empfahl der Zeuge B. dem Ausschuss per E-Mail, sich Zugang zu den Fragen und Antworten aus einem anderen behördlichen Verfahren (gemeint war das parallel laufende Ermittlungsverfahren 430 Js 48509/10 Wi der Staatsanwaltschaft Potsdam, in dessen Verlauf die beiden Zeugen am 08.10.2012 und 01.11.2012 im Wege der Rechtshilfe vernommen wurden) zu verschaffen. Weitere Fragen des Ausschusses könnten ihm übersandt werden; auch könnte per E-Mail oder telefonisch Kontakt aufgenommen werden.

Angesichts dieser Sachlage musste der Ausschuss auf die entsprechenden Vernehmungsprotokolle der Staatsanwaltschaft Potsdam zur Auswertung zurückgreifen.

VII. Anzahl und Art der Sitzungen:

Der Untersuchungsausschuss tagte vom 05.11.2010 bis zum 15.04.2014 in 40 Sitzungen, wobei 30 Sitzungen aufgrund von Beweisaufnahmen der Öffentlichkeit teilweise zugänglich waren.

Nr.	Datum	Sitzungsverlauf	Protokoll-Nr.	Bemerkungen
1	05.11.2010	Konstituierung sowie Beweisbeschluss	P-UA 5/1 -5/1	nicht öffentlich
2	23.11.2010	Beweisbeschlüsse	P-UA 5/1 -5/2	nicht öffentlich
3	14.12.2010	Beweisbeschlüsse	P-UA 5/1 -5/3	nicht öffentlich
4	08.02.2011	Beweisbeschlüsse	P-UA 5/1 -5/4	nicht öffentlich
5	08.03.2011	Beweisbeschluss sowie Vernehmungen des Zeugen R., des Zeugen S. und des Zeugen Dr. Ingolf Böx	P-UA 5/1 -5/5	teilweise öffentlich
6	24.03.2011	Beschluss	P-UA 5/1 -5/6	nicht öffentlich
7	05.04.2011	Beweisbeschlüsse	P-UA 5/1 -5/7	nicht öffentlich
8	10.05.2011	Vernehmungen der Zeugin Mitarbeiterin 5, des Zeugen Hn. und des Zeugen Frank Marczinek	P-UA 5/1 -5/8	teilweise öffentlich
9	31.05.2011	Beweisbeschlüsse sowie Vernehmungen des Zeugen Be. und der Zeugin L.	P-UA 5/1 -5/9	teilweise öffentlich

10	28.06.2011	Beweisbeschlüsse, Fortsetzung der Vernehmungen des Zeugen Frank Marczinek und der Zeugin Mitarbeiterin 5 sowie Verlangen, Ordnungsgeldbeschlüsse beim LG Potsdam zu beantragen	P-UA 5/1 - 5/10	teilweise öffentlich
11	23.08.2011	Vernehmungen des Zeugen Dr. H. und des Zeugen Pr.	P-UA 5/1 -5/11	teilweise öffentlich
12	13.09.2011	Beweisbeschlüsse sowie Vernehmung der Zeugin Mb.; Zeuge We. nicht erschienen	P-UA 5/1 -5/12	teilweise öffentlich
13	15.11.2011	Beweisbeschlüsse sowie Vernehmung des Zeugen We.	P-UA 5/1 - 5/13	teilweise öffentlich
14	06.12.2011	Vernehmungen des Sachverständigen St. und des Zeugen Schr.	P-UA 5/1 - 5/14	teilweise öffentlich
15	10.01.2012	Beweisbeschluss und Beschluss über Beantragung einer Durchsichtung / Beschlagnahme beim LG Potsdam, Vernehmung der Zeugin Dk.	P-UA 5/1 - 5/15	teilweise öffentlich
16	07.02.2012	Vernehmungen des Sachverständigen Dr. Ke. und des Zeugen Thilo Steinbach	P-UA 5/1 - 5/16	teilweise öffentlich
17	06.03.2012	Beweisbeschlüsse sowie Vernehmungen der Sachverständigen Sä. und des Zeugen T.	P-UA 5/1 - 5/17	teilweise öffentlich
18	17.04.2012	Beweisbeschlüsse sowie Vernehmungen der Zeugin Sz. und des Zeugen Ralf-Dieter Lankamp	P-UA 5/1 - 5/18	teilweise öffentlich
19	15.05.2012	Beweisbeschlüsse sowie Vernehmung des Zeugen Helmut Baesecke	P-UA 5/1 - 5/19	teilweise öffentlich
20	12.06.2012	Vernehmungen des Sachverständigen Gu. und der Zeugin Sz.	P-UA 5/1 - 5/20	teilweise öffentlich
21	14.8.2012	Verständigung über Vernehmungsvarianten des Zeugen Lars Thylander und des Zeugen B.	P-UA 5/1 - 5/21	nicht öffentlich
22	11.09.2012	Beweisbeschlüsse sowie Vernehmungen der Zeugin Dr. von K. und des Zeugen Hans-Jürgen Klees	P-UA 5/1 -5/22	teilweise öffentlich

23	16.10.2012	Beweisbeschlüsse sowie Vernehmung des Zeugen C.	P-UA 5/1 -5/23	teilweise öffentlich
24	20.11.2012	Beweisbeschlüsse sowie Vernehmungen des Zeugen Wr. und der Zeugin Mitarbeiterin 8	P-UA 5/1 -5/24	teilweise öffentlich
25	18.12.2012	Beweisbeschlüsse sowie Vernehmungen des Zeugen Rainer Speer und der Zeugin Daniela Trochowski	P-UA 5/1 -5/25	teilweise öffentlich
26	15.01.2013	Vernehmungen des Zeugen Helmut Baesecke und des Zeugen Frank Marczinek	P-UA 5/1 -5/26	teilweise öffentlich
27	12.02.2013	Vernehmung der Zeugin Kg.	P-UA 5/1 -5/27	teilweise öffentlich
28	12.03.2013	Beweisbeschluss sowie Vernehmungen des Zeugen Hm. und des Zeugen Rudolf Zeeb	P-UA 5/1 -5/28	teilweise öffentlich
29	16.04.2013	Beweisbeschluss sowie Vernehmung des Zeugen Cr.; geladene Zeugin Frau H. unentschuldigt nicht erschienen	P-UA 5/1 -5/29	teilweise öffentlich
30	14.05.2013	Beweisbeschlüsse sowie Vernehmungen des Zeugen Bernd Schröder und des Zeugen Hans-Dietrich Fiebig	P-UA 5/1 -5/30	teilweise öffentlich
31	11.06.2013	Vernehmungen des Zeugen Holger Rupprecht und der sachverständigen Zeugin Elke Schaefer	P-UA 5/1 -5/31	teilweise öffentlich
32	13.08.2013	Beweisbeschlüsse sowie Vernehmungen des Zeugen Dr. M. und des Zeugen Ro.	P-UA 5/1 -5/32	teilweise öffentlich
33	10.09.2013	Beweisbeschlüsse sowie Vernehmung des Zeugen Dr. Helmuth Markov; der Zeuge Dr. Ingolf Böx ist nicht erschienen (Ladung nicht feststellbar)	P-UA 5/1 -5/33	teilweise öffentlich
34	22.10.2013	Beweisbeschlüsse	P-UA 5/1 -5/34	nicht öffentlich
35	12.11.2013	Vernehmungen des Zeugen Sw. und des Zeugen Dr. W.	P-UA 5/1 -5/35	teilweise öffentlich
36	10.12.2013	Beweisbeschlüsse sowie Vernehmungen des Zeugen Dr. Ingolf Böx und der Zeugin Co.	P-UA 5/1 -5/36	teilweise öffentlich

37	14.01.2014	Beweisbeschlüsse sowie Beratung über den Entwurf des Abschlussberichts	P-UA 5/1 -5/37	nicht öffentlich
38	18.02.2014	Vernehmungen des Zeugen C. K. und des Sachverständigen N.	P-UA 5/1 -5/38	teilweise öffentlich
39	11.03.2014	Beweisbeschlüsse sowie Vernehmungen der Zeugin Mitarbeiterin 8, der Zeugin Mitarbeiterin 5, des Zeugen Rn. und des Zeugen Hg.	P-UA 5/1 -5/39	teilweise öffentlich
40	15.4.2014	Beweisbeschlüsse sowie Erörterung und Abstimmung über den Abschlussbericht	P-UA 5/1 -5/40	nicht öffentlich

Die Beweisaufnahme wurde in der Sitzung am 15.04.2014 durch folgenden Beschluss des Untersuchungsausschusses abgeschlossen:

„Die Beweisaufnahme ist abgeschlossen.“

VIII. Datenschutz:

In der Sitzung am 15.04.2014 wurde ferner - insbesondere auch im Hinblick auf den Schutz des Rechtes auf informationelle Selbstbestimmung sowie in Bezug auf die Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen - der vom Vorsitzenden gemäß § 28 Abs. 2 UAG erstellte Berichtsentwurf, welcher mit einem Anonymisierungsvorschlag verbunden war, erörtert.

Es wurde folgender Beschluss gefasst:

„Zum Schutz der informationellen Selbstbestimmung sowie zur Wahrung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen sollen in dem Abschlussbericht grundsätzlich alle Namen von Personen, Firmen, Vereinen pp., die nicht bereits namentlich im - schon veröffentlichten - Untersuchungsauftrag erwähnt sind, anonymisiert werden, sofern sie für die Klärung des Untersuchungsauftrages ohne Belang sind, es sei denn, die Betroffenen nehmen am öffentlichen Leben teil.

Bedienstete der Landesregierung sind bis einschließlich des Wirkungsbereiches eines Referatsleiters ebenfalls nicht mit vollständigem Namen aufzuführen.“

Überdies wurde eine Auflistung derjenigen Namen beschlossen, die im Bericht Erwähnung finden sollten.

Der Untersuchungsausschuss erachtete im Übrigen die im Berichtsentwurf enthaltenen Informationen zu Personen, Gesellschaften u. a. im Verhältnis zu den vorgenommenen Anonymisierungen angesichts des im Untersuchungsauftrag zum Ausdruck gebrachten Aufklärungsinteresses im Ergebnis als erforderlich und auch als verhältnismäßig; darüber hinaus stimmte er mehrheitlich für die Einfügung eines ergänzenden Absatzes in Teil A. Weitere Änderungen wurden nicht angeregt.

Die anonymisierten Gesellschaften werden im Bericht vornehmlich mit Zahlen (z. B. 27. GmbH oder 3. Bank) wiedergegeben.

IX. Umgang mit Protokollen und Aktenmaterial nach Beendigung der Untersuchungstätigkeit:

Der Ausschuss hat zudem im Rahmen eines Eilverfahrens am 02.05.2014 folgende Entscheidung getroffen:

„Gemäß § 8 der Verfahrensregeln für den Untersuchungsausschuss 5/1 sowie unter Berücksichtigung des § 4 der Archivordnung des Landtages Brandenburg wird beschlossen:

Protokolle über öffentliche Beweisaufnahmen werden nicht öffentlich zur Verfügung gestellt. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Parlamentsdokumentation auf der Homepage des Landtages. Diese Protokolle können von jedem auf schriftlichen Antrag eingesehen werden, der ein berechtigtes Interesse geltend macht, sofern der Einsichtnahme keine überwiegenden Interessen Dritter oder des Landes entgegenstehen. Ausgenommen davon sind beigelegte Dokumente Dritter. Über das Vorliegen eines berechtigten Interesses entscheidet der Präsident. Er kann diese Befugnis übertragen.

Soweit bereits eine Veröffentlichung von Hinweisen über das Ausschussverfahren in der Parlamentsdokumentation oder auf der Homepage des Landtages stattgefunden hat, sind die genannten Namen entsprechend den Angaben im Abschlussbericht zu anonymisieren.

Protokolle über nichtöffentliche Beratungen des Ausschusses und über nichtöffentliche Vernehmungen werden als VS-NfD eingestuft und mit einem entsprechenden Vermerk versehen.

Die vom und über das MdF (von der Staatskanzlei, dem MdJ, der Staatsanwaltschaft Potsdam, dem BLB und der BBG) an den Untersuchungsausschuss gesandten Unterlagen sind an das MdF zurückzusenden.

Die von der Stadt Potsdam zur Verfügung gestellten Kopien sind zurückzusenden.

Die vom Ausschusssekretariat gefertigte Kopie der vom Amtsgericht Potsdam übersandten Akte 430 Js 1826/12 Wi wird vernichtet. Eine Niederschrift über die Vernichtung ist zu fertigen und zu den eigenen Akten des Ausschusses zu nehmen.

Die von vernommenen Zeugen, von der REWE Group, der Thylander Group, der Ingenieurgesellschaft Kk., vom Grundbuchamt Oranienburg, von der Stadt Oranienburg, von den Handelsregistern, von Creditreform, von Companies House, von anderen Ausschüssen des Landtages und vom Landesrechnungshof dem Ausschuss zur Verfügung gestellten Kopien werden zu den eigenen Akten des Ausschusses genommen.

Die eigenen Akten des Ausschusses (u. a. Postein- und -ausgänge, Verfügungen sowie für den Ausschuss erstellte Materialien, wie Beweisbeschlüsse) werden als VS-NfD eingestuft und mit einem entsprechenden Vermerk versehen.

VS-NfD eingestufte Protokolle und Unterlagen sind nach der Verschlussordnung des Landtages Brandenburg zu behandeln. Sie werden 10 Jahre aufbewahrt. Während dieser Frist entscheidet der Präsident über eine Einsichtnahme. Er kann diese Befugnis übertragen. Nach Ablauf dieser Frist werden die Protokolle und Unterlagen an das Landeshauptarchiv übergeben.

Die an die Mitglieder des Untersuchungsausschusses, an die stellvertretenden Mitglieder des Untersuchungsausschusses und an die Ausschussreferenten ausgehändigten Protokolle und Unterlagen sowie ggf. davon gefertigte weitere Kopien sind bis zum 31.05.2014 dem Untersuchungsausschusssekretariat zum Zwecke der Vernichtung zuzuleiten. Über die anschließende Vernichtung ist eine Niederschrift zu fertigen und zu den eigenen Akten des Ausschusses zu nehmen.

Sollte eine Rückgabe seitens der Mitglieder des Untersuchungsausschusses, seitens der stellvertretenden Mitglieder des Untersuchungsausschusses oder seitens der Ausschussreferenten nicht mehr möglich sein, ist gegenüber dem Sekretariat eine Erklärung abzugeben, dass verteilte Schriftstücke sowie ggf. davon gefertigte weitere Kopien, soweit dies nicht bereits erfolgt ist, bis zum 31.05.2014 derart vernichtet werden, dass der Inhalt nicht mehr erkennbar ist und auch nicht mehr erkennbar gemacht werden kann.

Ebenso sind elektronisch übermittelte Protokolle und Unterlagen derart zu löschen, dass der Inhalt nicht mehr erkennbar ist und auch nicht mehr erkennbar gemacht werden kann. Die entsprechende Löschung ist dem Ausschusssekretariat schriftlich bis zum 31.05.2014 anzuzeigen.“

X. Feststellung des Sachstandsberichts:

Letztlich wurde am 15.04.2014 beschlossen:

„Minderheitenvoten können bis zum 04.05.2014, 24.00 Uhr, eingereicht werden.“

„Der Bericht (Erster, Zweiter und Dritter Teil) vom 15.04.2014 wird als Bericht des Untersuchungsausschusses 5/1 festgestellt.

Das Ausschusssekretariat wird beauftragt und ermächtigt, den Bericht im Hinblick auf diesen Sitzungsverlauf, die Anonymisierung sowie die Einfügung von Sondervoten redaktionell so zu überarbeiten, dass der Vorgang als Sachstandsbericht des Untersuchungsausschusses 5/1 in einheitlicher Form dem Plenum des Landtages Brandenburg vorgelegt werden kann.

Die Berichte (mit dem Vierten Teil: Sondervoten) sind sodann - nach § 28 Abs. 1 UAG - dem Landtag Brandenburg als Bericht des Untersuchungsausschusses 5/1 gemäß dem Beschluss des Landtages vom 07.10.2010 mit der Empfehlung vorzulegen, ihn zur Kenntnis zu nehmen.“

Zweiter Teil

Feststellungen des Untersuchungsausschusses zum Sachverhalt

A. Grundstücksveräußerungen

1. Welche grundsätzlichen Verfahrensweisen gab und gibt es in Brandenburg bei dem Verkauf und der Vergabe landeseigener Immobilien auf der Basis der Landeshaushaltsordnung? Welche Verfahrensweise gab es insbesondere bei dem Verkauf und der Vergabe des Kasernengeländes Potsdam Kramnitz, der Villengrundstücke Babelsberg und der Flächen an der Pieskower Chaussee in Bad Saarow?

Einführend in die Problematik schilderte der Zeuge Helmut Baesecke als ehemaliger Abteilungsleiter der Abteilung 4 (Liegenschaftsverwaltung pp.) im Ministerium der Finanzen (MdF) im Rahmen seiner Vernehmung durch den Untersuchungsausschuss, dass seinerzeit - als die damalige Bundesregierung von Helmut Kohl dem Land Brandenburg das Angebot gemacht habe, die WGT-Liegenschaften unentgeltlich zu übernehmen - sehr intensive und kontroverse Auseinandersetzungen über die Fragen geführt worden seien, ob das Land das Angebot annehmen solle, ob es ggf. die Liegenschaften behalten oder verwerten solle und ob „wir die Grundstücke grundsätzlich so verwerten, verkaufen, wie wir sie übernommen haben, an geeignete Investoren mit bestimmten Maßgaben, Erwartungen und dergleichen oder ob das Land diese Liegenschaften jedenfalls vorher entwickelt und dann entwickelt verkauft [...]“.

Und hier ist nach sehr harten Diskussionen die sehr klare Entscheidung getroffen worden [...], dass das Land grundsätzlich nicht entwickelt, sondern sich geeignete Investoren sucht, die dann in Kooperation, in Abstimmung mit den jeweiligen Kommunen, im Einvernehmen möglichst mit den Kommunen - so steht es auch im Gesetz - diese Liegenschaften unter ihre Fittiche nehmen, dort investieren und aus diesen Liegenschaften, aus den ehemaligen Militärliegenschaften eben zivile Nutzungen entwickeln.

Dieser Streit hat sich - um es an einem Beispiel zu zeigen - entzündet an der Frage, wie denn das WGT-Gesetz - [...] - bezeichnet werden soll: Gesetz über die Verwaltung, Entwicklung und Verwertung der Liegenschaften der ehemaligen Westgruppe der Truppen oder Gesetz über die Verwaltung und Verwertung. Und es hat eben hier die Entscheidung gegeben, den Begriff aus wohlwogeneren Gründen [...], den Begriff der Entwicklung nicht in die Gesetzesbezeichnung aufzunehmen, um hier nicht ein aus unserer Sicht falsches Signal zu setzen.

Gleiches gilt für die Firmenbezeichnung des Dienstleisters Brandenburgische Bodengesellschaft. Das ist die Brandenburgische Bodengesellschaft zur Verwaltung und Verwertung usw. Auch hier haben wir den Begriff ‚Entwicklung‘ herausgenommen.

Die Begründung dafür, dass wir die Liegenschaften grundsätzlich nicht selbst entwickeln wollten, war einmal, dass wir der Überzeugung waren, dass wir die hohen Risiken, Kosten und Risiken der Entwicklung nicht dem Land aufbürden wollten.

Entwicklung von Grundstücken ist kein Selbstläufer, wo nachher das Geld nur so in die Kasse fließt, sondern so etwas kann auch ganz schön schiefgehen.“² „Wir haben deshalb in der Praxis seit 1994 die Bodengesellschaft ganz, ganz kurzgehalten, was Entwicklungsgeschäfte anging.“³ „Wir haben also in der Tat nachher, ab Ende der 90er Jahre, etwas mehr Spielraum für Entwicklungsprojekte gelassen, aber immer sehr kontrolliert, sehr vorsichtig, mit sehr begrenztem Einsatz und vor allem nur dann, wenn absehbar war, dass wir sehr kurzfristig über die Verwertung das Geld wieder einspielen würden.“⁴

Hinsichtlich des allgemeinen Auftrags der BBG in Bezug auf die Veräußerung von ehemaligen WGT-Liegenschaften wusste der Zeuge S. als Referent des Ministeriums der Finanzen zu berichten:

„Das Land hatte seit 1994 rund 100 000 Hektar der ehemaligen WGT-Liegenschaften unentgeltlich vom Bund übernommen. Die Größe und die Vielfalt der mit diesen Flächen verbundenen Aufgaben erforderte ein flexibles, von den Einbindungen einer herkömmlichen Liegenschaftsverwaltung freies Management. Daher wurde im Frühjahr 1994 die BBG gegründet, die vor Ort und unter Beteiligung der kommunalen Entscheidungsträger die erforderlichen Maßnahmen ergreifen sollte. Grundlage der Arbeit der BBG war das WGT-Gesetz aus dem Jahr 1994, das speziell für den Umgang mit den teilweise stark altlasten- und kampfmittelbelasteten Liegenschaften geschaffen wurde.

Aufgrund dieses Gesetzes hat die BBG einen eigenständigen Auftrag, die ehemaligen WGT-Liegenschaften zu verwalten und zu verwerten. Ziel dieser schwierigen Aufgabe war es, entscheidende Entwicklungsimpulse zu geben und eine effiziente und angesichts der Belastung auch zügige Verwertung zu realisieren und sicherzustellen. Diesem gesetzlichen Auftrag entsprechend hat das Ministerium der Finanzen (MdF) mit der BBG Geschäftsbesorgungsverträge abgeschlossen, die die Aufgaben der BBG im Einzelnen regelten und die Rechte und Pflichten der Beteiligten, also des MdF und der BBG, in diesem Kontext festlegten. Dabei haben das MdF und die BBG von Anbeginn an, seit 1994, eigenständig gearbeitet und ihre Aufgaben arbeitsteilig und mit einem hohen Maß an Selbstständigkeit wahrgenommen. Insbesondere sollte die BBG die Liegenschaften selbstständig verwalten, Veräußerungen tätigen und Vertragsverhandlungen eigenständig führen.

Das MdF hat sich demgemäß auf die allgemeine Aufsicht über die BBG und die Bearbeitung von zustimmungs- und genehmigungspflichtigen Geschäftsvorfällen konzentriert. Das MdF war daher an Vertragsverhandlungen weder beteiligt, noch hat es in laufende Vertragsverhandlungen eingegriffen.“⁵

Die tatsächlichen Abläufe wurden von der Zeugin Mb., Geschäftsführerin der BBG, aus Sicht der BBG wie folgt zusammengefasst: „Also, die Flächen hat die BBG ja seit Beginn an sozusagen in ihrem Bestand zur Verwaltung und Verwertung. In der Regel läuft es so ab, dass eine Angebotseinholung getätigt wird, also Interessenten angeschrieben werden, auf die Homepage gestellt etc., was dazugehört. Dann gehen die Angebote ein. Diese werden ausgewertet. Es wird in der Regel mit den drei Bestbieterern gesprochen, es sei denn, einer ist ganz weit vorn vom Preis. Dann werden erst mal nur mit denjenigen Gespräche geführt, in der Regel aber, wie

2 S. 15 f. des Protokolls vom 15.05.2012.

3 S. 16 des Protokolls vom 15.05.2012.

4 S. 43 des Protokolls vom 15.05.2012.

5 S. 73 des Protokolls vom 08.03.2011.

gesagt, mit den drei Bestbieteren. Dort wird die Liegenschaft den Bestbieteren noch mal vorgestellt mit allen Sachen, die dazugehören. Die können in Pläne Einsicht nehmen usw. Dann wird sozusagen mit dem Bestbieter endverhandelt das Ganze. Dann werden die Verträge durch Juristen geprüft und abgestimmt. Dann gehen die Verträge zum Ministerium der Finanzen, werden dort nach Prüfung genehmigt, oder es werden Rückfragen gestellt etc., und wenn notwendig gehen die Verträge dann anschließend mit Vorlage in den AHF, wenn sie die gewissen Grenzen da überschreiten.“⁶ „Da die Angebotseinholung nicht nach VOB oder VOL erfolgt, sind die in der Regel nicht befristet. Das ist in der Regel nicht der Fall, dass die potenziellen Käufer eine Befristung reinschreiben. In der Regel ist es so, dass wir natürlich auch aus organisatorischen Gründen eine Frist reinsetzen, und wir versuchen unmittelbar danach sozusagen die Angebote zu öffnen. Das erfolgt aber nicht immer an dem Tag, wo die Frist abläuft. Das ist dann eine Frage der Zeit. [...] Es werden alle Angebote berücksichtigt. Erst, wenn der Kaufvertrag vom Notar unterschrieben ist, ist definitiv die Liegenschaft verkauft.“⁷

Für die Auswahl des „Bestbieters“ sei der Preis natürlich eine ausschlaggebende Komponente, „aber hinzu kommt natürlich, dass geprüft wird: Was hat derjenige vor? Inwieweit passt das auch zu den Gemeinden und Kommunen und deren Planungszielen? Und natürlich: Um wen handelt es sich in dem Sinne, dass wir eben ausschließen, dass jetzt an bestimmte Rechtsradikale etc. weiterveräußert wird. So etwas prüfen wir halt im Vorfeld.“⁸

Bezüglich der zu beachtenden **Regelungen** bei Veräußerungen landeseigener Liegenschaften erläuterte der Zeuge Baesecke: „Die grundsätzlichen Verfahrensweisen sind bekannt. Das sind § 64 und § 65 LHO, die Ausführungsvorschriften dazu sowie die vorläufige Grundstücksordnung. Für die ehemaligen WGT-Grundstücke galt davon abweichend eine Sonderregelung aufgrund des WGT-Gesetzes. Danach war der § 64 LHO abbedungen - 64 ist die Spezialvorschrift für den Umgang mit landeseigenen Grundstücken -, und stattdessen galten die Regelungen des WGT-Gesetzes und daran anknüpfend und aufbauend die Regelungen des Geschäftsbesorgungs- und Treuhandvertrages, den das Land mit der Bodengesellschaft abgeschlossen hatte, und die Verwertungsrichtlinien.“⁹

„Was bei Grundstücksgeschäften von besonderer Bedeutung ist, ist definiert entweder in der Landeshaushaltsordnung; da gibt es eine Betragsgrenze, das kann man nachlesen. Für WGT-Grundstücke war - das habe ich ausgeführt - die Landeshaushaltsordnung insoweit abbedungen. Hier fanden sich die entsprechenden Regelungen im Geschäftsbesorgungsvertrag und in der Verwertungsrichtlinie. Nur am Rande: Die Verwertungsrichtlinie war seinerzeit, 1994, auch abgestimmt und ausdrücklich gebilligt vom Haushalts- und Finanzausschuss.

Hier gab es zwei Kriterien, einmal ein betragliches und einmal ein flächenmäßiges, einfach deshalb, weil wir auch sehr große Flächen verwertet haben, die in der Summe einen relativ geringen Wert hatten, aber wegen ihrer Größe bedeutsam waren.

Die genauen Grenzen kann ich Ihnen im Augenblick nicht sagen. Das war gestuft. Im mittleren Bereich lag der Genehmigungsvorbehalt ausschließlich beim Finanz-

6 S. 24 des Protokolls vom 13.09.2011.

7 S. 25 des Protokolls vom 13.09.2011.

8 S. 25 des Protokolls vom 13.09.2011.

9 S. 10 des Protokolls vom 15.05.2012.

minister. Bei den ganz großen Grundstücken, also den betraglich bedeutsamen und flächenmäßig bedeutsamen Grundstücken, bedurfte der Finanzminister des Einvernehmens mit dem Haushalts- und Finanzausschuss.

Die Liegenschaft Krampnitz bedurfte nach meiner Erinnerung sowohl vom Betrag her - mit über vier Millionen - als auch von der Größenordnung her - über 100 Hektar - in jedem Fall der Beteiligung des Haushalts- und Finanzausschusses.“¹⁰

Für die Zeugin Mitarbeiterin 5 (BBG) war im Hinblick auf die rechtliche Seite der Veräußerungen Folgendes entscheidend: „Grundlage für alle Verkäufe von Liegenschaften der ehemaligen Westgruppe der Truppen ist die Richtlinie für die Verwaltung, Entwicklung und Verwertung von Liegenschaften der Westgruppe der Truppen aus dem Jahr 1994, die vom Ausschuss für Haushalt und Finanzen des Landtages Brandenburg bestätigt wurde und bereits seit 1994 für uns verbindlich war und auch weiterhin ist.

Mit dieser Richtlinie sind die Ziele, die Grundsätze, die Auftragsvergabe, die Steuerungsfunktion, das Verfahren, die Kriterien und Formen der Verwertung, die Preisfindung und Grundsätze für die verbilligte Veräußerung oder Nutzungsüberlassung von Grundstücken des WGT-Sondervermögens festgelegt.

Auf der Grundlage dieser Richtlinie, nach der alle Veräußerungen durchgeführt werden, erfolgten auch die Verwertungen der Liegenschaft Kaserne Krampnitz und Bad Saarow, Pieskower Chaussee, [...]“¹¹

Der Zeuge Marczinek, ehemaliger Geschäftsführer der BBG nach deren Privatisierung, resümierte die bei den Veräußerungen anzuwendenden Vorschriften wie folgt: „Die Aufgaben und Handlungsmöglichkeiten der BBG ergeben sich im Einzelnen aus ihren Rechtsgrundlagen. Dieses sind das WGT-Gesetz, die Verwertungsrichtlinie von 1994, die aktuell gültig ist, die Landeshaushaltsordnung, das Grundstücksverwertungsgesetz, ab 2010 gültig für die WGT-Liegenschaften, der Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen dem Land Brandenburg und der Brandenburgischen Bodengesellschaft für Grundstücks- und Verwertungs-mbH.“¹²

Tatsächlich darf (nach Art. 40 Abs. 1 S. 3 der Verfassung des Landes Brandenburg) Grund und Boden, der dem Land gehört, nur nach Maßgabe eines Gesetzes veräußert werden.

Die im Einzelnen bei der Veräußerung von Grundstücken zu beachtenden Vorgaben richten sich nach der jeweiligen Art der Grundstücke (für die drei verschiedene Geschäftsbesorgungsverträge¹³ - sie betreffen das WGT-Liegenschaftsvermögen, das Bodenreformvermögen und den Grundstücksbestand der liquidierten Brandenburgischen Landgesellschaft mbH - zwischen dem Land Brandenburg, vertreten durch das Ministerium der Finanzen, und der BBG abgeschlossen wurden). Speziell im Hinblick auf die WGT-Liegenschaften hatte die BBG nach dem entsprechenden Geschäftsbesorgungsvertrag aus dem Jahr 2006 die Geschäftsbesorgung für das Land nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des WGT-LVG und der hierzu erlassenen Verwertungsrichtlinie sowie der Landeshaushaltsordnung, vollumfänglich auszuführen. Daneben galten das jeweilige

10 S. 35 des Protokolls vom 15.05.2012; vgl. diesbezüglich auch die weiteren Ausführungen unter Punkt A. 4.3.

11 S. 5 des Protokolls vom 10.05.2011.

12 S. 113 des Protokolls vom 10.05.2011.

13 Zur Einordnung vgl. die Geschäftsbesorgungsverträge in Ordner „Geschäftsbesorgungsverträge“.

Haushaltsgesetz und der jeweilige Haushaltsplan.

Seit dem Abschluss des Geschäftsbesorgungsvertrages - WGT-Liegenschaftsvermögen - im Jahr 2009 ist die Geschäftsbesorgung (nach Auslauf des WGT-LVG) nunmehr nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des LGVG sowie der Landeshaushaltsordnung, vollumfänglich auszuführen. Daneben gelten das jeweilige Haushaltsgesetz und der jeweilige Haushaltsplan. Die Richtlinie für die Verwaltung, Entwicklung und Verwertung von Liegenschaften der Westgruppe der Truppen ist entsprechend anzuwenden (vgl. § 1 Abs. 7 des Geschäftsbesorgungsvertrages).

Den entsprechenden allgemeinen Vorschriften ist u. a. Folgendes zu entnehmen:¹⁴

Nach der vom Ministerium der Finanzen im Jahr 2003 eingeführten Grundstücksordnung, „Fachteil 4: Verwertung“, obliegt die Verwertung landeseigener Liegenschaften dem Ministerium der Finanzen, soweit nicht abweichende Regelungen, insbesondere zum WGT- und Bodenreform-(Sonder-)Liegenschaftsvermögen und zu den Liegenschaften des Forstgrundstocks, bestehen (Punkt 4.1.2. Grundstücksordnung). Diese Regelung korrespondiert im Ergebnis mit § 64 Abs. 1 LHO, in welchem normiert ist, dass landeseigene Grundstücke grundsätzlich (ein Verzicht ist allerdings möglich) nur mit Einwilligung des Ministeriums der Finanzen veräußert werden dürfen.

Haben Grundstücke einen erheblichen Wert oder besondere Bedeutung, dürfen sie weitergehend grundsätzlich nur mit Einwilligung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen veräußert werden, soweit nicht aus zwingenden Gründen eine Ausnahme hiervon geboten ist (§ 64 Abs. 2 LHO sowie Punkt 4.1.2. Grundstücksordnung). Für die Vorlage an den Ausschuss für Haushalt und Finanzen ist das MdF zuständig.

Im Jahr 2003 wurde der erhebliche Wert an eine Betragshöhe von mehr als 1 500 000 Euro oder an eine Grundstücksgröße von mehr als 50 ha geknüpft (Punkt 4.1.2.1. Grundstücksordnung). Diese Betragshöhe bzw. Grundstücksgröße entsprach (bereits ab den genannten Grenzwerten) den gesetzlichen Vorgaben in § 4 Abs. 2 des seinerzeitigen Gesetzes zur Verwertung landeseigener Grundstücke (Grundstücksverwertungsgesetz - LGVG) vom 26.07.1999, geändert durch Gesetz vom 28.06.2000 (zwischenzeitlich erneut geändert, s. u.), der ebenfalls eine Einwilligung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen für eine solche Veräußerung erforderte.

Für die Bemessung des Entgelts bei Verwertungsgeschäften ist grundsätzlich der volle Wert des betroffenen Grundstücks zugrunde zu legen (§ 63 Abs. 3 Satz 1 LHO sowie Punkt 4.1.4. Grundstücksordnung).

Der Wert eines Grundstücks wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften oder der sonstigen Beschaffenheit und der Lage ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (Punkt 4.1.4. Grundstücksordnung sowie Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)).

„Die Höhe des für das Verwertungsgeschäft maßgeblichen (vollen) Wertes ist durch eine Wertermittlung festzustellen (§ 64 Abs. 3 LHO [der allerdings nicht für WGT-Liegenschaften galt, s. u.]). Die Art der Wertermittlung richtet sich nach den spezifischen Vorgaben des jeweiligen Verwertungsgeschäftes. Sie obliegt den Brandenburgischen Liegenschafts- und Bauämtern. Ist der Wert durch Gutachten zu

¹⁴ Vgl. zu den einzelnen Vorschriften den Inhalt des Ordners des MdF über Regelungen zur Verwertung landeseigener Liegenschaften.

ermitteln, so kann nach Maßgabe der haushaltsmäßigen Voraussetzungen auch ein Gutachten bei einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen in Auftrag gegeben werden, wenn anderenfalls der Abschluss des Rechtsgeschäfts zurückgestellt werden müsste. Für ein solches Gutachten ist eine Plausibilitätsprüfung durchzuführen. Die Wertermittlung kann auch dergestalt erfolgen, dass das zuständige Brandenburgische Liegenschafts- und Bauamt die Angemessenheit eines angebotenen Kaufpreises überprüft. Die Wertermittlung sollte im Zeitpunkt der Verwertung nicht älter als ein Jahr sein. Einer Fortschreibung bedarf es insbesondere dann, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass zwischenzeitlich eine Werterhöhung eingetreten ist“ (Punkt 4.1.4. Grundstücksordnung).

Landeseigene Grundstücke, die im Wege des Verkaufes verwertet werden sollen, sind grundsätzlich öffentlich zur Verwertung auszuschreiben. Von einer öffentlichen Ausschreibung kann abgesehen werden, wenn nur ein bekannter Kreis potentieller Interessenten für eine Verwertung in Betracht kommt (Punkt 4.1.6.1. Grundstücksordnung).

Die Ausschreibung erfolgt je nach Art und Wert des Grundstücks in örtlichen Tageszeitungen mit genügend hoher Verbreitung, der überörtlichen, der internationalen Presse und/oder der Fachpresse sowie - nach Vorgaben des MdF - durch Veröffentlichung auf der Homepage des Ministeriums. Ein Exposé ist zu fertigen.

Die Gebote sind bis zum Ablauf der Frist verschlossen zu halten. Die Öffnung erfolgt durch die zuständige Behörde ohne Beteiligung der Bieter (Punkt 4.1.6.2. Grundstücksordnung).

Vor Vertragsabschluss ist zu prüfen, ob von den ausgewählten Bewerbern unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls die Erfüllung der im Vertrag einzugehenden Verpflichtungen erwartet werden kann. Die Bewerber haben grundsätzlich eine Schufa-Selbstauskunft, die nicht älter als ein Monat sein darf, vorzulegen. Die weitere Prüfung kann an Hand von Eintragungen im Handels-, Genossenschafts- oder Vereinsregister und durch Bonitätsabfragen bei Dritten (z. B. Auskunftfei, Bank) erfolgen. Handelt es sich bei dem Erwerber um eine juristische Person, sind die persönlich haftenden natürlichen Personen in die Prüfung einzubeziehen (Punkt 4.1.7.2. Grundstücksordnung).

Für die Aufnahme von Vertragsverhandlungen sind neben der Vorlage eines vollständigen Gebots folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Nachweis der Bonität des Bewerbers,
- Finanzierungsplan und ggf. Nutzungskonzept des Bewerbers (bei Verkauf und Erbbaurechtsstellung)

(Punkt 4.1.8. Grundstücksordnung).

Die Vertragskontrolle obliegt den Brandenburgischen Liegenschafts- und Bauämtern im Rahmen ihrer Zuständigkeit und wird nach einheitlichen Kriterien durchgeführt (Punkt 4.1.10. Grundstücksordnung).

Als Vertragsgrundlage ist grundsätzlich der Musterkaufvertrag mit seinen Anwendungshinweisen zu verwenden, der Verhandlungsspielraum bietet und bei Bedarf den besonderen Gegebenheiten des Einzelfalles angepasst werden kann (Punkt 4.4.2. Grundstücksordnung).

Gemäß § 7 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwertung der Liegenschaften der Westgruppe der Truppen (WGT-LVG) - zwischenzeitlich aufgehoben durch das Erste Gesetz zum Abbau von bürokratischen Hemmnissen im Land Brandenburg (Art. 22 Ziff. 12 des Ersten Brandenburgischen Bürokratieabbaugesetzes - 1. BbgBAG) mit Wirkung vom 01.01.2010 (sodass der verbliebene Restbestand der Grundstücke als

Teil des AGV (Allgemeines Grundvermögen) nunmehr auf der Grundlage der allgemeinen Vorschriften des Grundstücksverwertungsgesetzes und der Landeshaushaltsordnung verwaltet und verwertet werden muss) - durften die Grundstücke des WGT-Liegenschaftsvermögens im Allgemeinen Grundvermögen (AGV) nach Maßgabe von § 63 LHO veräußert werden.

§ 6 WGT-LVG war indes zu entnehmen, dass § 64 LHO auf das WGT-Liegenschaftsvermögen im AGV nicht anzuwenden war.

§ 6 Abs. 3 WGT-LVG lautete: „Grundstücke bis zu einer Wertgrenze von zweimillionenfünfhunderttausend Euro kann die Verwertungsgesellschaft selbständig veräußern; die Veräußerung von Grundstücken mit einem Wert von mehr als Zweimillionenfünfhunderttausend Euro oder einer Fläche von mehr als 50 ha ist nur mit Einwilligung des Ministeriums der Finanzen zulässig; die Veräußerung von Grundstücken mit einem Wert von über fünf Millionen Euro oder einer Fläche von mehr als 100 ha bedürfen der Einwilligung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen.“ Nach dieser Vorschrift durften mithin - abweichend von § 64 Abs. 1 LHO - Grundstücke auch ohne Einwilligung des Ministeriums veräußert werden. Weiterhin gab es andere Wertgrenzen für das Erfordernis der Einwilligung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen als nach § 64 Abs. 2 LHO i. V. m. § 4 Abs. 2 LGVG (s. o.).

Nach der „Richtlinie für die Verwaltung, Entwicklung und Verwertung von Liegenschaften der Westgruppe der Truppen“ (WGT-Verwertungsrichtlinie) vom 21.06.1994 hatte die BBG laut Nr. 5 im Rahmen ihres Vorgehens die Grundsätze der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Vergabe von Grundstücken sollte unter Wettbewerbsbedingungen und möglichst weitgehend auf der Grundlage von Ausschreibungen erfolgen. Gemäß Nr. 7 war es Aufgabe der Gesellschaft, die Konzepte und die Bonität der Bewerber zu prüfen. Die Gesellschaft hatte ferner Vorsorge zur Vermeidung von Spekulations- und Vorratskäufen durch Vereinbarung von Rückkaufmöglichkeiten und Gewinnabschöpfung zu treffen. Laut Nr. 9 (Preisfindung) konnte der Verkehrswert,¹⁵ der grundsätzlich für die Verwertung entscheidend war, auf der Basis von Ausschreibungen oder durch Verkehrswertgutachten ermittelt werden. Lagen nach einer Ausschreibung nur ein oder mehrere Angebote vor, die unter dem Verkehrswert lagen, so war der Zuschlag möglich, wenn das vorgelegte Entwicklungskonzept stichhaltig war und hierbei die landespolitischen Zielsetzungen erreicht wurden.

„Dieses vorgenannte Verfahren der Ausschreibung unterliegt“ - nach Aussage des Zeugen Hn. (bis November 2009 Mitarbeiter/Geschäftsführer der BBG und später als Rechtsanwalt für die BBG tätig)¹⁶ - „keiner Vergabeordnung - weder VOL noch VOF noch VOB.“¹⁷

Die Zeugin Kg., ehemalige Geschäftsführerin der BBG, gab an: „Also, wir hatten in der Regel zu jeder Liegenschaft ein Wertgutachten. Manchmal sind die auch veraltet gewesen, weil sich natürlich Dinge verändert haben und damit natürlich Bewertungen sich auch verändert haben. Aber selbst bei einer Ausschreibung haben wir die

15 Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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.

16 Übersicht über die Mitarbeiter der BBG in Ordner „UA 5/1 Schreiben 1. – 10. Sitzung“.

17 S. 32 des Protokolls vom 10.05.2011.

Angebote auch bewertet, also: Passt das? [...] Ich bin Immobilienökonom und kann auch selbst ein Wertgutachten erstellen und lesen. So hatten wir mehrere Fachleute, aber es - - Das Verkehrswertgutachten war eine sehr wichtige Voraussetzung für die Bewertung auch des Kaufpreises.“¹⁸ Die Zeugin gab weiter an: „Die wertbestimmenden Merkmale können sich ja verändern durch Baurechtschaffung [...] oder natürlich auch durch entsprechende Rahmenbedingungen, die die Kommune oder Dritte zu vertreten haben. Und dann kann man trotz allem, auch wenn ein Wertgutachten vorliegt, unterschiedlicher Auffassung sein. So wie bei Rechtsanwälten - verschiedene Rechtsanwälte, unterschiedliche Meinungen - ist es auch bei den Verkehrswertgutachtern: Zu einem Diskontierungszinssatz oder zu bestimmten Annahmen - wie viel Abschlag ein Umstand bezüglich der Bewertung gewichtet wird - also das - - Da kann man dann mit dem Käufer trefflich streiten. Und solche Streitigkeiten gab es.“¹⁹

Auf eine Anfrage der Staatsanwaltschaft Potsdam fasste das MdF (unterzeichnet von der Staatssekretärin) mit Schreiben vom 09.09.2011²⁰ die an eine „Kaufpreisfindung auf der Basis von Ausschreibungen“ zu richtenden Anforderungen wie folgt zusammen: Die entsprechende Kaufpreisfindung richte sich nach dem WGT-LVG vom 03.06.1994 i. V. m. der WGT-Verwertungsrichtlinie, insbesondere Nr. 9 dieser Richtlinie. Grundsätzlich seien Grundstücke danach unter Wettbewerbsbedingungen und weitgehend auf der Grundlage von „Ausschreibungen“ zu vergeben. Dies erfolge im Sinne einer Marktabfrage, beispielsweise durch Veröffentlichungen im Internet bzw. in der Presse. Maßgeblich für die Verkaufsentscheidung seien das Höchstpreisgebot sowie die Nutzungskonzepte und die beabsichtigten Investitionen der Anbieter. Verbindliche Auslegungsregelungen seien in der Richtlinie nicht enthalten.

Der Zeuge Dz. vertrat (als ehemals zuständiger Referent im MdF) gegenüber der Staatsanwaltschaft Potsdam die Auffassung, dass es zulässig gewesen sei, den Kaufpreis alternativ entweder durch Verkehrswertgutachten oder durch Ausschreibung zu ermitteln. Die Durchführung der Ausschreibungen habe im Verantwortungsbereich des Geschäftsbesorgers gelegen. Das MdF habe insoweit keine Vorgaben gemacht. Die Ausschreibungsunterlagen seien im MdF nicht vorgelegt, sondern lediglich die Bieter und das jeweilige Gebot bekannt gegeben worden. Feste Kontrollmechanismen habe es diesbezüglich nicht gegeben. Allerdings habe nach seiner Erinnerung der Geschäftsbesorger eigentlich immer - ohne Verpflichtung - ein Verkehrswertgutachten vorgelegt.²¹

Diese Angaben wurden im Wesentlichen durch die Zeugen R. und S. gegenüber der Staatsanwaltschaft bestätigt.²²

Nach Nr. 9 der WGT-Verwertungsrichtlinie konnten weiterhin auch die Kosten für behördlich verfügte Altlastensanierung und von der Gesellschaft genehmigte Abbruchkosten von nicht mehr nutzbaren Gebäuden bis zu einer Höhe von 90 v. H. der Gesamtkosten vom Kaufpreis abgesetzt werden. 10 v. H. dieser Kosten hatte dabei der Erwerber zu tragen.

18 S. 42 des Protokolls vom 12.02.2013.

19 S. 43 des Protokolls vom 12.02.2013.

20 S. 376 ff. der Akte 430 Js 48509/10 Wi.

21 S. 451 f. der Akte 430 Js 48509/10 Wi.

22 S. 455 f. u. 460 f. der Akte 430 Js 48509/10.

Zwischenzeitlich wurden per Erlass durch das MdF die Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Landeshaushaltsordnung (Nr. 4.9 zu § 64 LHO) am 17.11.2010 mit Wirkung zum 01.01.2011 geändert und ferner am 22.06.2011 durch den Landtag ein Gesetz zur Änderung des Grundstücksverwertungsgesetzes verabschiedet (Erstes Gesetz zur Änderung des Grundstücksverwertungsgesetzes vom 13.07.2011). Die Grenzen für eine Beteiligung des Parlamentes bei Grundstücksverkäufen wurden insoweit auf 500 000 Euro bzw. 15 ha herabgesetzt.²³

Der Zeuge Marczinek trug diesbezüglich vor: „Gemäß § 6 WGT-Gesetz, gültig bis 2009 für die BBG, konnte die Verwertungsgesellschaft Grundstücke bis zu einer Grenze von 2,5 Millionen Euro selbst veräußern. Die Veräußerung von Grundstücken mit einem Wert von mehr als 2,5 Millionen Euro und einer Fläche von mehr als 50 ha war nur mit Einwilligung des MdF zulässig. Die Veräußerung von Grundstücken mit einem Wert von über 5 Millionen Euro und einer Fläche von mehr als 100 ha bedurfte der Einwilligung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen. Nach dem seit 2010 gültigen Grundstücksverwertungsgesetz und der Änderung der Verwaltungsvorschrift zur Landeshaushaltsordnung im November 2010 bedurfte zunächst der Verkauf von Grundstücken mit einem Verkehrswert von mehr als 1,5 Millionen Euro und einer Fläche ab 50 ha der Einwilligung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen. Inzwischen bedarf der Verkauf von Grundstücken mit einem Verkehrswert von mehr als 500 000 Euro und einer Fläche ab 15 ha der Einwilligung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen. Alle Kaufverträge bedürfen vor Abschluss der Zustimmung des MdF.“²⁴

Diese Angaben wurden durch die Zeugin Trochowski, Staatssekretärin im MdF, inhaltlich bestätigt: „Bis zum 31.12.2009 galt das WGT-Gesetz. [...] Zwischen 50 und 100 Hektar und 2,5 Millionen und 5 Millionen hatte also das Finanzministerium zu genehmigen. Darüber hinaus ist der Ausschuss zu befassen gewesen.

Alles, was in den Ausschuss gegangen ist, ist der Leitung vorgelegt worden. [...] Ab dem 01.01., also mit Nichtmehrgeltung des WGT-Gesetzes, trat die Landeshaushaltsordnung bzw. auch die entsprechende Verwaltungsordnung in Kraft. Danach ist der Ausschuss immer dann zu unterrichten gewesen, wenn es um Größenordnungen von anderthalb Millionen Euro ging und Hektargrößen von 50 [...] Hektar [...], und ab dem November, als die politische, als auch die parlamentarische Diskussion um die Liegenschaft und um die Liegenschaftspolitik im Allgemeinen hochkochte, haben wir die entsprechende Verwaltungsordnung zur Landeshaushaltsordnung geändert und den Ausschuss immer dann unterrichtet, wenn es um Liegenschaften von mehr als 15 Hektar und mehr als 0,5 Millionen Euro ging.“²⁵

Die grundsätzliche Organisation der **Sachbearbeitung** innerhalb der BBG wurde von der Zeugin Mb., Geschäftsführerin der BBG, dergestalt umrissen: „Generell ist das Prozedere, wie es seit jeher, seit 1994, in der BBG ist, weiter gehandhabt. Es ist so, dass die Liegenschaften zum damaligen Zeitpunkt unter unseren Mitarbeitern, was die Verwertung betrifft, aufgeteilt worden sind. Also, wir haben ja mehrere Verwerter im Unternehmen. Jeder Verwerter hat verschiedene Landkreise, in welche eben Liegenschaften fallen, und dieser Verwerter kümmert sich sozusagen um die

23 Plenarprotokoll der 38. Sitzung am 22.06.2011, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 13.07.2011 sowie Ordner „Kopien Regelungen zur Verwertung ...“.

24 S. 114 des Protokolls vom 10.05.2011.

25 S. 97 f. des Protokolls vom 18.12.2012.

Verwertung und schreibt eben diesbezüglich auch die Sachverhalte auf. Dann gibt es die zuständige Bereichsleiterin, das ist die“ Mitarbeiterin 5, „wie Sie wissen, die steht dann sozusagen den Verwertern noch mal als Vorgesetzte gegenüber und verwertet aber auch gleichzeitig mit.“ Die Mitarbeiterin 5 "ist auch seit fast zwölf Jahren, also sehr, sehr lange Zeit schon, im Unternehmen, war damals auch eine ganz normale Verwerterin und ist mittlerweile Bereichsleiterin und Prokuristin der Gesellschaft. Obendrüber steht dann die Geschäftsführung, also über den Prokuristen, und zuständig für den Bereich WGT war eben zum damaligen Zeitpunkt Herr“ Hn., „und zum jetzigen Zeitpunkt bin ich das.“²⁶

Die BBG hat - laut einer dem Untersuchungsausschuss übersandten Auflistung - im Zeitraum von November 2006 bis Oktober 2010 im Verlauf von 199 Grundstücksverkäufen auf fünf verschiedene Weisen Erwerber ausgewählt.²⁷ Hierbei handelte es sich um

- die Direktvergabe,
- die Ausübung Option aus Erstvertrag,
- die Angebotseinholung,
- den Verkauf nach öffentlicher Bekanntgabe/Anzeige sowie
- die Ankaufverpflichtung aus Erstvertrag.

Direktvergaben erfolgten (nach dem Inhalt der Auflistung) grundsätzlich nur in Fällen, in denen der Käufer ein Träger der öffentlichen Hand war, eine Arrondierung stattfand oder sonstige besondere Umstände (wie z. B. ein Pachtvertrag mit dem Käufer) vorlagen.

Zum Ablauf von Bonitätsprüfungen erläuterte die Zeugin Mb.: „Wir sehen uns die Gesellschaft an. Wir lassen uns Finanzierungsbestätigungen von den Banken geben. Wir lassen mindestens ein Drittel anzahlen, um zu sehen, ob der Gesellschafter auch die liquiden Mittel hat, und prüfen sozusagen somit dann - es ist üblich, dass viele Projektentwicklungsgesellschaften gegründet werden für Käufe von Liegenschaften -, und prüfen halt in dem Zusammenhang, welche Gesellschaft dann dahintersteckt. Creditreform-Auskunft etc., Sachen, die man sich sozusagen da aus dem - - [...] Im Sinne von Kreditauskunft oder Bonitätsauskünften.“ „In der Regel ist es so, dass sich die Interessenten bei uns melden und sie uns dann, wenn die Kaufverhandlungen weiter vorangeschritten sind, mitteilen, mit welcher Gesellschaft sie erwerben wollen. Es ist eben üblich, dass dafür dann Gesellschaften explizit gegründet werden - zu 70 % bei den Verkäufen ist das so -, sodass wir uns sozusagen dann hier den Gesellschafter im Hintergrund angucken, der mit uns ins Gespräch kommt und sagt, er gründet diese Gesellschaft, diese Tochtergesellschaft, oder in welcher Art und Weise auch immer das dann gemacht wird.“ „Wir haben jetzt eingeführt, dass sofort Patronatserklärungen abgegeben werden müssen. [...] wir machen das jetzt seit gut einem Jahr. Direkte Patronatserklärungen gab es vorher nicht, generell noch nie in der BBG, dass so etwas abgefordert worden ist. Das haben wir jetzt explizit sozusagen neu entworfen.“²⁸

26 S. 71 des Protokolls vom 13.09.2011.

27 „Übersicht Verkäufe WGT 11/2006 – 10/2010“ (von der BBG erstellt) in Ordner „UA 5/1 Schreiben 1. - 10. Sitzung“.

28 S. 48 f. des Protokolls vom 13.09.2011.

Das **Zusammenwirken mit dem MdF** beschrieb die Zeugin wie folgt: „Unser Ansprechpartner ist Referat 47, seit jeher. In die Verkaufsverhandlungen selber ist das Ministerium nicht involviert, es sei denn, wir haben in unseren Verträgen einige Zustimmungsvorbehalte, die wir einhalten, wenn es zum Beispiel um Abzugsbeträge für Abbruch geht. Dann wird das alles im Vorfeld dem Ministerium übermittelt und eben angefragt, ob dies möglich ist. Ansonsten kommt sozusagen erst, wenn wir die Kaufverhandlung in einem für uns abgeschlossenen Stadium haben, dass wir das Ministerium - also jetzt komplett seit 01.01.2010, das ist ja jetzt momentan sowieso so - über alle Details informieren und uns auch den Kaufvertrag dann genehmigen lassen seitens des Ministeriums.“²⁹ „Die Vorlagen werden von der BBG erarbeitet und dann im Ministerium, also dem Referat 47 zugearbeitet, welche dann wiederum diese weiterbearbeiten, aber das liegt dann nicht mehr in unserem Bereich.“³⁰ „Wir arbeiten sehr eng mit dem Referat 47 zusammen. Es finden dort zahlreiche - - Also, neben den im Geschäftsbesorgungsvertrag vereinbarten regelmäßigen Jours fixes werden aber auch zwischendurch Rücksprachen gehalten. Es läuft in der Regel über die Geschäftsführung, speziell jetzt im WGT-Bereich also über meinen Tisch. [...] Zum einen ist es so, dass wir zu Beginn eines jeden Jahres einen Wirtschaftsplan erstellen, wo erst mal drinsteht, was wir in dem Jahr vorhaben an Veräußerungen und in allen anderen Bereichen. Dieser wird seitens des Ministeriums gesichtet und wird besprochen. Die Jours fixes sind festgeschrieben vierteljährlich und wo sozusagen eine gemeinsame Agenda erarbeitet wird, wo jeder seine Fragen stellen kann und Sachverhalte erläutert werden und auch noch mal in die Tiefe gegangen wird. Ansonsten finden zu allen wichtigen Sachverhalten - besteht auch Briefverkehr zwischen dem Referat 47 und uns, wenn es um bestimmte Sachangelegenheiten geht. Also, zuständig für uns jetzt ist der Herr“ T. „aus dem Referat 47 als Ansprechpartner und der Herr“ R. „und die Frau“ Sz. „als Referatsleiterin. Mit denen gemeinsam werden auch die Jours-fixes-Termine abgestimmt und alle anderen weiteren Themen.“³¹ „Die Brandenburgische Boden hat seit jeher als Geschäftsbesorger Vollmachten, die sie dafür einsetzt, um alle Rechte und Pflichten des Eigentümers wahrzunehmen. Änderungen, die mit ganz normalem Vertragsmanagement zu tun haben, wurden immer - schon seit jeher - durch die Brandenburgische Boden selber vorgenommen. Nur bestimmte Sachverhalte, die nicht eindeutig geklärt waren, wurden mit dem Ministerium abgesprochen.“³²

Hinsichtlich der Art und Weise der Abstimmung zwischen der BBG und dem Ministerium in Fällen zustimmungspflichtiger Grundstücksverkäufe führte der Zeuge Pr. - zunächst als Mitarbeiter und später als beauftragter Rechtsanwalt für die BBG tätig - aus: „Das wurde in der Vermarktungsabteilung erst mal selbst vorbereitet. Dort sind die Verträge gemacht worden, es ist aufbereitet worden. Es ist so, wie es für den Haushaltsausschuss aufzubereiten war, in dieser Abteilung gelaufen, ist zum Teil natürlich gegengecheckt worden von der Rechtsabteilung und ist dann über die Geschäftsführung in das Ministerium befördert worden.“ Auf Nachfrage bestätigte er unter Verweis auf einen anderen Grundstücksverkauf, dass bereits in der Vergangenheit vom Ausschuss für Haushalt und Finanzen erteilte Auflagen Anlass für nachträgliche Vertragsänderungen gegeben hätten.³³ Eine Pflicht der BBG, den

29 S. 14 des Protokolls vom 13.09.2011.

30 S. 15 des Protokolls vom 13.09.2011.

31 S. 28 des Protokolls vom 13.09.2011.

32 S. 14 f. des Protokolls vom 13.09.2011.

33 S. 108 f. des Protokolls vom 23.08.2011.

Ausschuss für Haushalt und Finanzen prinzipiell über Abänderungen notarieller Verträge zu informieren, habe es indes nicht gegeben.³⁴

Aus Sicht des Ministeriums gestaltete sich die Aufgabenverteilung - nach Auskunft des Zeugen Baesecke - folgendermaßen: „Die Liegenschaft in Potsdam Krampnitz war Teil des Grundstücksfonds Brandenburg, und beauftragt mit der Verwertung sämtlicher Liegenschaften des Grundstücksfonds - so also auch der Liegenschaft in Potsdam Krampnitz - war die Bodengesellschaft. Ihr Auftrag war es, sämtliche Liegenschaften zu verwerten.

Zielstellung war es, diese Verwertung innerhalb von 15 Jahren bis Mitte 2009 - das war die Laufzeit auch des WGT-Gesetzes - abzuschließen, und wir hatten sowohl im WGT-Gesetz als auch im Geschäftsbesorgungsvertrag und dann in der Verwertungsrichtlinie [...] eine Aufgabenverteilung zwischen dem Ministerium und der Bodengesellschaft geregelt dergestalt, dass die Bodengesellschaft berechtigt und verpflichtet war, in eigener Verantwortung diese Liegenschaften anzubieten und zu verkaufen. Das heißt, die Bodengesellschaft hatte nicht, wie es hier und da auch in Medien dargestellt wurde oder wird, die Rolle eines Maklers, sondern sie hatte die Rolle eines Verkäufers, sie hatte zu verkaufen.

Und die Aufgabe des Ministeriums war eine mehrfache. Sie hatte einmal als Gesellschafter der Bodengesellschaft die Gesellschafterfunktion bezüglich der BBG auszuüben - das ist aber eine Frage, die hier nur peripher ist -, sie hatte die allgemeine Geschäftstätigkeit der Bodengesellschaft zu überwachen, und sie hatte dann in Bezug auf einzelne Grundstücksgeschäfte bestimmte Mitwirkungs- und Kontrollrechte und -pflichten. Allerdings war dies beschränkt auf Grundstücksgeschäfte von besonderer Bedeutung, die im Einzelnen auch definiert waren im Gesetz, im Vertrag und in der Richtlinie selbst. Alle anderen Grundstücke - - Alle anderen Grundstücksgeschäfte hat die Bodengesellschaft in eigener Verantwortung durchgeführt.“³⁵ „Es war auch nicht so, dass das Ministerium die Bodengesellschaft hat laufen lassen, nach dem Motto: ‚Macht mal!‘, sondern wir haben, so wie es das Gesetz, die Verwertungsrichtlinie und der Geschäftsbesorgungsvertrag vorsahen, eine sachgerechte Arbeitsteilung praktiziert, aber nicht in der Weise, dass die einen gemacht und die anderen zugeschaut haben. Es hat ein sehr intensives Berichtssystem, ein Reporting gegeben. Es hat regelmäßig Besprechungen mit der Geschäftsführung der Bodengesellschaft gegeben, Monat für Monat, mit Protokollierungen, Nacharbeiten und Aufträgen. Es hat die Quartalsberichte gegeben, die ausgewertet worden sind. Die Bodengesellschaft hat regelmäßig, vierteljährlich, Verkaufslisten vorgelegt, wo jedes einzelne Grundstücksgeschäft dargelegt war, mit Lage, mit Preisen, mit dem Käufer, mit dem Nutzungszweck und mit der Art der Preisfindung. Das konnten die aufsichtsführenden Mitarbeiter im Fachreferat nachhalten; sie konnten auch in die Vorgänge einsteigen und haben das im Einzelfall auch getan.

Nur, was wir nicht gemacht haben: dass wir Käufer gesucht haben, dass wir mit Käufern oder Interessenten zur Bodengesellschaft gegangen sind und uns damit an den Tisch gesetzt haben. Hier haben wir - und das ist auch das allein sinnvolle Verfahren - im Außenverhältnis die Bodengesellschaft arbeiten lassen. Das war auch gut so. Sie hat vernünftige Arbeit geleistet.

Intern sind wir schon sehr, sehr eng miteinander gewesen. Die Mitarbeiter waren im

34 S. 116 des Protokolls vom 23.08.2011.

35 S. 12 des Protokolls vom 15.05.2012.

Zweifel täglich im Kontakt miteinander.“³⁶

„Die Bodengesellschaft hat seit 1994 - dies will ich hier ausdrücklich zu Protokoll geben - hervorragende Arbeit geleistet. Sie hat über alle Jahre, seit 1994, Jahr für Jahr mit dem Grundstücksfonds Brandenburg Überschüsse erzielt, die, als ich ausgeschieden bin, bei über 40, 45 Millionen Euro lagen.

Sie hat in diesen Jahren aus den Verwertungserlösen große, finanzträchtige Projekte finanziert, zum Beispiel das Tanklagerprojekt, mit dem sie hunderte von großen Tankbehältern aus dem Erdreich entfernt und die Altlasten beseitigt hat. Sie hat großflächig Munition beseitigt. Sie hat in großem Umfang Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen durchgeführt. Alles aus den Erlösen!

Sie hat gleichwohl am Schluss noch einen nennenswerten zweistelligen Betrag übrig gehabt. Das vielleicht dazu, zum Umgang mit Landesvermögen.

Wenn in den vergangenen zwanzig Jahren irgendein Projekt gut und erfolgreich - auch finanziell erfolgreich - gelaufen ist, dann war es dieses Projekt, das in der Verantwortung der Bodengesellschaft und unter Aufsicht des Finanzministers geführt worden ist.“³⁷

Angesprochen auf eine etwaige Änderung des Zusammenwirkens zwischen dem Ministerium der Finanzen und der BBG nach deren Privatisierung gab der Zeuge Baesecke zu verstehen: „Die Kontrollen sind - - Die Begleitung der Bodengesellschaft ist nach der Privatisierung eher noch enger geworden - allerdings beschränkt dann auf die beiden Geschäftsbesorgungsverträge, nicht auf die Geschäftstätigkeit der Bodengesellschaft im Übrigen -, einfach deshalb, weil mit der Privatisierung die Kontrollmechanismen, die das Land bisher über das Gesellschaftsrecht - aus seiner Gesellschafterstellung, über seine Vertreter im Aufsichtsrat - ausgeübt hatte, weggefallen sind. Ich hatte das eingangs kurz erwähnt, als wir über Entwicklungsprojekte sprachen. Entwicklungsprojekte hat es ja gegeben: Oranienburg habe ich genannt, Eberswalde, Falkenberg und noch ein paar andere. Die Entwicklungsprojekte sind insbesondere vom Aufsichtsrat der BBG, solange die BBG landeseigen war, sehr intensiv und, wie ich hinzufügen möchte, auch sehr effizient begleitet und kontrolliert worden. Dieser Mechanismus ist mit der Privatisierung weggefallen. Das heißt, diese Aufgaben - das bezieht sich insbesondere auf Entwicklungsprojekte - fielen dann den Mitarbeitern im Ministerium zu und mussten zusätzlich erledigt werden.

Also, ich würde Ihre Frage schon dahingehend beantworten, dass die Mitarbeiter des Liegenschaftsbereichs nach der Privatisierung die Bodengesellschaft eher enger begleitet haben als vorher. Auf der anderen Seite war es durchaus auch so, dass die Bodengesellschaft unter der neuen Führung sich sehr bemüht hat, den Auftraggeber zu überzeugen, dass sie ihre Arbeit weiter gut machen würde.“³⁸

Auf die Frage, ob dem MdF ausreichend Personal für die Zusammenarbeit mit der BBG zur Verfügung gestanden habe, konstatierte der Zeuge: „Wir haben die Aufgabenbegleitung der Bodengesellschaft mit einem knappen, aber, wie ich denke, ausreichenden Personalbesatz auch nach der Privatisierung erledigen können. Das waren insbesondere ein Referent und ein Sachbearbeiter. Das reichte dafür aus.“³⁹

36 S. 37 f. des Protokolls vom 15.05.2012.

37 S. 37 des Protokolls vom 15.05.2012.

38 S. 42 des Protokolls vom 15.05.2012.

39 S. 44 des Protokolls vom 15.05.2012.

Für den zuständigen Referenten S. erstreckte sich das Aufgabenfeld des Ministeriums der Finanzen im Rahmen der Veräußerung der WGT-Liegenschaften auf die Kontrolle der BBG:

„Im Einzelnen hat das MdF insbesondere die Wirtschaftsplanentwürfe geprüft und genehmigt, die Quartalsberichte ausgewertet und erforderlichenfalls notwendige Maßnahmen ergriffen, sich die Prüfberichte der Wirtschaftsprüfer vorlegen lassen und ausgewertet, regelmäßige Erörterungen und Informationsaustausche mit der Geschäftsführung durchgeführt und insbesondere die im WGT-Gesetz und in den Geschäftsbesorgungsverträgen geregelten Zustimmungsvorbehalte wahrgenommen, also die Geschäftsvorfälle, die einem Genehmigungs- bzw. Zustimmungsvorbehalt unterliegen haben, bearbeitet und entschieden. Diese Genehmigungs- bzw. Zustimmungsvorbehalte betrafen unter anderem die Anrechnung von Altenlastensanierungs- und Abbruchkosten im Rahmen der Preisfindung, die Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, den Abschluss von langfristigen Nutzungsverträgen, den Abschluss, die Änderung und die Kündigung von Geschäftsbesorgungsverträgen und sonstigen Vereinbarungen, Verbilligungen, Veräußerungen von Grundstücken an die BBG selbst, die Gesellschafter sowie verbundene Unternehmen, Auftragsvergaben an Gesellschafter der BBG oder Unternehmen, die mit den Gesellschaftern der BBG verbunden sind, und Grundstückskaufverträge, die die Wert- und Flächengrenzen übertrafen.

In der Bearbeitung dieser Grundstücksverkäufe bestand meine Aufgabe, mit der ich als Referent im Liegenschaftsreferat im MdF vorrangig beschäftigt war. Meine Aufgabe war es, insoweit Entscheidungen zu genehmigungs- bzw. zustimmungspflichtigen Grundstückskaufverträgen vorzubereiten. Dabei wurden zu den konkreten Geschäften die Angaben und die Informationen der BBG auf Vollständigkeit und Plausibilität überprüft. Erforderlichenfalls wurden fehlende Unterlagen und weitere Erklärungen von der BBG abgefordert. So hat das MdF insbesondere bei Grundstückskaufverträgen die von der BBG mitgeteilte Identität und Bonität der Erwerber als richtig unterstellt, es sei denn, dem MdF lagen Erkenntnisse vor, die die Angaben der BBG infrage stellten. Bei Grundstücksverkäufen war Gegenstand der Prüfung des MdF die Feststellung, ob die Verträge den Vorgaben und Intentionen des WGT-Gesetzes bzw. seit 2010 des Grundstücksverwertungsgesetzes entsprachen bzw. Rechnung trugen, ob die gewählte Vergabe sachgerecht und ordnungsgemäß durchgeführt wurde, ob die Auswahlentscheidung sachgerecht war, wie der Kaufpreis zustande kam und von der BBG begründet worden ist, ob der ausverhandelte Kaufpreis angemessen war, das heißt eine Wertermittlung erfolgt ist oder der Kaufpreis auf einer durchgeführten Ausschreibung beruhte, ob es Gründe in der Person des Käufers gab, die gegen die Genehmigung des Geschäfts sprachen, ob die notwendigen Abstimmungen mit den Kommunen und den Ressorts der Landesregierung durchgeführt worden sind, ob deren Stellungnahme einem Verkauf des Grundstücks entgegenstand und ob die Grundstückskaufverträge den Stellungnahmen der Kommunen Rechnung trugen.

Sofern das Ergebnis der Prüfung in allen Punkten positiv ausfiel, hat das MdF den Vertrag, gegebenenfalls nach Zustimmung des Haushaltsausschusses, ohne weiteres genehmigt. Bei Abweichung in Einzelfällen oder bei sonstigen Bedenken erfolgte eine Abwägung, ob die Genehmigung erteilt werden sollte. Auf dieser Grundlage wurden auch Genehmigungsvorlagen im Haushaltsausschuss vorbereitet und erarbeitet und der Leitung des Hauses vorgelegt.

Dieses Vorgehen war deshalb sachgerecht, weil die Grundstückskaufverträge mit stringenten Sicherungsklauseln, wie zum Beispiel Rückkaufrechte, Vertragsstrafen bzw. Zustimmungsvorbehalte bei Weiterveräußerung, ausgestaltet waren. Diese

Klauseln sollten gewährleisten, dass die Vermögensinteressen des Landes auch dann gewahrt werden, wenn es beim Vollzug der Grundstückskaufverträge zu Schwierigkeiten kam. Im Übrigen sollten sie gewährleisten, dass dem Land beim Vollzug der Grundstückskaufverträge kein wirtschaftlicher Schaden entsteht und dass die Erwerber ihre vertraglichen Pflichten erfüllten. Diese Verfahrensweise war ständige Praxis im MdF und von meinen Vorgesetzten so gebilligt.“⁴⁰

Zur Art und Weise der durchgeführten Kontrollen bestätigte die Zeugin Sz. als Referatsleiterin des Ministeriums: „Wir haben ja den Geschäftsbesorger eingeschaltet - die Brandenburgische Bodengesellschaft. Sie ist für operative Tätigkeiten zuständig, sodass wir jetzt nicht eine Kontrolle ihrer täglichen operativen Tätigkeit machen, sondern es gibt sehr wohl Jours fixes, wo wir uns vierteljährlich vorlegen lassen, was ihre Tätigkeiten sind. Die werden Anfang des Jahres über den Wirtschaftsplan definiert und gemeinsam auch verabredet und vierteljährlich eben auch kontrolliert: Wie ist der Stand der Erfüllung dieses Wirtschaftsplanes? Kontrolle in dem Sinne - - Wir machen Plausibilitätsprüfung, also wir kontrollieren jetzt nicht nochmal mit der gleichen Manpower die einzelnen Schritte durch und machen vielleicht noch ein eigenes Gutachten dazu, sondern es wird auf Plausibilität bei uns abgeprüft.“⁴¹

Die damalige Hausleitung innerhalb des Ministeriums der Finanzen ist - nach Auskunft des Zeugen Rainer Speer als seinerzeitiger Minister der Finanzen - mit Veräußerungsvorgängen im Berichtswege befasst gewesen: „Die Vorlage wird von der zuständigen Abteilung mit einem eigenen Vermerk der Hausleitung zugeleitet. Dann gibt es auch ein Anschreiben an den Haushalts- und Finanzausschuss. Und dies ist das übliche Verfahren. Wenn die Wertgrenze zur Beteiligung des Haushalts- und Finanzausschusses erreicht ist, war das ein immer so ablaufendes Verfahren.“⁴² Auf die Frage: „Spielten Sie als Minister überhaupt eine Rolle in den Austauschbeziehungen, also Informationsaustauschbeziehungen zwischen der BBG und dem MdF, oder erst in dem Moment, wenn der Haushaltsausschuss des Landtags beteiligt werden musste, wenn bestimmte Grenzen überschritten wurden?“, informierte der Zeuge: „Also, bis auf Einzelfälle, die ich vorhin ja skizziert habe, dass von außen irgendwelche Anregungen kamen oder so oder ich selber in der Vorlage, wenn ich sie denn durchgeblättert habe, Anlass gesehen habe nachzufragen oder zurückgegeben habe mit dem Hinweis: ‚An der Stelle muss nachverhandelt werden!‘, wo ich dann auch mitunter den Geschäftsführer oder einen der Geschäftsführer, die Geschäftsführerin angerufen habe, um mich zu erkundigen, wie denn der Stand ist und welche Möglichkeiten geprüft wurden, diese oder jene Vertragsbindung so und so zu gestalten. Aber wie gesagt: Das sind Einzelfälle gewesen. Vom Grunde her bin ich involviert worden, wenn entsprechende Wertgrenzen überschritten wurden.“⁴³

Zusammenfassend hielt der Zeuge Dr. Helmuth Markov - als zwischenzeitlich zuständiger Minister der Finanzen - folgende Umstände im Rahmen von Veräußerungen landeseigener Grundstücke für beachtlich: „Zum Generellen, also zu der Frage, was für den Verkauf von Grundstücken gilt und wann bzw. wie ich als Minister darüber informiert werde [...]:

40 S. 74 f. des Protokolls vom 08.03.2011.

41 S. 62 des Protokolls vom 12.06.2012.

42 S. 33 des Protokolls vom 18.12.2012.

43 S. 50 des Protokolls vom 18.12.2012.

1. Bezogen auf WGT-Flächen galten bis zum 31.12.2009 das sogenannte WGT-Gesetz und die sogenannte WGT-Verwertungsrichtlinie.
2. Danach war eine Einwilligung des Ministeriums der Finanzen für Veräußerungen von WGT-Grundstücken mit einem Wert von mehr als 2,5 Millionen Euro bzw. einer Fläche von mehr als 50 Hektar erforderlich.
3. Erst Veräußerungen von Grundstücken mit einem Wert von über 5 Millionen Euro oder einer Fläche von über hundert Hektar bedurften der Einwilligung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen.
4. Die BBG als vollmachtloser Vertreter des Landes und der jeweilige Kaufinteressent lassen nach abgeschlossenen Kaufvertragsverhandlungen einen Grundstückskaufvertrag notariell beurkunden.
5. Den Vertrag übermittelte die BBG dem MdF mit der Bitte um Genehmigung der abgegebenen Erklärungen.
6. Das MdF prüfte den Vertrag. Erforderlichenfalls wurden fehlende Unterlagen und weitere Erklärungen von der BBG abgefordert.
7. Sofern das Ergebnis der Prüfung positiv ausfiel, genehmigte das MdF den Vertrag.
8. Wenn der Vorgang AHF-pflichtig war, erstellte das Fachreferat eine Ministervorlage mit der Bitte um Zeichnung eines Schreibens an den AHF-Vorsitzenden, mit dem der AHF über den Vertrag unterrichtet und um dessen Einwilligung gebeten wurde.
9. Nur in diesen Fällen wurde ich als Minister über WGT-Verkaufsvorgänge unterrichtet. Dies resultiert aus § 12 Abs. 5 GGO, wonach der Minister Vorlagen oder wichtige Mitteilungen an die Verfassungsorgane der Länder, das heißt, auch an den Landtag, zeichnet.
10. Nach Auslaufen des WGT-Gesetzes mit Ablauf des 31.12.2009 galt auch für Verkäufe von WGT-Flächen das Grundstücksverwertungsgesetz des Landes und der § 64 der Landeshaushaltsordnung.
11. Ab diesem Zeitpunkt waren WGT-Flächen-Verkäufe bereits ab einem Grundstückswert von mehr als 1,5 Millionen Euro und einer Flächengröße von über 50 Hektar AHF-pflichtig.“⁴⁴

Hinsichtlich der zwischenzeitlich von dem Zeugen insoweit veranlassten Änderungen vgl. die Ausführungen unter Punkt A. 12.

Erwähnenswert erscheint in diesem Zusammenhang letztlich noch, dass dem MdF laut den Geschäftsbesorgungsverträgen (vgl. z. B. § 8 des Geschäftsbesorgungsvertrages - WGT-Liegenschaften -) im Bedarfsfall die Befugnis zusteht, die Unterlagen der BBG einzusehen bzw. von einem Wirtschaftsprüfer einsehen zu lassen oder auch einen Controller einzusetzen, dem die BBG zuarbeiten müsste.

Vgl. im Übrigen auch die weiteren Ausführungen zu Punkt A. 4.3.

Zur Verwendung von sog. Musterverträgen vgl. insbesondere die Ausführungen zu Punkt A. 5.6.

In Bezug auf die konkreten Veräußerungen der einzelnen im Untersuchungsauftrag bezeichneten Grundstücke wurden folgende Umstände von den Zeugen

44 S. 19 f. des Protokolls vom 10.09.2013.

beschrieben:

Kramnitz:

Eine eigene Entwicklung der Liegenschaft in Kramnitz durch die BBG für das Land Brandenburg ist nach Ansicht des Zeugen Baesecke nicht in Betracht gekommen: „Kramnitz wäre auch für die Bodengesellschaft und für den Grundstücksfonds einfach eine Nummer zu groß gewesen. Hier Geld reinzustecken für eine Entwicklung, deren Ziel niemand kannte - wir wussten ja auch nicht, was die Stadt Potsdam dort wollte; die Stadt Potsdam ist wegen Kramnitz nie bei uns vorstellig geworden -, das wäre nicht zu verantworten gewesen.“⁴⁵

Das Grundstück stand mithin - also nicht nur wegen der grundsätzlich restriktiven Handhabung der Zulassung von Entwicklungsprojekten (s. o.) - lediglich zum Verkauf. Hinsichtlich des Verlaufes der Veräußerung des Areals führte der Zeuge aus: „Die Liegenschaft Kramnitz gehörte einfach von ihrer Größenordnung her schon zu den Liegenschaften, die die Bodengesellschaft nicht allein verkaufen konnte, endgültig also auch verkaufen konnte, sondern hier war der Genehmigungsvorbehalt des Finanzministers gegeben.

Die Liegenschaft Kramnitz [...] galt, seitdem wir sie übernommen haben Mitte der 90er Jahre, als schwer verkäuflich, unverkäuflich, als Ladenhüter - so haben uns das über die Jahre die Geschäftsführungen der Bodengesellschaft auch immer vorgetragen -, bis Mitte des vergangenen Jahrzehnts dann die damalige Geschäftsführung Möglichkeiten gesehen hat - offenbar -, diese Liegenschaft am Markt zu verwerten.

Darüber war ich informiert, dass es diese Aktivitäten gab. Es gab also auch immer wieder Ideen von potenziellen Investoren und Interessenten, die bei uns auf den Tisch kamen, wobei ich auch an dieser Stelle wiederholen möchte: Das eigentliche Verkaufsgeschäft, die Akquisition von Interessenten, die Gespräche mit Interessenten, die Verhandlungen - all dies hatte die Bodengesellschaft als Geschäftsbesorger des Landes durchgeführt, und aus diesen Prozessen haben wir uns als Land, als Ministerium grundsätzlich herausgehalten.

Wir haben - wenn Interessenten zu uns kamen - sie immer an die Bodengesellschaft verwiesen. Wir haben nie an Gesprächen teilgenommen, an Verhandlungen teilgenommen und dergleichen mehr, sondern wir haben hier sauber diese Aufgabenverteilung, wie sie geregelt war, dann auch beachtet. Aber die Bodengesellschaft hat uns gelegentlich berichtet oder auch Material zur Verfügung gestellt, und daher weiß ich, dass es hier Ideen gegeben hat, eine Soccer-City zu entwickeln oder einen Horse Park oder einen Country Park und dergleichen mehr.

Ich war dann das eine oder andere Mal mit der Angelegenheit Kramnitz befasst, weil es von Interessenten, Bewerbern, angeblichen Bewerbern Beschwerden gegeben hat, die an unseren Minister gerichtet waren, mit denen wir uns dann auseinanderzusetzen hatten. Aber mit dem Verkaufsgeschäft selbst waren wir als Ministerium nicht befasst. Wir waren informiert, dass dieser Prozess lief. Und wir sind dann erst befasst worden wieder, als der Vertrag - oder ich jedenfalls als Person -, als der Vertrag abgeschlossen war und über die Genehmigung dieses Vertrages zu befinden war.

Da es sich hier um eine besonders große Liegenschaft handelte, konnte das Ministerium diese Genehmigung auch nicht in eigener Verantwortung erteilen,

sondern musste sich dazu das Einvernehmen des Haushalts- und Finanzausschusses besorgen. Das war normalerweise der Zeitpunkt oder die Gelegenheit, in der ich dann selbst intensiver mich mit diesen Vorgängen befasst habe.

Im Falle Krampnitz war es allerdings so, dass ich zu dieser Zeit nicht im Dienst war. Ich habe die Genehmigungsvorlage oder die Vorlage an den Haushalts- und Finanzausschuss erst im Nachhinein - ich glaube, ich war im Urlaub damals - nach Urlaubsrückkehr auf den Tisch bekommen. Das war meine Befassung mit Krampnitz. Und wenn ich etwas Persönliches noch dazu sagen darf: Nach unserer Wahrnehmung über mehr als zehn Jahre war Krampnitz eine ganz, ganz schwierige, geradezu unverkäufliche Liegenschaft. Und die Einstellung, die Stimmung war durchweg so, dass alle, die irgendwie damit zu tun hatten, recht zufrieden waren, dass hier für einen doch mittleren einstelligen Millionenbetrag eine Liegenschaft losgeschlagen, abgegeben, verkauft werden konnte, die ansonsten jedes Jahr einen hohen, ich glaube, sechsstelligen Betrag an Bewirtschaftungskosten, Verkehrssicherungskosten verursacht hatte, die ja mittelbar dann auch das Land belastet hatten.“⁴⁶

Der Zeuge Rainer Speer wusste aufgrund eigener Erkenntnisse zu berichten: „In Krampnitz war es so, dass mir diese Liegenschaft näher ins Bewusstsein rückte, weil mich die Baubeigeordnete der Stadt Potsdam mehrfach auf eine Entwicklung ansprach und auf Verkauf drängte. Da war eine Gesellschaft, die dort eine sogenannte Soccer-World errichten wollte. Derartige Projekte habe ich in meiner Amtszeit als Abteilungsleiter der Staatskanzlei, Umweltstaatssekretär und später Hunderte in diesem Land erlebt - bis hin zur Euroworld, also die World-World war noch nicht da, aber ein verkleinertes Europa war da und insofern auch eine Soccer-World. Ich habe mir dieses Projekt dann aufgrund der Initiative der Beigeordneten der Stadt Potsdam angeschaut und war der Überzeugung, dass das - gelinde gesagt - Kokolores ist. Bei der Betrachtung des Potenzials, was diese Gesellschaft mitgebracht hat, wurde auch deutlich, dass dies eher - wie viele solcher Projekte - in den Bereich von Luftblasen zu setzen ist.“⁴⁷

Die Ansprachen der Baubeigeordneten seien für ihn der Anlass gewesen, „mich mit der Liegenschaft überhaupt zu beschäftigen. Es gab keinen sonstigen Anlass, sondern diese Frage hat mich dann dazu gebracht, ins Haus hinein zu fragen: Was ist denn damit? Und dann ist mir der Diskussionsprozess zwischen den zukünftigen Betreibern dieser Soccer-World - oder den Entwicklern - und der BBG mitgeteilt worden, dass es der BBG bei der Betrachtung dieser Entwickler mangelt an Investoren. Dahinter waren keine Investoren, sondern waren reine Entwickler, die nicht wirklich Geld hatten. Und deswegen haben wir gesagt: Wir suchen alternativ und werden das auf den Markt geben, um zu schauen, ob es andere Interessenten gibt.“⁴⁸

„Wir haben es dann ausgeschrieben. Und ich bin dann wieder mit dem Projekt konfrontiert worden, als mich der Investor Thylander besuchte im Ministerium, um über das Projekt zu reden - persönlich. Und - das wäre unredlich, wenn jemand was anderes behauptet - ich habe allen, die gekommen sind und sich für diese Liegenschaft interessiert haben, gesagt, dass ich sie für schwer entwickelbar halte. Auch heute habe ich keine andere Haltung dazu, [...]. Wer sich die

46 S. 12 f. des Protokolls vom 15.05.2012.

47 S. 10 des Protokolls vom 18.12.2012.

48 S. 49 des Protokolls vom 18.12.2012.

Verkehrsentwicklung seitdem anschaut, wird feststellen können, dass dort kein vernünftiger Weg hin- und zurückführt, ob es nun Berlin ist oder andere Städte. Vielleicht Nauen erreicht man eher von dort. Aber die Zentren, die in Rede stehen, wenn es um Ansiedlung geht, um da Leute hinzukriegen, die irgendwo ja arbeiten müssen, können nur über die Heerstraße oder über Potsdam nach Berlin. Es gibt keine sonstige Verkehrsmöglichkeit - ob S- oder U-Bahn -, die man halbwegs vernünftig erreichen kann. Demzufolge ist für mich nach wie vor der Raum, der ganze Raum dort eher schwer zu entwickeln.

Das betrifft auch diese Liegenschaft im Konkreten. Ich habe dies allen, die sich da bemüht haben, gesagt, dass nach meinem Dafürhalten dies schwierig ist, aber das sollte ja keinen davon abhalten, an der Stelle sein Glück zu versuchen. Und insofern ist es ausgeschrieben worden. Und wir haben dann hier denjenigen präsentiert, der das höchste Gebot abgegeben hat.“⁴⁹

Die Zeugin Mitarbeiterin 5 verlas folgende - den entsprechenden Gesamtsachverhalt darstellende - Erklärung: „Die Kaserne Kramnitz wurde trotz des Abzugs der russischen Truppen erst zu einem sehr späten Zeitpunkt, nämlich am 30.09.1999, vom Bund an das Land Brandenburg übergeben. Zwischen 1994 und 1999 blieb die Liegenschaft zunächst noch in Verwaltung des Bundes, da zunächst Bundesbedarf für dieses Objekt gesehen wurde. Nachdem sich in diesen fünf Jahren keine Möglichkeiten der Nachnutzung durch den Bund ergaben, wurde das Objekt auf der Grundlage des Verwaltungsabkommens dem Land Brandenburg übergeben.

Nach Übernahme des Objektes im Jahre 1999 entwickelten wir zunächst Ideen, das rund 120 Hektar große Objekt durch das Land Brandenburg selbst zu entwickeln. Diese Überlegungen wurden dann im Jahr 2003, also zu einem Zeitpunkt, als die BBG noch Landesgesellschaft war, nach erster grober Ermittlung der beträchtlichen Sanierungs- und Entwicklungskosten und der damit verbundenen hohen Vorfinanzierungskosten verworfen.

An dieser Stelle möchte ich nochmals darauf hinweisen, dass es sich um eine rund 120 Hektar, das heißt 1,2 Millionen Quadratmeter große, ehemals durch die russischen Truppen genutzte Liegenschaft handelte. Das heißt: Neben desolater, nicht nachnutzbarer Bausubstanz, unter Denkmalschutz stehender Kasernenablagerungen gibt es Altlastenverdachtsflächen, insbesondere im Bereich der ehemaligen Wäscherei, Abfallablagerungen und natürlich Kampfmittelbelastungen auf dem Gelände.“⁵⁰

Die Zeugin Mb. präzisierte dahingehend, dass es nach dem Ergebnis einer Erarbeitung für das Land zu risikoreich gewesen sei, „diese Fläche selbst zu entwickeln aufgrund der Altlasten, der Kampfmittel, des Denkmalschutzes und dieser Rückbaumaßnahmen, die da getätigt werden müssen. Aus diesem Grund entschied man sich damals, einen Investor für diese Fläche zu suchen, der die Entwicklung der Fläche selbst vornimmt.“⁵¹

Die Zeugin Mitarbeiterin 5 führte weiterhin aus: „Genutzt wurde das Objekt zwischen 2001 und 2004 lediglich für Filmaufnahmen, für Filmprojekte wie ‚Enemy at the Gates‘, ‚In 80 Tagen um die Welt‘ oder ‚Mein Führer‘. Mit den so erzielten Mieteinnahmen konnten der Verwaltungsaufwand sowie die Kosten für öffentliche

49 S. 10 des Protokolls vom 18.12.2012.

50 S. 5 ff. des Protokolls vom 10.05.2011.

51 S. 26 des Protokolls vom 13.09.2011.

Abgaben, Verkehrssicherung und Bewachung zwar reduziert werden, insgesamt waren die aufzuwendenden Kosten aber sehr viel höher als die Einnahmen.

Bis zum Jahr 2004, also fünf Jahre nach der Übernahme des Objektes durch das Land, gab es keine Anfragen zum Erwerb des Objektes. Erst im Laufe des Jahres 2004 wurde der Erwerb des Objektes das erste Mal von einem Interessenten nachgefragt. Der Interessent wollte auf der Gesamtliegenschaft eine hochwertige Wohnanlage errichten, die entsprechend anderer Beispiele - unter anderem in Südafrika - vollständig eingefriedet und durch einen privaten Sicherheitsdienst bewacht werden sollte.

Gemäß den Vorgaben der Verwertungsrichtlinie wurde das Projekt gemeinsam mit dem Investor der Stadt Potsdam in einem Gespräch dem Oberbürgermeister, Herrn Jakobs, vorgestellt. Die Stadt lehnte dieses Projekt ab, da das Konzept ausschließlich Wohnen an diesem Standort vorsah und zudem das Objekt vollständig eingezäunt werden sollte. Daraufhin zog der Investor sein Kaufinteresse zurück, da er keine Möglichkeit zur Umsetzung seiner Idee sah.

Im Juli 2005 wurde die“ 40. GmbH „durch das Wirtschaftsministerium des Landes Brandenburg auf die Liegenschaft Krampnitz aufmerksam. Im Oktober 2005 bekundete die“ 40. GmbH „offiziell Kaufinteresse an diesem Objekt. Die Interessenten wollten auf der Gesamtliegenschaft ihr Projekt ‚The Ball‘ umsetzen. Dieses Projekt beinhaltete die Entwicklung der Gesamtliegenschaft rund um das Thema Fußball. Hier sollten neben mehreren Sportplätzen ein Fußballmuseum, Hotels, Verkaufseinrichtungen und andere gewerbliche Einrichtungen sowie eine Fußballschule und natürlich Wohnungen entstehen. Die unter Denkmalschutz stehenden Kasernengebäude sollten gewerblich nachgenutzt werden. Die ehemaligen Offiziershäuser in der sogenannten Biedermeier-Siedlung sollten zu Wohnzwecken saniert werden. Und im Technikbereich sollten vorrangig Sportanlagen entstehen.

Auch dieses Projekt wurde selbstverständlich der Stadt Potsdam vorgestellt. Die Nutzung der Liegenschaft zu diesem Zweck wurde durch die Vertreter der Stadt befürwortet. Da es zu diesem Zeitpunkt keine weiteren Interessenten gab, die Verwaltung des Objektes defizitär war und sich die Veräußerung und Entwicklung einer so komplexen Liegenschaft in der Regel sehr schwierig gestaltete, wurde seitens der damaligen Geschäftsführung der BBG entschieden, das Objekt im Rahmen einer Einzelvergabe zu veräußern.

Damit musste der Verkehrswert ermittelt werden. Entsprechend der Richtlinie für die Verwaltung, Entwicklung und Verwertung von Liegenschaften der Westgruppe der Truppen kann der Verkehrswert auf der Basis entweder von Angebotseinholung oder durch Verkehrswertgutachten ermittelt werden. Für den Fall, dass ein Objekt im Rahmen einer Einzelvergabe verkauft werden soll, ist der Verkehrswert der Liegenschaft durch Verkehrswertgutachten festzustellen. Dieses Verfahren wurde bereits seit Gründung der BBG so praktiziert.

Zu diesem Zweck wurde der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Herr Diplomingenieur“ N., „mit der Erarbeitung eines Verkehrswertgutachtens beauftragt. Herr“ N. „war Mitglied des oberen Gutachterausschusses und hat bereits so komplexe, ehemals militärisch genutzte Liegenschaften wie die Ulanen-Kaserne in Potsdam bewertet und das Schiedsgutachten für die Rote Kaserne in Potsdam erstellt. Der Gutachter stellte zum Stichtag 28.04.2006 den Verkehrswert der Gesamtliegenschaft, das heißt einschließlich des Dritteigentums der Stadt Potsdam und des Bundes unter Berücksichtigung der Abbruchkosten, mit 3 950 000 Euro fest. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung befand sich der Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam in Überarbeitung. Seitens der Stadt Potsdam erhielt der Gutachter die

Auskunft, dass es noch keine klaren Vorstellungen zum Flächennutzungsplan in diesem Bereich gab. Bei einem tragfähigen Konzept für die Nutzung der Liegenschaft sollte der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden.

Aus diesem Grund und im Hinblick auf die beabsichtigte Einzelvergabe nahm der Gutachter bereits Gesichtspunkte der beabsichtigten Nutzung der 40. GmbH „in die Bewertung der Liegenschaft auf, wobei er aber lediglich die Unterteilung der Liegenschaft in Denkmalsbereich, Wohnbereich und Sport- und Freizeitbereich im Gutachten berücksichtigt hatte und nicht das Konzept im Detail Grundlage der Bewertung war. Ferner berücksichtigte er, dass seitens der Stadt Potsdam die Absicht bestand, einen Bebauungsplan aufzustellen. Zum Wertermittlungsstichtag, also dem 28.04.2006, lag der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht vor. Dieser wurde erst am 30.08.2006 durch die Stadtverordneten der Stadt Potsdam gefasst. Bis zum 17.03.2008 hatte dieser Gültigkeit. Zu diesem Zeitpunkt wurden lediglich die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 107, Kaserne Kramnitz, Ortsteil Fahrland, geändert.

Da im Rahmen der internen Plausibilitätsprüfung des Gutachtens die Abbruchkosten aus unserer Sicht durch den Gutachter als zu hoch eingeschätzt wurden, wurden diese nochmals durch ein externes Ingenieurbüro geprüft. Im Ergebnis der Prüfung sowie unter Berücksichtigung der Altlasten, Sanierungs- und Kampfmittelberäumungskosten wurde der Verkehrswert für die Grundstücke im Eigentum des Landes Brandenburg mit 3 200 000 Euro festgestellt.

Nach der WGT-Verwertungsrichtlinie können jeweils 90 % der Abbruch- und Altlastenbeseitigungskosten bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt werden. 10 % dieser Kosten sind durch den jeweiligen Käufer selbst zu tragen. Überschreiten diese Kosten in der Gesamtheit 250 000 Euro, ist die Zustimmung des Ministeriums der Finanzen des Landes Brandenburg einzuholen.

Mit Schreiben vom 26.10.2006 hat das MdF den Abzugsbeträgen zugestimmt, sodass ein Kaufpreis von 3 840 000 Euro mit der 40. GmbH „verhandelt werden konnte.

Ab November 2006 wurden die Verhandlungen fortgeführt, die sich aufgrund wechselnder Investoren als sehr schwierig gestalteten. Da die Kaufverhandlungen bis zum Februar 2007 aufgrund der fehlenden Finanzierung immer noch nicht abgeschlossen werden konnten und zwischenzeitlich mit dem Planungsbüro H. „ein weiterer Investor Interesse am Erwerb der Liegenschaft bekundet hatte, wurde seitens der Geschäftsführung entschieden, die Kaufverhandlungen abzubrechen und nunmehr statt der Einzelvergabe ein Angebotsverfahren gemäß WGT-Richtlinie zur Veräußerung der Liegenschaft durchzuführen. Das bedeutete, dass wir das Objekt öffentlich zum Kauf anbieten, die bisherigen Interessenten entsprechend informieren und um Abgabe eines Kaufangebotes für das Objekt bitten und im Ergebnis dieses Verfahrens den Interessenten mit dem besten Angebot zu berücksichtigen haben.“⁵²

Die Zeugin Mb. erwähnte: „Es wurden damals sämtliche Interessenten, die sich aus den Zeiten seit 99 ergaben, direkt angeschrieben; es wurde auf der Homepage der Brandenburgischen Boden veröffentlicht, wie es immer üblich ist.“⁵³

Die Zeugin Mitarbeiterin 5 führte ferner aus: „Bei diesem Angebotsverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach VOB oder VOL, sondern um die Einholung von Kaufangeboten, die an keine Formen und Fristen gebunden ist. Auch solche

52 S. 5 ff. des Protokolls vom 10.05.2011.

53 S. 26 des Protokolls vom 13.09.2011.

Angebotsverfahren werden bereits seit Gründung der BBG in der hier vorliegenden Form - jetzt nur mit moderneren Medien - durchgeführt.

Die 40. GmbH „wurde mit Schreiben vom 02.03.2007 über die Beendigung der Kaufverhandlungen und die weitere Vorgehensweise hinsichtlich eines Angebotsverfahrens informiert.

Neben weiteren Nachfragen nach dem Objekt ging am 02.04.2007 das Schreiben der Firma Thylander vom 29.03.2007 ein, unterzeichnet von Herrn B., „mit dem das Interesse am Erwerb des Objektes Kaserne Krampnitz bekundet wurde. Am 24.04.2007 wurden die bis dahin bekannten neuen Interessenten über die Angebotseinholung und die Möglichkeit des Abrufs des Exposés über die Internetseite www.BBG-Immo.de informiert, auf der dieses veröffentlicht wurde. Als Ende der Frist für die Abgabe von Angeboten wurde der 31.05.2007 festgelegt.

Im Zeitraum der Angebotseinholung wurden für interessierte Bieter Besichtigungen auf der Liegenschaft angeboten, die teilweise in Anspruch genommen und durch mich durchgeführt wurden. So war ich unter anderem auch mit Vertretern der Thylander Gruppe, nämlich den Herren B. „und Dr. Ingolf Böx, auf der Liegenschaft in Krampnitz.

Die Frist für die Angebotsabgabe war, wie gesagt, auf den 31.05.2007 terminiert worden. Eine Uhrzeit war nicht angegeben. Angebote konnten bis zu diesem Termin, aber auch noch später eingehen, weil es sich um keine Ausschlussfrist handelte. Die am 31.05.2007 vorliegenden Angebote haben wir am Abend geöffnet - wir, das waren Herr Marczinek, Herr Hn. „und ich.

Ich möchte hier nochmals ausdrücklich darauf hinweisen, dass es sich nicht um eine Submission oder Angebotseröffnung im Sinne der VOB handelt. Die Angebote hätten also bereits jeweils zu dem Zeitpunkt geöffnet werden können, an dem sie in der BBG eingegangen sind. Demzufolge gibt es also keinen rechtsverbindlichen Zeitpunkt, zu dem die Angebote geöffnet werden müssen.

Ungeachtet dessen hat sich die Praxis entwickelt, dass eine Öffnung der Angebote an einem gemeinsamen Termin erfolgt, die Angebote in einem Protokoll dokumentiert werden und die weitere Verfahrensweise festgelegt und ebenfalls in dieses Protokoll aufgenommen wird.

Am 31.05.2007 um 18 Uhr lagen in der BBG vier Angebote vor, die im Beisein der Geschäftsführer Herr Marczinek und Herr Hn. „sowie meiner Person geöffnet und zunächst handschriftlich durch mich in einen Angebotsspiegel aufgenommen wurden. Dabei handelte es sich um die Angebote der 42. AG „mit 100 000 Euro, des Herrn Br. „ohne Kaufpreis, des Ingenieurbüros H. „mit 2,7 Millionen Euro und der 40. GmbH „mit 3 968 000 Euro.

Aufgrund der bisherigen Kontakte war davon auszugehen, dass auch die Thylander Gruppe ein Angebot abgeben würde, das aber noch nicht vorlag. Aus diesem Grund habe ich telefonisch bei Herrn We. „von der Thylander Gruppe nachgefragt, ob noch ein Angebot erwartet werden kann. Herr We. „erwiderte, dass das Angebot noch nicht ganz fertig sei und er sich nochmals melden würde, sofern er etwas Neues wisse. Ich informierte die Geschäftsführung darüber. Diese hat festgelegt, den nächsten Tag abzuwarten, um dann eine Entscheidung zur weiteren Vorgehensweise zu treffen. Noch in der Nacht des 31. Mai 2007 wurde um 23.45 Uhr ein Angebot der Thylander Group bei unserem zuständigen Wachschutzmitarbeiter abgegeben. Der Empfang des Angebotes wurde quittiert. Das Angebot wurde mir am Morgen des 01.06.2007 durch unsere Mitarbeiterin am Empfang übergeben. Ich informierte Herrn Hn. „und Herrn Marczinek über den Eingang dieses Angebotes, das wir am Vormittag des 01.06.2007 öffneten.

Die Thylander Gruppe bot für die Liegenschaft Kaserne Krampnitz einen Kaufpreis

von 5 100 000 Euro. Es handelte sich damit um das beste Angebot.

Die Schwerpunkte des Angebots wurden in den Angebotsspiegel aufgenommen, und gemeinsam wurde festgelegt, Gespräche mit allen fünf Bietern zu führen, dabei zunächst bei den Bietern 1“ - 42. AG - „und 2“ - Herrn Br. - „zu prüfen, ob tatsächlich Interesse an weiteren Gesprächen besteht. In Auswertung der Gespräche sollte dann über weitere Kaufverhandlungen entschieden werden.

Der handschriftlich verfasste Angebotsspiegel wurde durch mich in eine durch Computer erstellte Tabelle ergänzt und durch alle an der Angebotseröffnung Beteiligten am 01.06.2007 unterzeichnet. Alle Angebote sind, wie gesagt, am 31.05.2007 eingegangen. Ich habe lediglich versäumt, auf dem handschriftlichen Protokoll zu vermerken, dass das Angebot der Thylander Gruppe erst am 01.06.2007 geöffnet wurde.

Nach Telefonaten mit der“ 42. AG, „die den Standort lediglich als Filmkulisse nutzen wollte und keine weitere Entwicklung vorsah, und mit“ Herrn Br., „der wegen des Denkmalschutzes kein Interesse mehr am Erwerb des Objektes zeigte, wurden die Kaufverhandlungen mit den anderen drei Bietern aufgenommen. An den Gesprächen nahmen jeweils die Geschäftsführer Herr“ Hn., „Herr Marczinek und ich teil.

Im Ergebnis erwies sich das Thylander-Angebot als das beste Angebot, unter anderem, weil es die ursprüngliche Nutzung der Kaserne als Kavalleriekaserne in seinem Konzept zur Entwicklung eines Country Clubs berücksichtigen wollte, indem es den Reitsport in den Mittelpunkt stellte und als Schwerpunkt des sportlichen Angebotes vorsah. Außerdem sollten die denkmalgeschützten Kasernen einer gewerblichen Nutzung - Klubhaus, Gästehaus, Restaurant, Funktionsgebäude - im Zusammenhang mit der sportlichen Nutzung zugeführt werden und der vorhandene historische Siedlungsbestand kleinmaßstäblich ergänzt werden. Zudem hat die Thylander Gruppe mit 5,1 Millionen Euro den höchsten Kaufpreis für das Objekt geboten und eine entsprechende Bankbestätigung für die Finanzierung vorgelegt. Damit lagen nach der WGT-Richtlinie die Voraussetzungen dafür vor, Kaufverhandlungen aufzunehmen.

Die Kaufverhandlungen wurden wegen der räumlichen Entfernung vorrangig über elektronische Post und Telefonate zwischen Herrn“ Hn. „und Herrn Dr. Böx geführt. Kurz vor der Beurkundung regte Herr Dr. Böx an, nicht einen Kaufvertrag, sondern vier Teilverträge im Hinblick auf die vorgesehenen unterschiedlichen Nutzungen zu schließen, die selbstverständlich nur zusammen wirksam werden sollten. Dies erschien uns durchaus sachgerecht. Die abschließende Kaufverhandlung wurde anlässlich der Beurkundung der Kaufverträge am 17.07.2007 in Hannover im Beisein von Herrn“ Hn. „und mir mit Herrn Dr. Böx geführt. Die Kaufverträge wurden durch mich als vollmachtlose Vertreterin unterzeichnet, sodass die Verträge zum Zeitpunkt der Unterzeichnung schwebend unwirksam waren. Auch dieses Prozedere ist bei den Kaufverträgen, die durch den Ausschuss für Haushalt und Finanzen des Landtages Brandenburg genehmigt werden müssen, üblich und mit dem Ministerium der Finanzen abgestimmt.

Entsprechend der Landeshaushaltsordnung wurde ein Drittel des Kaufpreises in Höhe von 1,3 Millionen Euro durch den Käufer per 24.08.2007 auf einem Notaranderkonto hinterlegt. Nach Eingang dieser Anzahlung wurde der Vorgang mit der Genehmigungsvorlage und allen dazugehörigen Unterlagen dem Ministerium der Finanzen eingereicht, um die Genehmigung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen einzuholen. Die Genehmigungsvorlage entsprach der mit dem MdF abgestimmten und üblichen Vorlage. Der Ausschuss für Haushalt und Finanzen hat den Verkaufsvorgang in seiner 43. Sitzung am 01.11.2007 genehmigt. Die Geschäftsführung der BBG hat im Anschluss daran meine vollmachtlose Vertretung

und den somit schwebend unwirksamen Vertrag am 13.11.2007 genehmigt.“⁵⁴

Der Zeuge Marczinek legte hierzu - im Anschluss an einen Hinweis auf Punkt 7 der Verwertungsrichtlinie von 1994 (nach welchem die Veräußerungen der Liegenschaften vorrangig, wie sie stehen und liegen, erfolgen sollten) - ergänzend dar: „Das Gutachten wurde auf der Grundlage der seinerzeit gültigen planungsrechtlichen Gegebenheiten erstellt, die Gegebenheiten zum Zeitpunkt des Kaufvertrages waren unverändert und sind es bis heute, weil es immer noch kein anderes Planungsrecht gibt. Das Areal wird laut Flächennutzungsplan im Auszug vom 09.02. dieses Jahres unverändert als Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch beschrieben. In Ermangelung zwischenzeitlicher Änderung hat der bloße Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 107 bis heute Gültigkeit. [...] In diesen Tagen des Jahres 2011, also jetzt, ist die Stadt bei der Durchführung einer Voruntersuchung, um zu prüfen, welche städtebaulichen und planungsrechtlichen Bedingungen festgelegt werden, um ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Für das Gelände Krampnitz bedeutet das, dass heute so wenig wie in 2007 ein B-Plan vorliegt und somit auch keine Wertsteigerung für das Gelände erfolgt ist.“⁵⁵

Der Zeuge Baesecke wies in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass grundsätzlich „ein Gutachter ein Grundstück unabhängig, losgelöst von Wünschen, Vorstellungen, Plänen von Verkäufer oder Käufer zu bewerten hat. Er hat den objektiven Wert, wie er sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergeben würde, zu ermitteln.

Was ein Käufer mit einem Grundstück machen möchte, ist meines Erachtens eher irrelevant für den Wert eines Grundstücks. Demnächst kommt jemand und möchte in Krampnitz Hochhäuser bauen. Da setzen Sie 20 000 Euro pro Quadratmeter an und kommen auf Werte, bei denen Sie große runde Augen bekommen. Der Nächste kommt und sagt, dass er dort eine Wiese anlegen und Schafe züchten möchte; dann müssen Sie Geld mitbringen, damit das geht. So habe ich das jedenfalls mal gelernt: dass Grundstückswerte objektiv - losgelöst von Plänen, Nutzungswünschen von Käufern oder Investoren - zu ermitteln sind.

Worauf der Gutachter schauen muss, ist, welche Pläne, welche Vorstellungen, welche Ziele der kommunale Planungsträger hat; das ist in hohem Maße relevant für den Wert des Grundstücks. Aber was der Nutzer da machen möchte, das ist nun wirklich ohne Bedeutung.“⁵⁶

Bezüglich der Befürwortung des Verkaufes seitens der Stadt Potsdam erläuterte der Zeuge ergänzend: „Genau das ist nämlich der entscheidende Punkt: Es ist noch überhaupt nicht klar, was in fünf oder zehn Jahren dort realisiert werden kann. Was hier stattgefunden hat, ist genau entsprechend den Vorgaben des WGT-Gesetzes die Abstimmung mit der Stadt Potsdam: ‚Seid ihr grundsätzlich einverstanden mit diesem Erwerber und mit dem, was er denn so vorhat?‘. Aber damit ist noch lange nicht klar, ob in fünf oder in zehn Jahren tatsächlich die verbindliche Bauleitplanung die Realisierung dieses Vorhabens so zulässt. Man hat ja bei Potsdam hier und da schon erlebt, dass es gar nicht so selbstverständlich ist, für das eine oder andere wichtige Vorhaben dann auch tatsächlich das Baurecht zu erhalten.

Wobei das nicht nur eine Frage ist, wofür man das Baurecht erhält; da kommt es dann auch auf die Details an, wie viel man nutzen darf, welche Flächen, wie dicht

54 S. 5 ff. des Protokolls vom 10.05.2011.

55 S. 115 des Protokolls vom 10.05.2011.

56 S. 33 des Protokolls vom 15.05.2012.

man bebauen darf und, und, und, und. Da steckt der Teufel wirklich im Detail. Es kommt auch darauf an, ob eine Stadt sehr straff ein solches Verfahren durchführt - mit der Folge, dass der Erwerber in drei Jahren das Baurecht hat - oder ob sie sich damit aus dem einen oder anderen Grund Zeit lässt und vielleicht in fünf oder in zehn Jahren das Baurecht besteht. Das schlägt alles auf den Wert zum Zeitpunkt null, nämlich zum Zeitpunkt des Kaufvertrages, durch.

Klar war da nichts, sondern die Stadt Potsdam hat gesagt: ‚Ja, ihr könnt denen verkaufen. Wir sind bereit, mit denen die Entwicklung zu betreiben.‘ Um mehr ging es hier nicht. Aber klar, dass man wirklich einen verbindlichen Wert hier ansetzen kann, war das damit überhaupt nicht.“⁵⁷

Weiterhin führte der Zeuge hinsichtlich der Kaufpreisfindung aus, „dass es ein Bieterverfahren gegeben hat mit einem ausgewählten Kreis von Interessenten und mit der Möglichkeit - Aufforderung zu Angeboten im Internet - für weitere Interessenten, diesem Bieterverfahren beizutreten und dass dann unter Abwägung verschiedener Kriterien, wobei der Preis - dies ist hier einzuflechten - nicht das einzige Kriterium ist, sondern entsprechend den Vorgaben des WGT-Gesetzes auch die Nutzungskonzepte der potenziellen Erwerber zu berücksichtigen sind, dass also unter Abwägung all dieser Kriterien einer der Bieter - in diesem Fall: zufällig der Bieter mit dem auch preislich besten Gebot - ausgewählt worden ist, mit ihm Verhandlungen geführt worden sind, bis hin zum Abschluss.

Das Gutachten, das Sie hier zitieren, von“ N. „spielt in dem Bieterverfahren selbst überhaupt keine Rolle. Es spielt überhaupt keine Rolle, sondern es ist - das habe ich in meinem vorletzten Beitrag gesagt - gedacht für den Hinterkopf des Verkäufers als zusätzliche Information, auch zu seiner eigenen Sicherheit, dass das, was hier über das Bieterverfahren herauskommt, nicht irgendwie aus der Luft gegriffen ist, sondern dass auch bei einem - sicher problematischen; das habe ich beschrieben - analytischen Herangehen an eine Wertermittlung ein Wert herauskommt - siehe Gutachten“ des N. „vom Jahr zuvor -, das in einer ähnlichen Größenordnung - in diesem Fall sogar noch etwas darunter - liegt.

Das müssen Sie bitte genau trennen: Bewertung durch einen Gutachter auf der einen Seite, Bieterverfahren auf der anderen Seite.

Wenn Sie ein Bieterverfahren machen, dann spielt das Gutachten im Außenverhältnis zum Bieter, zum Verhandlungspartner, zum Vertragspartner überhaupt keine Rolle, es sei denn, Sie haben vorher mit dem vereinbart - darauf komme ich gleich -, dass Sie hier gemeinsam ein Gutachten zugrunde legen wollen. Sie fertigen das Gutachten als Verkäufer für sich als zusätzliche Information an. Mehr ist damit auch nicht gemeint.

Das hat in vielen Jahren auch immer wieder Stress gegeben mit potenziellen Erwerbern, die irgendwie um drei Ecken mitbekommen haben, dass wir uns haben Wertgutachten machen lassen, und die dann diese Wertgutachten sehen wollten. Wir haben gesagt: Ihr kriegt die Wertgutachten nicht. Wir verhandeln mit euch über einen Kaufpreis. Das Gutachten geht euch gar nichts an. - Das sind wirklich zwei verschiedene Paar Schuhe.“⁵⁸

Letztlich brachte der Zeuge seine Ansicht auf den Punkt: „Der Kaufpreis [...] ist nicht ermittelt worden, sondern er ist im Ergebnis eines Bieterverfahrens verhandelt worden.“⁵⁹

57 S. 65 des Protokolls vom 15.05.2012.

58 S. 56 f. des Protokolls vom 15.05.2012.

59 S. 58 des Protokolls vom 15.05.2012.

In den Kaufverträgen wurden pauschalisierte Abbruchkosten und Kosten für die Herstellung der Kampfmittelfreiheit bereits in die Berechnung des Kaufpreises einbezogen. Demgegenüber wurde hinsichtlich der zu erwartenden Kosten für eine Altlastensanierung aufgrund bestandskräftiger Verwaltungsakte eine zukünftige - begrenzte - Beteiligung des Verkäufers unter Berücksichtigung der Vorgaben von Nr. 9 der WGT-Verwertungsrichtlinie (s. o.) vereinbart.⁶⁰

Bad Saarow:

Die Zeugin Mitarbeiterin 5 resümierte den Verlauf der Veräußerung dieser WGT-Liegenschaft wie folgt:

„Die ehemals durch die russischen Truppen genutzte Teilfläche der Liegenschaft wurde dem Land Brandenburg am 28.05.1996 übergeben. Das Lagerobjekt war teilweise durch die Militärmedizinische Akademie, also die NVA der DDR, und teilweise durch die WGT genutzt worden. Die Teilfläche, die durch die NVA genutzt wurde, hat eine Größe von rund 6,1 Hektar und ist in der Verwaltung der BlmA verblieben - also der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Die ehemals russisch genutzte Teilfläche hat eine Größe von rund 5,2 Hektar. Bei der Nutzungsteilung wurden Flurstücksgrenzen nicht beachtet, wie Sie den Lageplänen entnehmen können, die ich für Sie vorbereitet habe. [...] Somit wäre bei einem Verkauf der Teilobjekte eine Vermessung zwingend notwendig gewesen. Die südlich an die Teilfläche des Landes Brandenburg angrenzende Fläche gehörte ursprünglich ebenfalls zu dem Objekt, ist aber aufgrund eines Restitutionsanspruchs an die ehemaligen Eigentümer zurückübertragen worden. Alle Teilflächen waren mit militärischen Zweckbauten wie Garagen, Lagerhallen, Unterkünftebaracken und einem Heizhaus, einschließlich frei stehendem Schornstein, bebaut. [...] Die BBG hat in den Jahren 2002 und 2003 Kaufverhandlungen zum Erwerb der Teilfläche des Landes mit der“ 17. GmbH „mit Sitz in Bremervörde geführt. Das Unternehmen beabsichtigte die Entwicklung des gesamten Objektes. Die Kaufverhandlungen wurden im Jahr 2003 durch“ die 17. GmbH „beendet. Die Gründe dafür kann ich Ihnen leider nicht benennen, da ich zu diesem Zeitpunkt nicht für die Liegenschaft zuständig war.

In den folgenden Jahren konnte das Objekt nicht am Markt platziert werden. Im September 2006 haben wir dem Versteigerungskatalog der Deutschen Grundstücksauktionen AG entnommen, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ihre Teilfläche im Rahmen der Herbstauktion 2006 zum Verkauf angeboten hat. Mit Schreiben vom 06.10.2006 haben wir die BlmA gebeten, uns den Käufer zu benennen, um gegebenenfalls mit diesem in Kaufverhandlungen über unsere Teilfläche im Hinblick auf die Entwicklung des gesamten Objektes und die Vermeidung der bei einem Teilflächenverkauf sehr kostenintensiven Vermessung eintreten zu können.

Seitens der BlmA wurde uns mit Schreiben vom 08.11.2006 mitgeteilt, dass ihre Teilfläche am 26.09.2006 an“ Herrn C. „verkauft worden war. Zwischenzeitlich hatte“ Herr C. „selbst bereits telefonisch mit uns Kontakt aufgenommen, und die Liegenschaft des Landes war am 07.12.2006 gemeinsam besichtigt worden.

Bei dieser Besichtigung handelte es sich um den ersten persönlichen Kontakt zwischen“ Herrn C. „und mir als Mitarbeiterin der BBG. Während der Besichtigung erläuterte“ Herr C. „sein Vorhaben der Entwicklung der Gesamtliegenschaft, also

60 Vgl. z. B. §§ 3 u. 6 des Kauvertrages der UR.-Nr. 168/2007 in Ordner VM 1574 PM 070-03.

beider Teilflächen. Aus diesem Grund war er am Erwerb der Teilfläche des Landes interessiert. Am 27.05.2007 hat“ Herr C. „dann sein Kaufinteresse auch schriftlich bekundet. Er hat darauf hingewiesen, dass er die Nachbarfläche mit übergreifenden Flurstücken mit notariellem Kaufvertrag vom 26.09.2006 erworben hat.

Im Hinblick auf die vorgesehene Gesamtentwicklung der Fläche wurden Gespräche zur Einzelvergabe des Objekts an“ Herrn C. „aufgenommen. Wie in Fällen der Direktvergabe üblich, war der Verkehrswert über ein Gutachten festzustellen, wie bereits oben erwähnt.

Mit der Erarbeitung des Verkehrswertgutachtens wurde die Sachverständige,“ Frau Dk., „beauftragt, die bereits zu einem früheren Zeitpunkt den Wert der Liegenschaft ermittelt hatte, sodass ihr die Liegenschaft bekannt war und sie eine Aktualisierung ihres Gutachtens vornehmen konnte.

Unter Berücksichtigung der Abbruchkosten in Höhe von rund 321 000 Euro hat die Gutachterin einen Verkehrswert von 37 000 Euro festgestellt. Für die angrenzende, etwas größere Teilfläche mit ähnlicher Bebauung hat der Käufer im Rahmen der Versteigerung einen Kaufpreis von 49 000 Euro gezahlt.

Die Plausibilität des von der Gutachterin festgestellten Werts war damit durch einen entsprechenden am Markt erzielten Preis bestätigt. Wie bereits zuvor erläutert, können auf der Grundlage der WGT-Richtlinien 90 % der Abbruchkosten bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt werden. 10 % der Kosten sind vom Käufer selbst zu tragen. Die anrechenbaren Abbruchkosten betragen 315 900 Euro und unterlagen somit der Zustimmungspflicht des Ministeriums der Finanzen des Landes Brandenburg.

Die Zustimmung des MdF wurde mit Schreiben vom 19.09.2007 eingeholt. Das Ministerium der Finanzen hat der Anrechnung von Abbruchkosten auf den Kaufpreis in Höhe von 315 900 Euro mit Schreiben vom 10. Januar 2008 zugestimmt. Im Anschluss daran wurden die Kaufverhandlungen mit“ Herrn C. „aufgenommen.

Im Rahmen der Kaufverhandlungen hat der Interessent darauf hingewiesen, dass er das Objekt nicht als Privatperson erwerben wird, sondern die Liegenschaft durch eine Projektentwicklungsgesellschaft erworben und entwickelt werden soll. Zu diesem Zweck hat er eine sogenannte Vorratsgesellschaft, die ‚Brilliant 641. GmbH‘ erworben, die umfirmiert wurde zur ‚Ersten Entwicklungsgesellschaft Pieskower Chaussee mbH‘.

Der Kaufvertrag zwischen dem Land Brandenburg und der ‚Ersten Entwicklungsgesellschaft Pieskower Chaussee mbH‘ wurde am 22. Mai 2008 beurkundet. Der Kaufpreis betrug unter Berücksichtigung der Abbruchkosten 42 100 Euro. Der Käufer wurde verpflichtet, den Abbruch der aufstehenden Gebäude durchzuführen und zusätzlich Planungs- und Entwicklungsleistungen mit einem Wertumfang von 30 000 Euro zu erbringen. Die Gebäude wurden mittlerweile durch den Käufer abgebrochen, [...].

Der Käufer hat für die Entwicklung der Gesamtliegenschaft vier Teilbebauungspläne auf seine Kosten erarbeiten lassen, die eine Wohn- und Mischnutzung auf dem Areal vorsehen. Zu allen vier Teilbebauungsplänen wurden bereits die Abwägungsbeschlüsse, zu einem ersten Teilbebauungsplan auch der Satzungsbeschluss am 05.07.2010 gefasst. Zu diesem Bebauungsplan wurde zudem am 01.11.2010 der Beschluss der Gemeindevertreter zum Erschließungsvertrag gefasst.“⁶¹

61 S. 10 ff. des Protokolls vom 10.05.2011.

Potsdam, Rosa-Luxemburg-Straße:

Für die Veräußerung dieses Grundstücks war nicht die BBG, sondern das Liegenschafts- und Bauamt Potsdam zuständig, sodass die Zeugin Mitarbeiterin 5 keine entsprechenden Angaben machen konnte.

Vgl. im Übrigen die Ausführungen unter Punkt A. 4.

Wich diese Verkaufs- und Vergabepaxis von der grundsätzlichen Verfahrensweise des Landes Brandenburg beim Verkauf und der Vergabe landeseigener Immobilien auf Grundlage der Haushaltsordnung ab?

Aufgrund des Eigentums des Bundes an zwei Flurstücken war bei der Veräußerung der Liegenschaft in Potsdam Krampnitz die Beteiligung (Zustimmung) der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erforderlich. Der Kaufvertragstext zur UR.-Nr. 169/2007 wurde dort zur Prüfung vorgelegt und im Ergebnis gebilligt.⁶²

Der Verkauf der Liegenschaft erfolgte nicht in einem, sondern - nach Teilung des Grundstücks in die Flächen A bis D - in vier Kaufverträgen (UR.-Nrn.: 168-171/2007 des Notars Mi.); gleichzeitig wurde (zunächst) in den entsprechenden notariellen Urkunden festgelegt, dass nach dem Willen der Vertragsparteien sämtliche in der Präambel bezeichneten Parallelverträge nur einheitlich abgewickelt bzw. rückabgewickelt werden könnten.⁶³

Ferner wurde hinsichtlich eines Teils des Grundstückes D zunächst nur ein Vorvertrag geschlossen, weil auf dem Grundstück seinerzeit ein Förderprojekt durchgeführt wurde.⁶⁴

Ein zwischenzeitlich von der BBG zur Vermeidung von Spekulationsgeschäften erworbenes Teilgrundstück (Flur 6, Flurstück 36/2, Größe 342 m²) wurde in einem weiteren Vertrag getrennt zu einem Preis von 5 325 Euro veräußert.⁶⁵

Es handelte sich im Einzelnen um nachfolgende vier Kaufverträge, die - einschließlich der Kaufpreise für die gesondert berechneten Flächen der BBG (im Wert von 5 325 Euro) und des Geländes der Stadt Potsdam (im Wert von 1 Euro) sowie unter rechnerischer Einbeziehung der erst später erwarteten Kaufpreiszahlung für die Vorvertragsfläche - auf einen Gesamtkaufpreis von 5 100 001 Euro ausgerichtet waren.⁶⁶

62 Schreiben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 03.7.2007 an die BBG in Ordner I/16 18-20 (20, T-V, Thylander-Group).

63 § 4 Abs. 2 der Verträge in Ordner I/16 18-20 (20 T-V, Thylander-Group).

64 Vertrag Nr. 171/2007 in Ordner I/16 18-20 (20 T-V, Thylander-Group).

65 UR.-Nr. 172/2007, Ordner V, Fach 18, Verkauf BBG.

66 Vgl. zur Kaufpreisaufteilung Ordner I/16 18-20 (20 T-V, Thylander-Group) sowie zur Grundstücksgröße bzw. zu den Abzugsbeträgen für Abbruch pp. Ordner VM 1574, Fach 2.

Fläche	A (VM 1574)	B (VM 1575)	C (VM 1576)	D (VM 1577)
UR.-Nr.	168/2007	169/2007	170/2007	171/2007
Käufer	TGP Resort Ltd.	TGP Country Club Housing Ltd.	TGP Listed Buildings Ltd.	TGP Sports and Leisure facilities Ltd.
Kaufpreis	199 500 Euro	540 000 Euro	1 387 500 Euro	1 999 675 Euro
Anzahlung	66 500 Euro	180 000 Euro	462 500 Euro	666 558,33 Euro
Flur	1 u. 5	5	1 u. 5	5 u. 6
Flurstücke	153 u. 5, 9	55, 57/1, 80, 82	153 u. 1, 5, 11-14, 17-21	1, 2, 4, 5, 17 u. 35, 36/1, 37, 38, 40, 52
Vorvertrag	(-)	(-)	(-)	über Flur 6, Flurstücke 32/1, 32/2, 33, 34 zu einem Preis von 968 000 Euro (nicht im o. g. Preis enthalten)
Kaufvertrag aufgehoben	(-)	am 24.02.2010	(-)	am 24.02.2010
Flächenanteil vom Bund	(-)	10 500 m ² (Flurstücke 55 u. 82; Wert: 17 004 Euro)	(-)	(-)
m ² (ca.) gesamt	51 740	130 009	351 099	592 145
Abbruch	0,00 Euro	940 000 Euro	0,00 Euro	2 550 000 Euro (u. 830 000 Euro für Vorvertrag)
Kampfmittel	10 000 Euro	50 000 Euro	10 000 Euro	70 000 Euro (u. 62 330 Euro für Vorvertrag)
Bezeichnung / Nutzungsplanung laut Kaufvertrag	Hotel	Waldsiedlung („Biedermeiersiedlung“)	Internat-, Wellness- und Gewerbebereich, denkmalgeschütztes Kasernen-Ensemble	Internat, Wellness-, Sport- und Freizeiteinrichtungen

Als Begründung für die Aufteilung der Gesamtfläche trug der Zeuge Dr. H., der auf der Erwerberseite am Kauf des Areals beteiligt war, vor: „Bei dem näheren Auseinandersetzen mit dem Projekt und der entsprechenden Fläche kristallisiert sich ja - allein, wenn man da drauf guckt - die Unterschiedlichkeit der Teilflächen sofort raus. Wenn Sie diese Unterschiedlichkeit der Teilflächen einer späteren Entwicklung zuführen wollen, dann macht das aus zwei Gründen Sinn, dies auch in unterschiedlichen gesellschaftsrechtlichen Strukturen einzubinden.

Das Erste ist: Es ist ein großer zeitlicher Versatz. Jeder, der zu irgendeinem Zeitpunkt mal erzählt hat, dass man so ein Projekt einfach anfängt und direkt fertigmacht und einen kurzen Zeitrahmen braucht, lebt auch wieder nicht in dieser Welt, sondern das sind ja große Maßnahmen - wir reden über große Flächen, wir reden über große bauliche Veränderungen, über große Infrastrukturmaßnahmen etc. pp. -, das dauert einfach einen großen Zeitraum.

Es ist mal irgendwo ein Zeitrahmen von zehn, zwölf Jahren genannt worden oder diskutiert worden. Ich weiß nicht, ob das richtig ist, ob es zwei Jahre schneller geht oder fünf Jahre länger dauert. Momentan sind wir schon seit vier Jahren dran. Wenn ich die Zeit mit anrechne, dann wird das mit den zehn Jahren mit Sicherheit nichts mehr.

Das heißt, der zeitliche Versatz ist ja deshalb auch für eine gesellschaftsrechtliche Strukturierung notwendig, weil vielleicht auch unterschiedliche Finanzierungsstrukturen in die unterschiedlichen Projektbereiche dann eingebracht werden müssen.

Das Nächste ist, dass, wenn Sie sich vorstellen: Wir brauchen jetzt einen Denkmalschutzexperten, den wir da als Partner mit reinnehmen, der - keine Ahnung - wie auch immer beteiligt werden soll, dann macht es ja wenig Sinn, wenn er sich beispielsweise um die Biedermeier-Siedlung kümmert, also sich um die Fläche A kümmert, dass er automatisch auch an der Fläche B beteiligt ist. Das wäre ja ein bisschen unsinnig.

Dieses waren die Gründe, warum man dann während der Vertragsverhandlung mit der BBG auf diese Idee kam: Wir teilen mal entsprechend dieser unterschiedlich definierten Flächen diese Kaufgesellschaften auf. Das ist der einzige Grund.“⁶⁷

Im Übrigen wird - insbesondere auch im Hinblick auf die Flächen in Bad Saarow, Pieskower Chaussee, und Potsdam, Rosa-Luxemburg-Straße - auf die Ausführungen unter Punkt A. 2. Bezug genommen.

2. Gab es in den Fällen des Kasernengeländes Potsdam Krampnitz, der Villengrundstücke Babelsberg und der Flächen an der Pieskower Chaussee in Bad Saarow hinsichtlich der Ausschreibungen, der Einholung von Gutachten, der Kaufpreisfindung, der Verhandlungen, der Überprüfung der Käufer und Interessenten, der Vertragsgestaltung Abweichungen zu den sonst üblichen Praktiken beim Verkauf landeseigener Immobilien?

Potsdam Krampnitz:

Von dem der BBG zur Verfügung stehenden Mustervertrag wurde bei dem Verkauf der Grundstücke in Krampnitz laut der „Anlage 1 zu den Genehmigungsvorlagen VM 1574, VM 1575, VM 1576, VM 1577“ zu einer „Mitteilung zum Abschluss von

Kaufverträgen *Genehmigungsvorlage*“ (unterzeichnet am 30.07.2007 von Mitarbeiterin 5 und am 09.08.2007 von Hn.) in den folgenden Punkten abgewichen:⁶⁸

- „4 Einzelverträge für den Gesamtverkauf der Liegenschaft
- § 1 (5) (c) - *Bebauungsplan*
Der Käufer verpflichtet sich zur Erarbeitung eines oder mehrerer Teilbebauungspläne.
- § 1 (6) - *Gesamtkaufgegenstand*
Von dem Flurstück 82 der Flur 5, Gemarkung Fahrland wurde eine Teilfläche in Größe von ca. 1 800 m² der Gemeinde Fahrland zugeordnet. Die Vermessung ist bereits erfolgt, Veränderungsnachweis und Grundbucheintragung stehen noch aus. Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Notar den Veränderungsnachweis zu übersenden.
- § 1 (8) - *Vorvertrag nur VM 1577*
Über 4 Flurstücke wird aufgrund des REFINA-Forschungsprojektes ein Vorvertrag geschlossen. Der Verkäufer verpflichtet sich, die Flächen bis zum 31.10.2008 zum Kauf anzubieten, der Käufer verpflichtet sich, das Angebot innerhalb von 4 Wochen anzunehmen. Der Kaufpreis für diese Fläche beträgt 968 000,00 €.
- § 3 (2) - *Bemessung des Kaufpreises*
Die Abzugsbeträge beziehen sich auf den Gesamtkaufpreis.
- § 4 (1) - *Konto nur VM 1575*
Für die Auskehr des Kaufpreisanteiles der BRD in Höhe von 17 004,00 € ist die entsprechende Bankverbindung anzugeben. Der Kaufpreisanteil ist bei Fälligkeit des Kaufpreises durch den Käufer direkt auf dieses Konto zu überweisen.
- § 4 (2) - *Fälligkeit*
1/3 des Kaufpreises ist bis zum 21.08.2007 auf ein vom Notar zu benennendes Anderkonto zu hinterlegen.
Der Restkaufpreis wird fällig
 - 4 Wochen nach Veröffentlichung eines Aufstellungsbeschlusses für ein B-Planverfahren,
 - nach Eintragung der Auflassungsvormerkung für den Käufer,
 - nicht vor dem 28.02.2008
 - und nicht vor Mitteilung des Notars an den Käufer, dass die Voraussetzungen a) und b) vorliegen.
- § 4 (5) - *Sicherung des Kaufpreises*
Ersatzlos gestrichen, da 1/3 des Kaufpreises auf Anderkonto hinterlegt wird.
- § 6 (3) (e) - *Altlasten*
Die Anzeigefrist für das Vorhandensein einer Altlast wurde auf 24 Monate nach

68 Ordner VM 1574, Fach 2, Ordner VM 1575, Fach 2.

Eigentumsumschreibung der betreffenden Fläche verlängert. Weiterhin wurde der 2. Satz verändert; die Anzeige hat den Fundort und die ungefähre Art und Beschaffenheit sowie den geschätzten Umfang der Altlasten zu bezeichnen.

- *§ 8 - Investitionszusage, Wiederverkauf
Das Vorkaufsrecht wurde ersatzlos gestrichen.*
- *§ 9 (4) und § 9 (5) - Vorrangseinräumung und Rücktritt
Die Vorrangseinräumung ist im Mustervertrag unter Abs. 5 vereinbart - hier unter Abs. 4. Unter Abs. 5 ist ein Rücktrittsrecht für beide Parteien vorgesehen, wenn eine Gebietskörperschaft ihr gesetzliches Vorkaufsrecht ausübt. Der Käufer kann vom Vertrag zurücktreten, wenn der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan nicht den von ihm bekannt gegebenen Inhalt hat. Dabei kann der Rücktritt nur für sämtliche Parallelverträge gemeinsam erklärt werden.*
- *§ 10 - Belastungsvollmacht
Die sonst unter § 5 vereinbarte Belastungsvollmacht ist hier unter § 10 vereinbart. Hier wurde auch der Text verändert - es wurde die Fassung des Notars verwendet.“*

Überdies sehen die üblichen Grundstücksveräußerungsverträge der BBG wohl vor, dass eine Weiterveräußerung während der Garantiezeit nur mit Einwilligung des Verkäufers vorgenommen werden kann und dass ein Anspruch auf Erteilung dieser Einwilligung nicht besteht. In den abgeschlossenen Kaufverträgen (§ 8 Abs. 1 d) fehlt der zweite Teil dieser Regelung.

Der Zeuge Hn. räumte diesbezüglich ein: „Dort ist ein Halbsatz herausgenommen worden, weil Herr Dr. Böx gesagt hat: ‚Wenn wir in Schwierigkeiten geraten, wollt Ihr noch nicht einmal mit uns reden.‘ - Da haben wir gesagt: ‚Natürlich wollen wir mit dem Vertragspartner reden‘. - Und deswegen ist der Halbsatz, der im Übrigen überhaupt nichts aussagt, - - Ob der nun drin steht oder nicht, die eigentliche Wirkung der Klausel wird dadurch nicht, aber auch gar nicht beeinflusst.“⁶⁹

Ein Eingang der genannten „Mitteilung zum Abschluss von Kaufverträgen Genehmigungsvorlage“ mit Anlagen beim MdF ist der Akte indes nicht zu entnehmen. Der Zeuge S. gab im Verlauf seiner Vernehmung vor dem Ausschuss im Ergebnis an, das Schriftstück nicht erhalten zu haben. Ihm seien die Änderungen als solche nicht bekannt gewesen (vgl. die Ausführungen zu Punkt A. 5.6.).

Für den Landesrechnungshof war im Rahmen seiner Prüfung bemerkenswert, dass Dr. Böx - entgegen den Anforderungen im Mustervertrag - weder eine Vollmacht (ohne Widerrufsvermerk) noch einen beglaubigten Handelsregisterauszug vorgelegt habe. Überdies sei die „Garantiezeit“ in § 9 Abs. 1 lit. a des Mustervertrages nicht - wie sonst - eine Zweckbindung des fertig gestellten Projektes, sondern nur der Zeitraum, binnen dessen das Projekt fertig zu stellen sei, wobei im Gegensatz zur geplanten Investitionssumme aus dem Angebot i. H. v. 250 000 000 Euro brutto nur

*noch 5 000 000 Euro verbindlich zugesagt worden seien.*⁷⁰

*Ein Vergleich der abgeschlossenen Verträge mit den Entwürfen, die für den (zuvor angedachten) Verkauf an die 40. GmbH gefertigt worden sind, ergibt, dass im Falle der Äußerung von Änderungswünschen in Bezug auf den Mustervertrag die entsprechenden Anregungen seitens der BBG geprüft und die Verträge ggf. unter Berücksichtigung des Vertragszieles entsprechend umformuliert wurden.*⁷¹

Der Zeuge Hn. erläuterte hinsichtlich der vom Landesrechnungshof in Bezug auf die Abweichungen vom Mustervertrag getroffenen Feststellungen:

„Zunächst sei bemerkt, dass dieser Mustervertrag in weiten Teilen durch mich konzipiert wurde. Mithin wäre ich nach Auffassung des Rechnungshofes von meinem eigenen Vertrag abgewichen, für dessen ursprüngliche Gestaltung ich auch Vertragsmuster der Treuhandanstalt verarbeitet habe. Dies ist bei Musterverträgen - anders als bei Doktorarbeiten - zulässig und üblich.

Neben dem hier in Rede stehenden Mustervertrag existieren weitere Musterverträge, die spezielle Konstellationen, unter anderem für Waldverkäufe oder einfachere Verträge für den Kauf von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in bereits entwickelten Gebieten - - Ich habe dem Rechnungshof das umfangreichste Muster übergeben, passend für eine Liegenschaft mit Altlasten und Kampfmittelproblemen. Im praktischen Leben dienen solche Muster als Verhandlungsgrundlage, werden aber nicht 1:1 umgesetzt.

Eine starre wirkliche Umsetzung des Mustervertrages ist angesichts der Vielfalt der bei der Verwertung ehemaliger WGT-Liegenschaften auftretenden Besonderheiten und Konstellationen nicht möglich. Dies gelingt selbst bei einfachen Grundstückskaufverträgen für Einfamilienhäuser nicht. Die mit dem WGT-Vermögen verbundenen Sachverhalte liegen außerhalb der ansonsten für den Grundstücksverkehr geltenden Bedingungen und erfordern in der Regel eine einzelfallbezogene Gestaltung der Verträge. Diese Gestaltung erfolgt allerdings auf der Grundlage der durch uns vorgelegten Vertragsmuster, sodass die Struktur des Vertrages und die wesentlichen Inhalte feststehen, die zur Erfüllung der Vorgaben der Verwertungsrichtlinie erforderlich sind, unter anderem die besonderen Bedingungen wie Investitionsverpflichtung, Altlastenregelung, Mehrerlösregelung, Rückauffassung etc.

Solche Regelungen finden sich weder in der juristischen Literatur, Formularbüchern, noch in den von Notaren verwendeten Musterverträgen. Der Mustervertrag der BBG bleibt, wie gesagt, ungeachtet notwendiger einzelfallbezogener Anpassungen stets die Grundlage des Vertrages und ist insoweit mit keinem anderen Mustervertrag vergleichbar. Der Mustervertrag sichert unter anderem den ungefähren gleichen Aufbau der Verträge und die Abfolge der Paragraphen. Insoweit ist die Aussage, dass der vorgelegte Vertrag dem durch die BBG verwendeten Mustervertrag entspricht, richtig.

Die Verhandlungen wurden anhand des durch die BBG vorgelegten Mustervertrages geführt. Struktur des Vertrages und seine wesentlichen Inhalte unterlagen keiner Veränderung.“⁷²

Auf die Frage, was ihn bewogen habe, die Änderungen an dem Mustervertrag vorzunehmen, erwiderte der Zeuge: „Das waren einfach Verhandlungsergebnisse. Es kommt natürlich ein anderer Vertrag dabei heraus, wenn auf der Gegenseite ein

70 S. 23 u. 25 f. des Landesrechnungshofberichtes in Ordner „UA 5/1 Schreiben 1. – 10. Sitzung“ .

71 Ordner V (17, Fach 2).

72 S. 36 f. des Protokolls vom 10.05.2011.

Anwalt sitzt, der sich mit Grundstückskaufverträgen und Immobiliengeschäften auskennt. Der versucht natürlich, seine Positionen entsprechend durchzusetzen. [...] Da gibt es auf unserer Seite Knackpunkte, wo wir nicht von abgehen, und die haben natürlich auch Punkte, wo sie sagen: Wenn wir das nicht durchgesetzt kriegen, können wir den Vertrag nicht abschließen.“⁷³

Der Zeuge Baesecke merkte diesbezüglich an: „Wir hatten doch herausgearbeitet, dass es sich bei dem Musterkaufvertrag um eine Arbeitshilfe handelt, die die Bodengesellschaft für sich selbst geschaffen hat, um Verhandlungen, Vertragsabschlüsse zu erleichtern, und dass es sich hier nicht um eine Vorgabe von irgendjemandem gehandelt hat. [...]

Die Wirklichkeit ist eben so, dass sich Käufer, gerade bei Immobilien, die schwer zu vermarkten sind - - Wenn Sie hunderttausend Interessenten haben, die unbedingt eine Liegenschaft erwerben wollen, können Sie denen natürlich alle Bedingungen aufdrücken. Aber hier war es ja so, dass Sie einen Ladenhüter loswerden wollten. In einem solchen Fall müssen Sie in Verhandlungen sicher auch Modifizierungen, Abweichungen vom Mustervertrag zulassen. Das ist legitim, das ist in Ordnung und nicht zu kritisieren. Insofern ist der Rechnungshof hier wirklich auf dem falschen Gleis. [...]

Normalerweise sind die Verträge so gestrickt, dass der Käufer, wenn er denn seine Verpflichtungen nicht erfüllt, am Ende mit Schaden aus der Veranstaltung geht. Er bekommt nämlich die Liegenschaft nicht und kann die Kosten, die er gehabt hat, in den Wind schreiben.“⁷⁴

Angesprochen auf seine Einschätzung des Inhaltes des Kaufvertrages über die Liegenschaft in Krampnitz stellte der Zeuge Ralf-Dieter Lankamp, der zwischenzeitlich mit der Wahrung der Geschäfte eines Abteilungsleiters im MdF beauftragt war, klar: „Ich habe bisher keinerlei Anlass zu glauben, dass grundsätzlich ein solcher Vertrag aus unserer Sicht falsch ist. Es ist üblich, dass, wenn man Liegenschaften hat, die man sehr schwer los wird, dass man solche Verträge abschließt.“⁷⁵ „Ich habe, soweit mir der Fall Krampnitz damals bekannt war, den Vertrag Krampnitz deshalb als normales Vertragsgeschäft bezeichnet, weil hier ein Grundstück verkauft worden ist, welches für den Investor oder den Käufer nicht ganz ohne Tücken ist. Wer die WGT-Liegenschaften kennt, weiß, dass die von außen oft schaurig aussehen, aber das wirklich Schreckliche oft unter der Grasnarbe lauert und die Investoren oft sehr vorsichtig sind, ob sie jetzt ein solches Grundstück kaufen oder nicht. Und hier war ein Grundstück, eine vormalige Russenliegenschaft, die gekauft worden ist, wobei der Käufer sich ein Teilrücktrittsrecht hat einräumen lassen - so habe ich das in Erinnerung -, und das ist für mich sowohl aus juristischer Sicht als auch vom normalen Menschenverstand ein ganz normaler Vorgang.“⁷⁶

Bad Saarow:

In Bad Saarow konnte die BBG nur über einen Teil der Flurstücke 113, 115, 116, 119 und 123 (letzteres umbenannt in 425 u. 426, wobei nur das Flurstück 426 teilweise

73 S. 45 des Protokolls vom 10.05.2011.

74 S. 63 des Protokolls vom 15.05.2012.

75 S. 76 des Protokolls vom 17.04.2012.

76 S. 76 des Protokolls vom 17.04.2012.

dem Land zustand⁷⁷) in der Pieskower Chaussee verfügen (das Eigentum war zuvor - ohne seinerzeitige Umschreibung im Grundbuch - mit Änderungsbescheid vom 27.07.1998 dem Land Brandenburg übertragen worden⁷⁸), da andere Teile der Flurstücke im Eigentum des Bundes gestanden hatten, bevor sie (bereits vor November 2007) von der Bundesanstalt für Immobilien an C. (in persona) veräußert worden waren. Zur Vermeidung von kostenintensiven Trennvermessungen wurden die dem Land Brandenburg zugeordneten Grundstücksteile ebenfalls am 22.05.2008 - im Wege einer Einzelvergabe - an die seit Mai 2008 von C. - als alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer⁷⁹ - vertretene Brilliant 641. GmbH, die im Juni 2008 auch die von ihm vom Bund erworbenen Grundstücksteile des Areals erwarb,⁸⁰ verkauft.⁸¹

Dabei wurde vertraglich vereinbart, dass die Durchführung der Vermessung und - soweit erforderlich - die Teilungsgenehmigung vom Käufer auf dessen Kosten zu beantragen seien (§ 1 Abs. 5 des Kaufvertrages⁸²). Im Übrigen war auch eine Preisanpassungsklausel für den Fall der Feststellung eines Mehr- oder Mindermaßes im Rahmen der Vermessung vereinbart (§ 3 Abs. 3 des Kaufvertrages).

Auf einem „Mitzeichnungsblatt“ der BBG zum Kaufvertragsentwurf (Bearbeiterin: Mitarbeiterin 8; Leiterin Sachbereich 610: Mitarbeiterin 5 - unterzeichnet am 07.03.2008) wurden als Anmerkung folgende Abweichungen vom Musterkaufvertrag zusammengefasst:

- „Aufnahme Abbruchpauschale mit Nachzahlungsverpflichtung bei Nichterfüllung bis 31.12.2016
- Wegfall Vollstreckungsunterwerfung für nicht durchgeführte Abbruchmaßnahmen
- Sicherstellung KP durch Vorlage eines Kontoauszuges
- Investitionszusage über 350,0 TEuro für Abbruch, Planung und Entwicklung
- Wegfall Mehrerlösabführung bei Weiterverkauf
- Wegfall Wiederkaufsrecht⁸³

Letztendlich wurde zur Sicherung des Kaufpreises die Übergabe eines Eigenkapitalnachweises vor Genehmigung des Vertrages als ausreichend erachtet (§ 4 Abs. 5). Fällig war die Kaufpreiszahlung 6 Wochen nach Eingang der Genehmigung des Verkäufers bei der Notarin (§ 4 Abs. 2).

Im Gegensatz zu dem Vertrag über das Gelände in Krampnitz sah der hier vereinbarte Vertrag ein befristetes Rücktrittsrecht (längstens bis 31.12.2009, sonst bis „die Voraussetzungen gemäß § 33 Abs. 1 BauGB für die Zulässigkeit des Vorhabens vorliegen oder der Käufer mit Bautätigkeiten [...] begonnen hat“) für den Fall vor, dass das in § 8 beschriebene Investitionsvorhaben aufgrund bauplanungsrechtlicher Vorschriften nicht zulässig sein würde (§ 2 Abs. 2). § 8 (1 a) lautete: „Der Käufer sagt zu, auf dem Kaufgegenstand den Abbruch sowie Planungs- und Entwicklungsleistungen mit einem Wertumfang von 30 000,00 Euro zuzüglich der Abbruchkosten bis zum 31.12.2018 vorzunehmen. Weiterhin sagt der Käufer zu,

77 Schreiben der Mitarbeiterin 1 vom 28.09.2006 in Ordner I 1-9, Fach 2.

78 Ordner I 1-9, Fach 6.

79 Notarielle Urkunde mit UR.-Nr. 255/2008 in Ordner VM 1673, Fach 4.

80 Kaufvertrag vom 12.06.2008 in Ordner VM 1673, Fach 4.

81 Ordner I/3 13, Fach B, und Entscheidungsvorlage in Ordner I/4 14-20, Fach 17.

82 Ordner I/4 14-20, Fach CD.

83 Ordner I/4 14-20, Fach CD.

den Kaufgegenstand im Rahmen eines B-Planverfahrens für Wohn- und Erholungsnutzungen sowie für Gewerbe- und Mischnutzungen zu entwickeln und diese Nutzung für die Dauer von 10 Jahren ab Eigentumsübergang („Garantiezeit“) entsprechend aufrechtzuerhalten. Kann der Käufer den Kaufgrundbesitz nicht innerhalb der o. g. Frist der vorgesehenen Nutzung zuführen und hat er die Gründe hierfür nicht zu vertreten, wird der Verkäufer eine angemessene Nachfrist gewähren.“ In § 6 Abs. 3 e wurde auch - neben weiteren individuellen Vereinbarungen in Bezug auf die Altlasten⁸⁴ - die Frist für die Anzeige von Altlasten um ein Jahr verlängert. Überdies enthält die Klausel über eine Weiterveräußerung innerhalb der Garantiezeit nur mit Zustimmung des Verkäufers - ebenfalls im Gegensatz zu dem Vertrag hinsichtlich des Geländes in Krampnitz - den Zusatz: „Ein Anspruch auf Erteilung der Einwilligung besteht nicht, sie kann durch den Verkäufer jedoch nur versagt werden, wenn der Weiterverkauf den vertraglichen Regelungen dieses Vertrages entgegensteht. Nach Abschluss der durch den Käufer durchgeführten und nachgewiesenen Investitionen gemäß § 8 Abs. 1 a) entfällt die Einwilligung des Verkäufers zur Weiterveräußerung. Ein Weiterverkauf an Projektentwicklungsgesellschaften unter Übernahme und Verfolgung der Investitionszusage nach § 8 Abs. 1 a) an den der Käufer beteiligt ist, wird bereits jetzt die Zustimmung erteilt.“

Die Abweichungen vom Mustervertrag wurden laut der „Mitteilung zum Abschluss von Kaufverträgen Genehmigungsvorlage“ (unterzeichnet von Mitarbeiterin 8 als Bearbeiterin, von Mitarbeiterin 5 als Vertreterin Bereichsleiter, von einem Mitarbeiter der Kanzlei Pr. und von Hn.) nach Vertragsabschluss wie folgt zusammengefasst:⁸⁵

- „§ 2 Rücktrittsrecht dem Käufer eingeräumt bis 31.12.2009
- § 3 Pauschalabzug Abbruch ohne Nachweis der tatsächlichen Kosten bis zum 31.12.2018
bei nicht fristgerechtem Abbruch Nachzahlungspflicht gemäß Anlage 6
- § 4 Nachweis Finanzierung durch Eigenkapitalnachweis
Wegfall Vollstreckungsunterwerfung wegen nicht durchgeführten Abbruchs
- § 6 (3) d Anzeigepflicht spätestens zwei Wochen nach Zustellung
e Vorhandensein von Altlasten Ausschlussfrist von 2 Jahren
- § 8 d Versagung Weiterveräußerung nur wenn Weiterverkauf den vertraglichen Regelungen dieses Vertrages entgegenstehen
nach Abschluss Investitionen entfällt Zustimmung zur Weiterveräußerung
bereits Zustimmung zum Weiterverkauf an Projektgesellschaften erteilt

(3) sofortige Löschung“ [des Vorkaufsrechts] „nach Abschluss Investitionen
- § 9 (4) Mitwirkungshandlungen bei vorrangigen Belastungen

84 Vgl. § 3 Abs. 2 u. § 6 Abs. 3 im Verhältnis zu dem 1. Entwurf des Vertrages in Ordner I/4 14-20, Fach CD.

85 Ordner VM 1673, Fach 3.

- Wegfall dingliche und schuldrechtliche Sicherung des Wiederkaufrechtes
- Wegfall Mehrerlösabführung bei Weiterveräußerung“.

Der Zeuge C. merkte in Bezug auf eine etwaige Verpflichtung zum Nachweis von Abbruchkosten an: „Wir hätten einer solchen Regelung nie zugestimmt - Punkt. Weil es doch ganz klar ist: Wie wir abreißen, zu welchen Kosten, das ist unser unternehmerisches Vermögen oder Unvermögen. Und wenn die öffentliche Hand was anderes will, dann muss sie ihre Projekte alleine entwickeln.“⁸⁶ Auf die Frage, ob eine Mehrerlösklausel Gegenstand der Verhandlungen gewesen sei, erwiderte er: „Kann ich mich, ehrlich gesagt, nicht erinnern, ob sie war oder nicht. Ich kann aber hier auch genau das Gleiche sagen: Die hätte ich mir schon sehr deutlich angeschaut, und ob ich so was unterschrieben hätte, wage ich mal zu bezweifeln. Aber, wie gesagt: Weiß ich jetzt auch nicht mehr, ist schon zu lange her. Das ist übrigens ein beliebtes Thema zu allen Verträgen mit der öffentlichen Hand.“⁸⁷

Das MdF, Referatsleiter Gl., hatte vor Vertragsschluss mit Schreiben vom 10.01.2008 die BBG gebeten, durch entsprechende Regelungen im Kaufvertrag sicherzustellen, dass der Abzugsbetrag für den Abbruch und die Entsorgung dann ganz oder teilweise zu erstatten ist, wenn die entsprechenden Maßnahmen nicht fristgerecht ausgeführt oder hierfür Fördermittel in Anspruch genommen würden.⁸⁸ Der Vertrag beinhaltet indes in § 3 (2) nur eine Regelung hinsichtlich eines nicht fristgerechten Abrisses.⁸⁹

Der Zeuge Marczinek merkte diesbezüglich an, dass sich die Frage insofern erledigt habe, „als der Abbruch vollständig stattgefunden hat und, soweit mir das zur Kenntnis gelangt ist, weder Fördermittel noch irgendwas anderes in Anspruch genommen worden ist.“⁹⁰

Potsdam, Rosa-Luxemburg-Straße:

Das Liegenschafts- und Bauamt Potsdam fasste in Bezug auf das Grundstück in Potsdam, Rosa-Luxemburg-Straße, im Februar 2004 das Ergebnis der Verhandlungen wie folgt zusammen:⁹¹

- „Der abschließend verhandelte Entwurf basiert auf dem Musterkaufvertrag
- Investitionsverpflichtung ca. 600 000 Euro bis zum 31.12.2008⁹²
- Folgende Änderungen wurden im Ergebnis der Verhandlungen in den Grundstückskaufvertragsentwurf aufgenommen (A 3): § 7 Abs. (6); § 12 Abs. (1) d);

86 S. 95 des Protokolls vom 16.10.2012.

87 S. 99 des Protokolls vom 16.10.2012.

88 Ordner „FO 053 47-VV 2243-BADS/FO 053 Bad Saarow Lagerobjekt“, Fach 1.

89 Vertrag in Ordner VM 1673, Fach 4.

90 S. 22 des Protokolls vom 28.06.2011.

91 Schreiben des Liegenschafts- und Bauamtes Potsdam vom 10.02.2004 an das MdF in Ordner Band 2 (4).

92 Tatsächlich vereinbart wurde aber 31.12.2009, vgl. den Kaufvertrag in Ordner Band 4 (4).

*§ 16, - Mehrerlösregelung -
[...].“*

Hierzu wurde weiter ausgeführt:

„Bemerkungen zum Grundstückskaufvertragsentwurf (A 3):

§ 7 Abs. (6)

Aufgrund der bestehenden Mietverhältnisse wurde in § 7 Abs. (6) des Grundstückskaufvertragsentwurfes auf Wunsch des Käufers die Regelung zur Betriebskostenabrechnung aufgenommen. Diese Regelung ist üblich. Dem Land entstehen dadurch keine Nachteile.

§ 12 Abs. (5)

Aufgrund der Lage der Liegenschaft ist dem Käufer für den nicht mitverkauften Grundstücksteil ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuräumen. Kosten entstehen dem Land dadurch nicht. (Lt. fmdl. Rücksprache Hr. [...] /MWFK – keine Bedenken)

§ 16

Der § 16 - Nachzahlungsverpflichtung - wurde im Ergebnis der Verhandlungen aufgenommen und begründet sich wie folgt:

- Die o. a. Wertermittlung weist einen Verkehrswert von 570 000,- € aus (A4). Dabei wurden die Gebäude aufgrund ihres baulichen Zustandes als wertneutral eingeschätzt.*

<i>Anzurechnendes Bauland</i>	<i>3.000 m² à 150 Euro/m²</i>	<i>= 450.000 Euro,</i>
<i>Wald- und Grünfläche</i>	<i>12.000 m² à 10 Euro/m²</i>	<i>= 120.000 Euro</i>
<i>Wert der Gebäude</i>		<i>0,00 Euro</i>

- Die 4 Wohnhäuser befinden sich in einem absolut desolaten Zustand (Sanierung zwingend notwendig, u. a. ist 1 WE aufgrund von Schimmelpilzbefall nicht mehr vermietbar). Schreiben der Mieter [...] über weiteren Schimmelbefall in der Wohnung des Hauses B-2 liegt vor.*
- Weiterhin sind aufgrund von Kostenvoranschlägen in den nächsten 3 Monaten (nach der Frostperiode) reine Instandsetzungsarbeiten im Kellerbereich zwingend notwendig. Die hier vorliegenden Feuchtigkeitsschäden beruhen auf den fehlenden Horizontal- und Vertikalsperren in den Kellern, Kosten nur für Trockenlegung pro Haus ca. 50 T€, mithin 200.000 €, gemäß eingeholter Kostenvoranschläge der Hausverwaltung [...]. (BBN sind bei in Fremdverwaltung stehenden Liegenschaften nicht anzufertigen.)*
- Aufgrund von Undichtheiten an der Terrasse des Wohnhauses B-4 muss seit 1999 die Kellerdecke abgestützt werden. Diese Schadensart liegt lt. Aussage der Hausverwaltung [...] bei den anderen 3 Wohngebäuden ebenfalls vor.*
- Weitere Reparaturkosten lt. Kostenvoranschlag von 2001, 6.450 € je Gebäude.*

- In der Wertermittlung sind die Kosten der Umsetzung der Mieter nicht berücksichtigt worden, die erforderlich sind, um überhaupt mit einer denkmalgerechten Sanierung beginnen zu können.

Somit ist von einem geschätzten Negativwert der Gebäude von ca. 260.000 Euro auszugehen (Wertermittlung des Gebäudewertes = 0 Euro).

Aus dem Vorgenannten ergeben sich für die notwendige Sanierung unter Beachtung der Bestimmungen und Beschränkungen des Denkmalschutzes Gesamtkosten (geschätzte 890,64 €/m²), die m. E. über denen eines Neubaus gleicher Größe und bei gleicher, einfacher Ausstattung, wie jetzt vorhanden, liegen.

- vertraglich vereinbarte minimale Investitionssumme	600.000 €
- minimale geschätzte Mieterumsetzungskosten	260.000 €
- notwendige zusätzliche Kosten zur Kellertrockenlegung	200.000 €
- Terrassenreparatur-/Kellerabstützungskosten ca.	<u>28.800 €</u>
	1.085.800 €

1.085.800 €/1.219,12 m² Wohnfläche = 890,64 €/m²

Unter Zugrundelegung dessen wurde in den Verhandlungen mit dem Bestbieter, vorbehaltlich der Zustimmung durch das Ministerium der Finanzen, Folgendes vereinbart:

- Mindestkaufpreis: 290.000 €
- Höchstkaufpreis: 550.000 €

Der sich insoweit ergebende Differenzbetrag von 260 T€ beinhaltet die nicht den Sanierungskosten zurechenbaren zusätzlichen Aufwendungen des Erwerbers für Entschädigungen/Aufwendungen, die an die Mieter zu leisten sind. Diese sind im § 16, Pkt. a) - e) des vorverhandelten Grundstückskaufvertragsentwurfes näher erläutert (A 3).

- Diese Aufwendungen sind vom Erwerber nachzuweisen, und die Differenzsumme aus nicht entstandenen Kosten zum Bruttoangebot ist an das Land auszukehren. Demgegenüber ist jedoch die Erstattung höherer Aufwendungen des Käufers durch das Land ausgeschlossen.

Anmerkung:

Sollte der Verkauf der Liegenschaft nicht zustande kommen, ist von Folgendem auszugehen:

- ggf. Schadensersatzforderungen seitens der Mieter für gesundheitliche und/oder materielle Schäden.
- Sanierungskosten in den vorgenannten Größenordnungen.

Mehrerlösabführung

- Der Bieter schließt eine Mehrerlösabführung vollkommen aus.“

Das MdF brachte später zum Ausdruck, dass - im Gegensatz zu den vorliegend getroffenen Vereinbarungen - zukünftig die Regelung des § 3 Abs. 2 des Musterkaufvertrages (Anpassung des Kaufpreises bei nachträglichen Vermessungen) in

*Fällen, in denen - wie hier - eine unvermessene Teilfläche veräußert werde, zwingend in den Kaufvertrag zu übernehmen sei.*⁹³

3. Wurde der Landesrechnungshof im Falle des Verkaufs des Kasernengeländes Potsdam Krampnitz und der Villengrundstücke Babelsberg informiert? Wann und durch wen wird der Landesrechnungshof bei Vermögensveräußerungen in der Regel informiert?

Eine Information des Landesrechnungshofes über den Verkauf der Grundstücke in Krampnitz und Bad Saarow ist den Akten nicht zu entnehmen.

*Der damalige Präsident des Landesrechnungshofes machte vielmehr vor dem Ausschuss für Haushaltskontrolle in der Sitzung am 02.09.2010 im Hinblick auf das Grundstück in Krampnitz deutlich: „Der Landesrechnungshof hat dieses Veräußerungsgeschäft nicht geprüft. Wir prüfen nicht alle Verwaltungsvorgänge im Land, das können wir bei unserer Kapazität mit 150 Beschäftigten, einschließlich der Verwaltung, überhaupt nicht tun.“*⁹⁴

*Der Ausschuss für Haushaltskontrolle bat daraufhin aus Anlass der Berichterstattung des Magazins „stern“ den Landesrechnungshof, im Falle Krampnitz „die Grundlagen für den Verkauf im Jahr 2007 zu prüfen“ mit dem Ziel festzustellen, „ob beim Verkauf der Kaserne Krampnitz die Grundsätze der Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit hinreichend beachtet wurden.“*⁹⁵

Der Landesrechnungshof gelangte am 27.10.2010 in seinem Prüfbericht zu folgender Einschätzung:

„0.1 Aus Sicht des Landesrechnungshofes bestehen erhebliche Zweifel daran, dass bei der Veräußerung der Liegenschaft die Grundsätze der Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit seitens des Ministeriums der Finanzen des Landes Brandenburg (MdF) und seiner Geschäftsbesorgerin, der Brandenburgischen Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH (BBG), hinreichend beachtet wurden.

0.2 Die BBG klärte vor dem Abschluss der Kaufverträge nur unzureichend die Identität und Bonität der Käufer. Nach dem Inhalt der Akten ergeben sich für den Landesrechnungshof keine Hinweise, dass das Land in einer vertraglichen Beziehung mit der Thylander Group steht. (Tzn. 7, 8)

0.3 Zur Ermittlung des Wertes der Liegenschaft bediente sich die BBG eines Gutachtens, das davon ausging, dass die wohnliche Nutzung der Liegenschaft ‚eine untergeordnete Rolle spielen‘ werde. Dem gegenüber hatte im Nutzungskonzept der Erwerber die Wohnbebauung einen hohen Stellenwert. Die geplante Nutzung hat einen erheblichen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft. Deshalb wäre es erforderlich gewesen, ein neues Verkehrswertgutachten zu erstellen, mindestens aber das vorhandene Gutachten zu überarbeiten. (Tz. 9)

0.4 Die geschlossenen Verträge wichen zum Teil erheblich zu Ungunsten des

93 Verfügung vom 21.04.2005 in Ordner „Verwertung Rosa-Luxemburg 17 [39.-]Gruppe“ 9.

94 S. 4 des Protokolls der Sitzung des AHK vom 02.09.2012 in Ordner „B 61“.

95 S. 12 des Berichtes des Landesrechnungshofes vom 27.10.2010 in Ordner „UA 5/1 Schreiben 1. - 10. Sitzung“.

*Landes von dem von der BBG üblicherweise verwendeten Musterkaufvertrag ab.
(Tz. 10)*

*0.5 Eine hierzu von den Käufern bevollmächtigte Bank erklärte im Dezember 2009 den Rücktritt von den Kaufverträgen. Die BBG unterrichtete das MdF hiervon nicht. Die Wirksamkeit des Rücktritts ist zwischen den Kaufvertragsparteien und der Bank streitig.
(Tzn. 17, 19)*

*0.6 Ungeachtet des Rücktritts schloss die BBG mit den Käufern einen ‚Änderungsvertrag‘, mit dem sie das Ziel der Gesamtvermarktung der Liegenschaft Potsdam Krampnitz faktisch aufgab. Die Teilvermarktung entsprach weder der ursprünglichen Ausschreibung noch der Entscheidungsgrundlage des Ausschusses für Haushalt und Finanzen des Landtages Brandenburg.
(Tz. 20)*

*0.7 Das MdF nahm die ihm eingeräumten Aufsichts- und Kontrollrechte gegenüber der Geschäftsbesorgerin BBG nur unzureichend wahr.
(Tz. 22)*

0.8 Die Rücktrittserklärung, welche die Bank namens der Käufer im Dezember 2009 abgegeben hat, sollte für das MdF Anlass sein zu prüfen, welche Rechte und Pflichten sich für das Land aus den bestehenden Verträgen gegenwärtig ergeben.“

Der Zeuge Hans-Jürgen Klees, Direktor am Landesrechnungshof, umriss die Prüfungen des Landesrechnungshofes im Rahmen seiner Vernehmung vor dem Ausschuss wie folgt:

„Systematisch haben wir bei unserer Prüfung insgesamt drei Bereiche unterschieden. Das ist zum einen der Bereich, der die Arbeitsweise der BBG anbelangt, also der Brandenburgischen Bodengesellschaft. Zum Zweiten betrifft das die Ausübung der Prüfungs- und Kontrollrechte durch das Finanzministerium gegenüber der BBG. Und der dritte Bereich betrifft die Beteiligung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen. Ich möchte zunächst drei aus dem Prüfungsbericht abzuleitende Feststellungen voranstellen und diese dann anschließend in der gebotenen Kürze begründen.

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.

Die zweite Feststellung lautet: Das Finanzministerium hat seine gegenüber der BBG bestehenden Prüfungs- und Kontrollrechte nicht mit der gebotenen Sorgfalt ausgeübt.

Und die dritte Feststellung lautet: Das Finanzministerium hat den Ausschuss für Haushalt und Finanzen über den Veräußerungsvorgang teilweise unzutreffend bzw. missverständlich informiert. Der Ausschuss für Haushalt und Finanzen hat seine Zustimmung zur Veräußerung des Kasernengeländes auf der Grundlage eines zumindest teilweise unzutreffenden Sachverhaltes erklärt.

Und ich möchte nunmehr die erste Feststellung, damit die Arbeitsweise der BBG, kurz begründen:

Die BBG verwaltet und verwertet im Auftrag des Landes WGT-Liegenschaften. Wie dies im Einzelnen zu erfolgen hat, ist unter anderem in dem WGT-Liegenschaftsverwertungsgesetz, der Verwertungsrichtlinie und den Geschäftsbesorgungsverträgen geregelt. Die BBG ist nach diesen Vorschriften verpflichtet, Kaufangebote anhand feststehender Vorgaben und Bewertungskriterien zu prüfen. Und bei der

Veräußerung des Kasernengeländes Krampnitz hat die BBG die ihr insoweit obliegenden Verpflichtungen nur unzureichend erfüllt. Dies haben wir im Einzelnen in unserem Prüfbericht ausgeführt. Ich möchte mich deshalb jetzt hier auf zwei Punkte beschränken. Das ist zum einen die Identitätsprüfung des Käufers und zum anderen die Bonitätsprüfung.

Zur Identitätsprüfung des Käufers - hier geht es im Wesentlichen jetzt um das Kaufangebot - kann man sagen, ‚Thylander, TG Potsdam, Bök‘ 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: 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.

Es mag Absichtserklärungen seitens der Thylander Group gegeben haben, sich an dem Projekt Krampnitz beteiligen zu wollen. Für den Landesrechnungshof ergeben sich aber aus dem Inhalt der Akten keine Anhaltspunkte, dass es zwischen der Thylander Group und der TG Potsdam bzw. den späteren vier Käufergesellschaften vertragliche oder gesellschaftsrechtliche Beziehungen gab.

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.

Die BBG hat sich nach Einschätzung des Landesrechnungshofes bei ihrem Urteil über die Bonität auf entsprechende Aussagen im Kaufangebot und einer diesem Angebot als Anlage beigelegten Ablichtung einer englischsprachigen Bankbestätigung verlassen. Darin erklärte sinngemäß eine dänische Bank, dass die Thylander Group nach ihrer Auffassung in der Lage sei, für das Projekt Potsdam Krampnitz eine Summe von ungefähr [...] Millionen Euro zu beschaffen. Diese Bankbestätigung ist aber als Bonitätsnachweis für die TG Potsdam schon deshalb ungeeignet, weil sie halt nur Auskunft ausschließlich für die Thylander Group gibt, nicht aber für die TG Potsdam bzw. die späteren vier Käufergesellschaften.

Bei einer sorgfältigen Prüfung der Identität und Bonität des Erwerbers hätten sich der BBG Zweifel an der Verlässlichkeit der Angaben in dem Kaufangebot aufdrängen müssen. Diesen Zweifeln hätte die BBG nachgehen müssen. Das hat sie nicht getan. Nach Einschätzung des Landesrechnungshofes hat die BBG insoweit darauf vertraut, dass die Angebote zutreffend sind.

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.

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 Landesrechnungshofes 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.

Insoweit komme ich zu dem letzten Bereich, nämlich der Beteiligung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen:

Mit Schreiben vom 22. Oktober 2007 bat das MdF den Ausschuss für Haushalt und Finanzen um Einwilligung in die Veräußerung der ehemaligen Kaserne Krampnitz. Der in diesem Schreiben mitgeteilte Sachverhalt zu dem Veräußerungsvorgang ist in mehrfacher Weise unzutreffend bzw. zumindest missverständlich. Im Einzelnen geht es dabei um folgende Formulierungen:

Erstens - es ist ein Zitat: ‚Die Käufer sind Tochtergesellschaften der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH, einem Unternehmen der dänischen Thylander Group.‘

Hier hatte ich gerade eben ausgeführt, dass zumindest nach Auffassung des Landesrechnungshofes hier keine vertraglichen oder gesellschaftsrechtlichen Beziehungen bestanden haben.

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 Vertretungs-

macht, auf die Vorlage beglaubigter Handelsregistrauszüge, 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.

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.

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.“⁹⁶

Unabhängig von dieser Bewertung fügte der Zeuge aber klarstellend hinzu: „[...], dass der Landesrechnungshof keine Feststellungen dazu getroffen hat, ob dem Land durch diesen Veräußerungsvorgang ein konkreter Schaden entstanden ist. Dazu haben wir so keine Feststellung getroffen.“⁹⁷

„Die BBG und das MdF haben dieses Sachverständigengutachten in Auftrag gegeben.“ „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

96 S. 76 ff. des Protokolls vom 11.09.2012.

97 S. 88 des Protokolls vom 11.09.2012.

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.“⁹⁸ „In welcher Art und Weise jetzt hier die Verkehrswertermittlung stattfinden kann, dass es da unterschiedliche Möglichkeiten gibt, wie man im Einzelnen Preise zu ermitteln hat usw., darüber haben wir überhaupt keine Feststellungen getroffen.“⁹⁹

Angesprochen auf eine im Bericht des Landesrechnungshofes erwähnte rechnerische Werterhöhung um 10 000 000 Euro im Falle der Änderung von „Sport- und Freizeitfläche/Grünfläche“ in Bauerwartungsland erwiderte der Zeuge: „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 Freizeitflächen, 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?“

Wenn man die ganzen Freizeitflächen in Wohnbebauung überführt, dann würde man entsprechend einen um 10 Millionen Euro höheren Wert haben auf der Grundlage dieses alten Gutachtens. Aber das war einfach nur mal eine beispielhafte Berechnung.“¹⁰⁰

Auf die Frage, ob die Abweichungen vom Mustervertrag zu einer Verringerung des Verkaufserlöses geführt hätten, betonte der Zeuge: „Das weiß ich nicht. Dazu haben wir auch keine Feststellungen getroffen. Uns geht es hier auch wiederum um die Art und Weise der Unterrichtung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen, denn das MdF hat in dem Anschreiben mitgeteilt, dass der Kaufvertrag auf der Grundlage des Mustervertrages erstellt worden ist, und das ist nach unserer Einschätzung so nicht zutreffend.“¹⁰¹

Weiterhin seien keine Feststellungen zu einem Schadenseintritt in Zusammenhang mit der Rücktrittserklärung getroffen worden.¹⁰² „Wir haben diesen Vorgang anhand der uns vorliegenden Akten geprüft und haben einfach versucht, die Chronologie sachverhaltsmäßig zu erfassen. Und dabei haben wir auf der Grundlage der vorliegenden Akten festgestellt, dass nach unserer Einschätzung das Finanzministerium über diesen ganzen Vorgang nicht unterrichtet war. Das haben wir als Beanstandung so festgestellt - emotionsfrei, wenn Sie das jetzt irgendwo meinen.“¹⁰³ „Wir haben selbst keine rechtliche Bewertung des Rücktrittssachverhalts vorgenommen. Wir haben es insoweit offen gelassen.“¹⁰⁴

Hinsichtlich der Beanstandung der Überprüfung des Käufers konstatierte er: „Die Prüfung des Bewerbers war im Hinblick auf die Prüfung der Identität des Käufers, auf die Bonität des Käufers war unzureichend. Das ist aber auch die Feststellung, die wir hier getroffen haben. Eine darüber hinausgehende Feststellung - dass man dann

98 S. 81 des Protokolls vom 11.09.2012.

99 S. 99 des Protokolls vom 11.09.2012.

100 S. 87 des Protokolls vom 11.09.2012.

101 S. 87 des Protokolls vom 11.09.2012.

102 S. 88 des Protokolls vom 11.09.2012.

103 S. 91 des Protokolls vom 11.09.2012.

104 S. 90 des Protokolls vom 11.09.2012.

sagt, damit ist auch ein ungeeigneter Bewerber ausgewählt worden -, diese Feststellung haben wir so nicht getroffen.“¹⁰⁵

In Bezug auf den Untersuchungsgegenstand II. 3. resümierte der Zeuge: „Ich habe gesagt, dass die gesetzlichen Vorschriften - das ist also das WGT-Liegenschaftsgesetz, die Verwertungsrichtlinie, der Geschäftsbesorgungsvertrag - ausreichende Verpflichtungen hier für die Beteiligten begründen, auf deren Grundlage man zumindest hierbei - bezogen auf diesen Verkaufsvorgang - Ungereimtheiten und Lücken hätte aufklären können, und dass insofern der rechtliche Rahmen hier ausreichend ist, obwohl wir diese Feststellung so nicht getroffen haben, aber dass man zumindest wohl sagen muss, dass sich die Probleme halt in der Umsetzung ergeben haben, in der Art und Weise, wie die Geschäfte hier ausgeführt worden sind.“¹⁰⁶ Auf diesbezügliche Nachfrage bestätigte er, dass Änderungen in der Verwaltungspraxis sinnvoll sein könnten.¹⁰⁷

Speziell in Bezug auf die geäußerte Kritik, dass keine Vollmacht der Thylander & Company A/S von Dr. Böx vorgelegt worden sei, positionierte sich der Zeuge Speer: „Also, ich weiß nicht, wer aus Ihrer Sicht für was welche Vollmacht vorzulegen hat. Ich gehe davon aus, dass die Verträge notariell - wie in allen Fällen - behandelt wurden und der Notar seiner Pflicht nachgekommen ist, die entsprechenden Bewertungen dieser Frage vorzunehmen.“¹⁰⁸

Die Geschäftsführerin Mb. der BBG ergänzte: „Wir sehen uns die Gesellschaft an. Wir lassen uns Finanzierungsbestätigungen von den Banken geben. Wir lassen mindestens ein Drittel anzahlen, um zu sehen, ob der Gesellschafter auch die liquiden Mittel hat, und prüfen sozusagen somit dann - es ist üblich, dass viele Projektentwicklungsgesellschaften gegründet werden für Käufe von Liegenschaften -, und prüfen halt in dem Zusammenhang, welche Gesellschaft dann dahintersteckt. Creditreform-Auskunft etc., Sachen, die man sich sozusagen da aus dem - - [...] Im Sinne von Kreditauskunft oder Bonitätsauskünften. [...] Es gab ja auch im Vorfeld keine Unsicherheit fürs Land. Neben dem, dass, wie gesagt, diese Gesellschaft erst dann in Besitz und Eigentum der Fläche kommt, wenn sie den Kaufpreis voll gezahlt hat, was ja im Anliegen des Landes ist, wir Kaufverträge haben, wo Investitionen nachgewiesen werden müssen, wo ein komplettes Vertragsmanagement dranhängt, wo es Mehrerlösklauseln gibt, wo es Vorkaufsrechte gibt etc. pp., hat sich das Land schon allein mit seinen Kaufverträgen enorm weit abgesichert, sodass für das Land keine hohen Risiken bestehen, weil es einfach Eigentümer des Grundstückes bleibt.“¹⁰⁹

105 S. 93 des Protokolls vom 11.09.2012.

106 S. 99 des Protokolls vom 11.09.2012.

107 S. 95 des Protokolls vom 11.09.2012.

108 S. 54 des Protokolls vom 18.12.2012.

109 S. 48 f. des Protokolls vom 13.09.2011.

4. Welche konkreten zeitlichen Abläufe, welche Verhandlungen und Abstimmungen gab es bei dem Verkauf und der Vergabe des Kasernengeländes Potsdam Kramnitz, der Villengrundstücke Babelsberg und der Flächen an der Pieskower Chaussee in Bad Saarow, insbesondere:

Potsdam Kramnitz:

Zu dem Geschehensablauf bis zum notariellen Verkauf des Areals am 17.07.2007 vgl. die Ausführungen unter den Punkten A. 1. und A. 4.2.

Bereits am 18.07.2007 wurde über Frau Dr. F. von der Rechtsanwaltskanzlei N/L u. a. - im Auftrag von Herrn B. - Kontakt mit dem Sachverständigenbüro Dr. Ke. mit dem Ziel der Fertigung einer gutachterlichen Stellungnahme in Bezug auf den Wert des Areals aufgenommen.¹¹⁰

Am 23.07.2007 fand eine Vorbesprechung in der Kanzlei N/L u. a. und anschließend eine Besichtigung des Kasernengeländes statt. Anwesend waren hierbei - neben den Mitarbeitern des Sachverständigenbüros - Dr. F. und Dr. J. (Rechtsanwalts-/Steuerberatungsbüro N/L u. a.), Dr. H., Dipl.-Ing. Thilo Steinbach, Architekt Kk. und Herr B. sowie (nach der Erinnerung des Sachverständigen Gu.) auch Dr. Ingolf Böx.¹¹¹

Anschließend wurde - nach schriftlicher Auftragserteilung durch Herrn B.¹¹² - eine gutachterliche Stellungnahme gefertigt.

Nach Eingang der jeweiligen Genehmigungserklärungen wurden die bereits am 17.07.2007 geschlossenen Kaufverträge über das Grundstück in Kramnitz im Dezember 2007 rechtswirksam.¹¹³

Der Eingang der Kaufpreisanzahlungen war schon am 24.08.2007 von Notar Mi. gegenüber der BBG bestätigt worden.¹¹⁴

Mit Schreiben vom 31.03.2008 (unter Beifügung eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan) wandte sich die BBG (Mitarbeiterin 4) an Notar Mi. mit dem Ersuchen, gegenüber dem Käufer den Kaufpreis in Bezug auf das Grundstück zur UR.-Nr. 171/2008 (gemeint war wohl 2007) fällig zu stellen, da die Fälligkeitvoraussetzungen nunmehr vorlägen.¹¹⁵

Im Amtsblatt vom 27.03.2008 war zuvor eine amtliche Bekanntmachung über eine „Änderung der Planziele des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 107 ‚Kaserne Kramnitz‘ (OT Fahrland)“ unter dem 17.03.2008 erfolgt.¹¹⁶

In einem Schreiben vom 15.04.2008 von Dr. Ingolf Böx an die BBG vertrat Dr. Böx demgegenüber inhaltlich die Ansicht, dass Zahlungsreife noch nicht eingetreten sei. Diese Ansicht wurde anschließend von der BBG (wohl Hn.) mit der Begründung übernommen, es sei lediglich eine Änderung der Planungsziele und nicht die

110 Vgl. die entsprechenden Ausführungen unter Punkt A. 11. (insbesondere die Aussage des Zeugen Dr. Ke., S. 5 f. des Protokolls vom 07.02.2012).

111 S. 359 der Akte 430 Js 48509/10 Wi i. V. m. S. 1 der gutachterlichen Stellungnahme des Sachverständigenbüros Dr. Ke. in Ordner „UA 5/1 Schreiben 1. - 10. Sitzung“ sowie Aussage des Sachverständigen Gu., S. 41 ff. des Protokolls vom 12.06.2012.

112 Aussage des Zeugen Dr. Ke., S. 16 des Protokolls vom 07.02.2012.

113 Schreiben an die BBG von Notar Mi. vom 27.12.2007 in Ordner VM 1574, Fach 2.

114 Ordner VM 1574, Fach 1.

115 Ordner VM 1574, Fach 2.

116 Ordner VM 1574, Fach 2, vgl. im Übrigen die Ausführungen unter Punkt A. 5.11.

Bauleitplanung beschlossen worden.¹¹⁷ Vor dem Ausschuss erklärte der Zeuge Hn. hierzu: „Weil es keine Veröffentlichung eines Bebauungs- - -, also nicht die Veröffentlichung war, die in dem Vertrag niedergelegt ist. Es ist eine Änderung der Planungsziele gewesen. Das ist auch so überschrieben - das Dokument, was die Stadt da erarbeitet hat. Und die Regelungen, die dort getroffen worden sind, lassen eine Zuordnung planungsrechtlicher Natur auf die einzelnen Flächen in Krampnitz nicht zu, sodass diese Fälligkeit nicht eingetreten ist. Wir haben aber auch dann den Vertrag geändert, sodass wir von dieser Regelung auch abgekommen sind und einen festen Termin für die Fälligkeit vereinbart haben.“¹¹⁸ Für den Eintritt der Zahlungsreife sei seinerzeit ein konkreter Aufstellungsbeschluss zu den einzelnen Nutzungsarten erforderlich gewesen.¹¹⁹

Im Tagesspiegel vom 09.07.2008 wurde nach einem Interview mit Dr. H. folgende Meldung veröffentlicht: „Den ersten Spatenstich will die TG Group im Spätsommer 2009 vornehmen, sofern dann 60 Prozent des ersten Bauabschnitts vermarktet sind. Die Vermarktung soll noch in diesem Jahr beginnen. 150 Wohneinheiten mit 130 bis 180 Quadratmetern Fläche will die Gruppe im ersten Projektteil am westlichen Kaserneneingang realisieren. [...] Die TG Group ist ein Zusammenschluss von 60 bis 65 Unternehmerfamilien ‚zur Hälfte aus Skandinavien, zur Hälfte aus Deutschland‘, erläuterte“ Dr. H.¹²⁰

Mit Schreiben vom 16.09.2008 bekundete Dr. Ingolf Böx gegenüber der BBG hinsichtlich der Teilflächen A und C, dass beabsichtigt sei, den Bereich Kasino sowie die denkmalgeschützten Bauten der Kavallerieschule aufwändig zu restaurieren und an Endverbraucher bzw. Kapitalanleger zu veräußern. Zu diesem Zweck wolle er mit der BBG vorab einige Fragen abstimmen: Er gehe davon aus, dass eine Kaufpreisnachforderung seitens der BBG nicht gestellt werde, wenn die Gebäude nicht abgerissen, sondern aufwändig restauriert und sodann veräußert würden. Im Falle einer Veräußerung sei eine Notariatsmitarbeiterin seines Büros von der BBG bevollmächtigt, eine Rangrücktrittserklärung bzw. Löschungsbewilligung im Hinblick auf die Rückauflassungsvormerkung zu erteilen. Da deutschen Erwerbem eine englische Ltd. nicht vermittelbar sei, sei überdies beabsichtigt, die Grundstücke in eine TG Potsdam GmbH & Co. KG einzubringen. Verkäufer an die Endverbraucher werde mithin die GmbH & Co. KG. Er gehe insoweit davon aus, dass die Mehrerlösklausel auf diesen Vorgang nicht Anwendung finde, zumal durch aufwändige Restaurierung sowie denkmalerhaltende Maßnahmen und Bezug der Objekte durch Mieter und Eigennutzer der ursprünglich angedachte Entwicklungszweck erreicht werde.¹²¹

Dieser Ansicht schloss sich der damalige Geschäftsführer der BBG, Hn., am 23.09.2008 in seinem Antwortschreiben im Ergebnis mit der Anmerkung an, er gehe davon aus, dass die Übertragung der Grundstücke von der derzeitigen Käuferin auf die GmbH & Co. KG zu den gleichen Konditionen erfolgen werde, sodass die Mehrerlösklausel ohnehin keine Anwendung finden könne (auf den Verkauf an die

117 Vgl. den handschriftlichen Vermerk auf dem Schreiben (Fax) von Dr. Böx in Ordner VM 1574, Fach 2.

118 S. 99 des Protokolls vom 10.05.2011.

119 S. 102 des Protokolls vom 10.05.2011.

120 Ordner VM 1574, Fach 2.

121 Ordner VM 1574, Fach 2.

*Endverbraucher ging er insoweit nicht ein).*¹²²

In seiner Vernehmung erläuterte der Zeuge Hn. hierzu gegenüber dem Untersuchungsausschuss: „Herr Böx hat damals zu den Teilflächen - das sind jetzt A und C, also die innenliegenden - angefragt, ob denn Mehrerlös entstehen würde, wenn dort Eigentumswohnungen errichtet werden und die weiterverkauft werden. Da habe ich gesagt: Nein, das ist die Erfüllung des Investitionszweckes. Wenn er also Eigentumswohnungen hergerichtet hat und diese weiterverkauft, ist das sozusagen das, was wir auch erwartet haben oder was das Land auch erwartet hat: Die Liegenschaft ist nicht brach liegen geblieben, sondern es ist eine Entwicklung vorstattengegangen.“¹²³

*Am 11. bzw. 17.09.2008 schlossen die TG Potsdam GmbH, vertreten durch Dr. H., welcher als Geschäftsführer auftrat, und die Stadt Potsdam, vertreten durch die Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen, Dr. von K., eine „Städtebauliche Rahmenvereinbarung zur Entwicklung der ehemaligen Kavallerie-Reitschule Krampnitz [...]“. Danach sollte die Bebauung in Teilbereich 1 für eine überwiegende Wohnnutzung reaktiviert und durch eine strukturell angepasste Neubebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ergänzt werden. Teilbereich 2 betraf die Bereiche des historischen Kasinos und des Fähnrichsheims. Für den Teilbereich 3 sollte Wohnnutzung und mit der Wohnnutzung verträgliche gewerbliche Nutzung in Betracht kommen. Der Teilbereich 4 sollte überwiegend einer höherwertigen Wohnnutzung mit Einfamilienhäusern dienen. Sportliche Nutzung wurde indes allein für den Teilbereich 2b erwähnt.*¹²⁴

Am 17.12.2008 ersuchte die BBG (Hn.) Dr. Ingolf Böx, den Notar über die Fälligkeit der Kaufpreiszahlung zu informieren, da bereits Vermessungsarbeiten auf der Liegenschaft stattgefunden hätten und insoweit der Einwand des Planungsstandes nicht mehr durchgreifen könne.

Aufgrund dieses Schreibens wurde - „zur Umgehung von Auslegungsfragen“ - im Rahmen eines Telefonates zwischen Hn. und Dr. Böx die Prüfung einer Abänderung der Kaufverträge vereinbart.¹²⁵ Hinsichtlich des Inhaltes der anschließend kurzfristig am 23.12.2008 getroffenen notariellen Vereinbarung (auch über Rücktrittsrechte) wird auf die Ausführungen zu Punkt A. 6.1. (UR.-Nr. 306/2008) verwiesen.

Bereits am 30.12.2008 teilte Notar Mi. der 3. Bank - der finanzierenden Bank der Erwerberinnen (laut Dr. Böx: „die Bank von Herrn“ Dr. H.¹²⁶) - mit, dass - nach Auskunft von Dr. Ingolf Böx - die jeweilige Käufergesellschaft den Aufstellungsbeschluss der Stadt Potsdam vom 17.3.2008 (nunmehr) als verbindlich anerkannt habe. Daher seien die auf den Notaranderkonten befindlichen Beträge an die Verkäufer ausgezahlt worden.

Am 22.12.2009 sandte die Stadt Potsdam ein Schreiben an die BBG, dem bereits Hinweise auf finanzielle Probleme zu entnehmen waren („Bezug nehmend auf

122 Ordner VM 1574, Fach 2.

123 S. 73 des Protokolls vom 10.05.2011.

124 Ordner VM 1574, Fach 2.

125 Vgl. den handschriftlichen Vermerk von Hn. auf der Rückseite zu dem Schreiben vom 17.12.2008 in Ordner VM 1574, Fach 2.

126 S. 172 des Protokolls vom 08.03.2011.

*Signale aus Ihrem Hause, dass sich die vorgesehene Entwicklung des gesamten Krampnitzer Kasernenareals mit der vertraglich gebundenen Investorengruppe möglicherweise nicht realisieren lässt, [...]“).*¹²⁷

*Nachdem zuvor mit notariellem Vertrag vom 23.12.2008 (UR.-Nr. 306/2008) zugunsten der Erwerberinnen Rücktrittsrechte eingeräumt worden waren (vgl. die Ausführungen unten zu Punkt A. 6.1.), erklärte die 3. Bank mit Schreiben vom 23.12.2009 - per Fax übermittelt am 28.12.2009 - gegenüber der BBG den Rücktritt von den Verträgen zu den UR.-Nrn. 168-172/2007 aufgrund einer am 10.03.2009 seitens L. - als alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführerin der fünf Gesellschaften auf der Erwerberseite - erteilten Bevollmächtigung. Das Kündigungsschreiben enthielt u. a. den Satz: „Per 17.04.2009 haben Sie uns bestätigt, dass Sie von der Abtretung sämtlicher Rechte und Ansprüche aus den vorgenannten Kaufverträgen Kenntnis genommen haben.“*¹²⁸

Als Grund für die Rücktrittserklärung gab der Zeuge Schr., Mitarbeiter der 3. Bank, an: „Wir haben den Rücktritt erklärt, weil das eine Kreditentscheidung von uns war.“¹²⁹ „Der Kredit war befristet, und wir sahen die Rückführung nicht klar geregelt. Insofern wollten wir aus dem Kredit aussteigen.“¹³⁰ „Da gab es dann verschiedene Entwicklungen, dass wir letztendlich den Kredit nicht weitergeführt haben. Es hat sich ja überhaupt nicht so dargestellt, wie wir am Anfang gedacht haben. Wir hatten natürlich gedacht, dass es schnell abgewickelt wird, das Geschäft, und das hat sich ja immer weiter verzögert, und dann haben wir gesagt, dass wir das nicht mehr weiterführen wollten.“¹³¹ „Also, es gab keine Baugenehmigung zum Schluss, die Verträge wurden nicht abgewickelt, es war so ein Prozess, dass also die notwendigen Schritte, die da für die Entwicklung notwendig waren, einfach nicht weitergegangen sind.“ „Also klar, wir hatten gehofft, dass es irgendwann einen Endkäufer gibt, der das Projekt entwickelt. Und da er nicht kam, hat das natürlich auch dazu beigetragen. Das war auch ein Grund, ja.“¹³²

Angesprochen auf eine von dem Zeugen Dr. H. geäußerte „Mutmaßung“¹³³, die Rücktrittserklärung der Bank sei auf Herrn Mu.¹³⁴ zurückzuführen, versicherte der Zeuge Schr.: „Nein, Herr“ Mu. „ist nicht der Ausschlag gewesen, dass wir zurückgetreten sind, sondern das ist eine Kreditentscheidung gewesen, dass wir zurückgetreten sind.“¹³⁵

„Ein Rücktrittsrecht vom Kreditvertrag sah das nicht vor. Es ist ein befristeter Vertrag

127 Ordner VM 1574, Fach 2.

128 Die „Anzeigen des Zedenten bei Forderungsabtretungen“ vom 12.02.2009 (Zedentin: Frau L. für jede der vier TGP Limiteds) hinsichtlich der Abtretung sämtlicher Rechte und Ansprüche auf Rückübertragung der Kaufpreiszahlungen sowie die Bestätigungen der Kenntnisaufnahme seitens der BBG (durch Hn. und eine weitere Person) befinden sich in Ordner VM 1574, Fach 2, ebenso wie die später erteilte Vollmacht zur Erklärung des Rücktritts vom 10.03.2009; die eigentliche Abtretung, welche der Anzeige des Zedenten zugrunde lag, befindet sich demgegenüber nicht in der Akte.

129 S. 39 des Protokolls vom 06.12.2011.

130 S. 40 des Protokolls vom 06.12.2011.

131 S. 76 des Protokolls vom 06.12.2011.

132 S. 76 des Protokolls vom 06.12.2011; vgl. im Übrigen auch die weiteren Ausführungen unter Punkt A. 5.2.

133 S. 77 f. des Protokolls vom 23.08.2011.

134 Es handelte sich um einen weiteren Erwerbsinteressenten, vgl. die weiteren Ausführungen zu Herrn Mu. unter Punkt A. 4.2.

135 S. 71 des Protokolls vom 06.12.2011.

gewesen.“¹³⁶ „Der Kreditvertrag, ursprünglich war der vereinbart bis Februar, meines Erachtens, 2008 und wurde dann in verschiedenen Schritten prolongiert.“¹³⁷ Es habe sich um einen üblichen Kreditvertrag gehandelt.¹³⁸

Die 3. Bank habe sich die Vollmacht für die Ausübung des Rücktritts als zusätzliche Sicherheit übertragen lassen. Es habe sich insoweit um ein völlig gewöhnliches Verfahren der Bank gehandelt.¹³⁹ Die Erteilung der Vollmacht sei seitens der Bank verlangt worden:¹⁴⁰ „Also, wir wussten davon, dass das Geld vom Notaranderkonto an den Verkäufer geflossen ist.“¹⁴¹ „[...] es war ja erst so vorgesehen, dass es auf einem Notaranderkonto liegt, und das war ja auch unsere Sicherheit und unsere Entscheidung, warum wir den Kredit gemacht haben. So, und dann ist das Geld irgendwann an die Verkäuferin direkt geflossen.“¹⁴² Auf die Frage: „Aber dann kam die uneingeschränkte Vollmacht, dass Sie zurücktreten können, und damit war wieder Sicherheit hergestellt, jedenfalls bis zu dem Zeitpunkt, wo Sie sich entschieden haben, am 23.12.2009 die zu ziehen?“, antwortete der Zeuge: „Ja, das war für uns eine zusätzliche Sicherheit und ein Grund, dass wir erst mal weiterhin zur Verfügung standen mit einem Kredit.“¹⁴³

Am 28.12.2009 wurde auf dem Kündigungsschreiben der 3. Bank vermerkt (wohl von Hn.), dass laut Telefonat mit Dr. Böx die Bank noch nicht über die Verlängerung der Rücktrittsfrist informiert gewesen sei („[...] -> Verlängerung liegt“ 3. Bank „noch nicht vor -> wird zugestellt -> Januar 2010 dann Rücknahme“).

Auf eine Mitteilung der BBG (unterzeichnet von Mb.) vom 14.01.2010 an die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH des Inhaltes, dass - im Falle des Fortbestandes der Sachlage (mangels des vereinbarten Einganges einer schriftlichen Erklärung der Käuferseite zum Bestand des Rücktritts) - von einer Wirksamkeit des erklärten Rücktritts ausgegangen werde und daher beabsichtigt sei, am 15.01.2010 um 12.00 Uhr die Rückzahlung der Anzahlungen zu veranlassen, kündigte Dr. Ingolf Böx mit Schreiben vom 15.01.2010 an die BBG an, dass geplant sei, noch Gespräche mit der 3. Bank zu führen.¹⁴⁴ Das Schreiben verhielt sich nicht zu einer Wirksamkeit der Rücktrittserklärung; vielmehr wurde gebeten, am Status Quo nichts zu ändern, und ferner zugesagt, dass Dr. H. die BBG insoweit von Verzugszinsen oder sonstigen Ansprüchen der 3. Bank in vollem Umfang freistelle.

Der Zeuge Dr. Böx erklärte vor dem Untersuchungsausschuss, den Sachverhalt bezüglich der Rücktrittserklärung mündlich mit Herrn Hn. erörtert zu haben. Herr Hn. „hat nur Wert darauf gelegt, dass, wenn wir mit“ der 3. Bank „nicht klarkommen sollten, auf die BBG keine weiteren Kosten zukommen, falls nicht am 15.01. zurückgezahlt wird. Und das habe ich ihm dort mit dem Brief garantiert.“¹⁴⁵ Im Übrigen vertrat er im Hinblick auf die Rücktrittserklärung der Bank die Ansicht, diese sei unwirksam gewesen: „Weil diese Vollmacht diesen Rücktritt nicht abdeckte nach unserer Auffassung. Er war formell nicht in Ordnung, der Rücktritt, und er war auch

136 S. 42 des Protokolls vom 06.12.2011.

137 S. 44 u. 59 des Protokolls vom 06.12.2011.

138 S. 60 des Protokolls vom 06.12.2011.

139 S. 49 des Protokolls vom 06.12.2011.

140 S. 83 ff. des Protokolls vom 06.12.2011.

141 S. 86 des Protokolls vom 06.12.2011.

142 S. 86 des Protokolls vom 06.12.2011.

143 S. 87 des Protokolls vom 06.12.2011.

144 Ordner VM 1574, Fach 2.

145 S. 197 des Protokolls vom 08.03.2011.

materiell nicht in Ordnung, weil er auf einem Irrtum beruhte, nämlich auf dem Irrtum, dass der Rücktritt bis zum 31.12. erklärt werden musste, um sozusagen diese Rückzahlung zu gewährleisten. Dabei war aber das Rücktrittsrecht längst verlängert.“¹⁴⁶

*In einem (von Marczinek und Mb. unterzeichneten) Faxanschreiben der BBG vom 19.01.2010, gerichtet an die 3. Bank, äußerte die BBG nunmehr die Ansicht, dass der erklärte Rücktritt keine Wirksamkeit entfalten könne, da der Verkäufer dem Rücktritt nicht zugestimmt habe. Eine solche Zustimmung sei indes nach den Kaufverträgen gemäß § 9 Abs. 2 d notwendige Voraussetzung für den Rücktritt: „Die Abtretung aller Ansprüche aus diesem Vertrag ist ohne schriftliche Zustimmung des Verkäufers ausgeschlossen.“ Dieses Zustimmungserfordernis sei im Übrigen der Bank bekannt gewesen (wie sich aus der Formulierung in dem Kündigungsschreiben ergebe: „Per 17.4.2009 haben Sie uns bestätigt, dass Sie von der Abtretung sämtlicher Rechte und Ansprüche aus den vorgenannten Kaufverträgen Kenntnis genommen haben.“).*¹⁴⁷

*Ein weiteres Anschreiben der BBG (unterzeichnet von Marczinek und Mb.) mit derselben Rechtsansicht wurde per Fax am selben Tag abgesandt. Die nunmehr geäußerte Rechtsansicht könnte auf einer Mitteilung von Dr. Ingolf Böx beruhen, da eine Information über das an die Bank abgesandte Anschreiben seitens der Kanzlei Hn. an Dr. Böx übersandt wurde mit dem Hinweis, dass dessen Anregung „zum letzten Satz“ nicht mehr habe umgesetzt werden können, da der Unterzeichner der ersten Fassung, Herr Marczinek, bereits das Haus verlassen hätte.*¹⁴⁸

Der Zeuge Hn. vertrat hinsichtlich dieses Problemkreises die Auffassung: „Das ist im Schriftwechsel nicht nur einmal hin- und hergegangen, da sind ein paarmal Schreiben hin- und hergegangen - von dem ersten Schreiben, wo die gesagt haben: ‚Wir üben jetzt den Rücktritt aus.‘, und haben sich dann auf eine Grundlage bezogen, die damit überhaupt nichts zu tun hatte. Wir haben mal bestätigt, dass im Falle des Rücktritts wir nicht direkt an den Käufer die hinterlegten Kaufpreisanteile auszahlen, sondern an die Bank direkt. Also, die Bank hat das finanziert. Und wenn der Vertrag aufgelöst wird, wäre ja die nächste Reaktion, man zahlt den Kaufpreis dann an den Käufer zurück. Und das wollte die Bank verhindern. Dann haben sie uns mal Abtretungsschreiben geschickt und gesagt: ‚Wenn denn mal der Vertrag irgendwann aufgelöst wird, dürft ihr nicht mehr an den Käufer zahlen, sondern ihr müsst an die Bank zurückzahlen.‘ Da haben wir gesagt: ‚Gut, okay.‘, weil der Käufer das auch bestätigt hatte. Das haben wir - - Und der erste Rücktritt erfolgte auf dieser Basis. Dann sagten die, wir hätten doch zugestimmt. Da haben wir gesagt: ‚Nein, nicht.‘ Und dann wurde noch im zweiten Schreiben eine Vollmacht vorgelegt, wo wir dann gesagt haben: ‚Diese Vollmacht für den Rücktritt ist unwirksam, weil unser Vertrag ein Abtretungsverbot aller Rechte enthält.‘“¹⁴⁹ „Ich halte diesen Rücktritt aus mehreren Gründen für unwirksam, einmal, weil unser Vertrag ein Abtretungsverbot enthält. Kein anderer darf aus diesem Vertrag Rechte geltend machen. Wenn jemand einen Rücktritt erklärt hätte, dann hätte es der eigentliche Käufer sein müssen. Ansonsten steht in dem Vertrag: Die Abtretung sämtlicher Rechte aus diesem Vertrag ist ausgeschlossen. - Wenn die Bank meint, ein Recht zu haben, einen Rücktritt

146 S. 198 des Protokolls vom 08.03.2011.

147 Ordner VM 1574, Fach 2.

148 Ordner VM 1574, Fach 2.

149 S. 69 des Protokolls vom 10.05.2011.

erklären zu können, müsste sie über diese Klausel hinweggekommen sein. Und das ist sie nicht.

Zum anderen haben wir zum gleichen Zeitpunkt mit unserem Käufer - also mit unserem Vertragspartner - über eine Anpassung verhandelt, in die die gleiche Bank miteinbezogen war. Dr. Böx hat ja mit der“ 3. Bank „weiter verhandelt.“¹⁵⁰ „Wenn der Rücktritt wirksam gewesen wäre - - Der dürfte inzwischen auch durch Zeitablauf verwirkt sein, weil: Die“ 3. Bank „hat ja weiter finanziert und hat sich im Prinzip an der Lösung des Problems beteiligt. Insoweit ist sie ja auf ihren Rücktritt dann gar nicht mehr zurückgekommen.“¹⁵¹

Da er - der Zeuge - den Rücktritt für unwirksam gehalten habe, sei nicht auf die Löschung der bereits eingetragenen Auflassungsvormerkungen und auf die Rückerstattung des Kaufpreises hingewirkt worden.¹⁵²

Auf Vorhalt der in dem oben genannten Schreiben der BBG vom 14.01.2010 enthaltenen Erklärung merkte er schließlich an: „Auch wie Sie es jetzt vorgelesen haben, steht nur drin, dass man dann davon ausgehen würde, dass es wirksam ist. Aber das war einfach nur eine, ja, zweite Handlungsschiene, um das Problem aus der Welt zu schaffen. Wenn natürlich der eigentliche Vertragspartner der“ 3. Bank „mit denen redet, ist das etwas anderes. Dann kann man es auf andere Weise aus der Welt schaffen, und man muss sich nicht rechtlich auseinandersetzen. Das war der einzige Grund für dieses Schreiben.“¹⁵³

Die Zeugin Mb. präzierte, dass mit dem Schreiben keine rechtliche Anerkennung des Rücktritts zum Ausdruck gebracht worden sei, „sondern wir wollten lediglich eine Stellungnahme von der TG Potsdam diesbezüglich haben.“¹⁵⁴ „Wir haben nicht Abstand genommen von unserer vorherigen Rechtsmeinung. Wir haben der TG Potsdam als unserem Vertragspartner die Möglichkeit geben wollen, da kurzfristig mit einer Stellungnahme diesbezüglich sich zu äußern, um dann sozusagen die gesamte Situation noch einmal für uns vor Augen führen zu können mit der Meinung auch von unserem Vertragspartner, der TG Potsdam. Und deswegen haben wir einfach eine Frist gesetzt, um da schnellstmöglich auch eine Antwort zu bekommen. [...] Wir wollten den Druck auf die TG Potsdam erhöhen, dass wir schnellstmöglich eine Stellungnahme zu dem gesamten Sachverhalt bekommen. Das ist korrekt.“¹⁵⁵

Der von der BBG nunmehr vertretenen Rechtsansicht trat die 3. Bank mit Schreiben vom 19.02.2010 entgegen: Der Rücktritt sei nicht aus abgetretenem Recht, sondern allein aufgrund einer eingeräumten Vertretungsvollmacht erklärt worden.

Diesem Schreiben folgt in der Akte ein - nicht unterzeichneter (wohl von Hn. stammender) - Vermerk vom 23.02.2010, dem die Ansicht zu entnehmen ist, dass die Rücktrittserklärung, falls sie nur in Vertretung abgegeben worden sei, unbeachtlich sei, da der Vollmachtgeber durch seine Erklärungen im Rahmen der Vereinbarung der Rücktrittsverlängerungen einen anderen Willen zum Ausdruck bringe.

In einem Schreiben vom 03.03.2010 an die 3. Bank bekundete Marczinek für die BBG, dass an der bisherigen Rechtsansicht festgehalten werde. Im Übrigen werde davon ausgegangen, dass die zwischenzeitlich geführten Vertragsverhandlungen

150 S. 80 des Protokolls vom 10.05.2011.

151 S. 85 des Protokolls vom 10.05.2011.

152 S. 79 des Protokolls vom 10.05.2011.

153 S. 84 des Protokolls vom 10.05.2011.

154 S. 20 des Protokolls vom 13.09.2011.

155 S. 42 f. des Protokolls vom 13.09.2011.

und die daraus hervorgegangenen geänderten Vertragskonditionen zu einem für alle Seiten tragbaren Ergebnis geführt hätten, sodass es einer weiteren Auseinandersetzung über die vertretenen Standpunkte nicht mehr bedürfe.

Die 3. Bank stellte mit Schreiben vom 31.03.2010 hierzu klar, dass dort ebenfalls an der bisher mitgeteilten Rechtsansicht, die bei Bedarf auch gerichtlich durchgesetzt werden solle, festgehalten werde. Ggf. werde aber aufgrund weiterer Gespräche mit dem Kreditnehmer eine zukünftige Auseinandersetzung entbehrlich.¹⁵⁶

Eine gerichtliche Entscheidung sei indes nicht herbeigeführt, sondern der Sachverhalt - nach Aussage der Zeugin Mb.¹⁵⁷ - zwischen der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH und der 3. Bank geklärt worden.

Der Zeuge Schr. erläuterte hierzu: „Wie das halt so ist bei Kreditverhandlungen mit dem Kreditnehmer, dass der Kreditnehmer dann bittet, den Kreditvertrag noch mal zu verlängern und zu einer Lösung zu kommen. Deswegen haben wir dort dann nicht noch weiteren Schriftverkehr geführt, sondern wir haben versucht, mit dem Kreditnehmer eine weitere Lösung herbeizuführen.“¹⁵⁸ „Kern des Deals“ sei die Rückzahlung eines Teilbetrages aus dem Erlös der Rückzahlung der Kaufpreise nach Änderung der Verträge gewesen.¹⁵⁹ „Durch die Vertragsänderung ist uns ein Betrag zugeflossen, und den haben wir zur Kreditrückführung verwendet.“¹⁶⁰

Abschließend konstatierte der Zeuge in diesem Zusammenhang: „Ich möchte zur Klarstellung noch einmal anführen: Der Kreditvertrag ist nicht gekündigt, er ist ausgelaufen, und wir haben dann gegenüber der Brandenburgischen Boden den Rücktritt erklärt, und dann gab es weiterhin Verhandlungen, und der Kreditvertrag wurde fortgeführt.“¹⁶¹

Bad Saarow

Bezüglich dieses Geländes bat die BBG (Mitarbeiterin 5 und Mitarbeiterin 1) im Oktober 2006 die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben um Mitteilung der Anschrift des Käufers der dort veräußerten Teile der Flurstücke 426, 113, 115, 116 und 119, da weitere Teile der Flurstücke als Landeseigentum von der BBG selbst zu veräußern seien.¹⁶² Dem Käufer sollten nunmehr auch die Teilflächen des dem Land Brandenburg gehörigen Geländes angeboten werden, zumal die Trennvermessung aller Flurstücke nach einer Teilung für den Käufer sehr kostenintensiv wäre. Mit Schreiben vom 08.11.2006 gab die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben entsprechend bekannt, das Lagerobjekt/Heizhaus in der Pieskower Chaussee an C. veräußert zu haben.

Zwischenzeitlich hatte C., Geschäftsführer der 18. GmbH, Kontakt zur BBG aufgenommen und die Liegenschaft besichtigt. Mit Schreiben vom 21.05.2007 teilte er schriftlich ein Kaufinteresse mit.¹⁶³

Am 10.03.2008 wurde von einem Mitarbeiter der BBG eine interne „Entscheidungsvorlage zur Führung von Verkaufsverhandlungen zum Allgemeinen Grundvermögen -

156 Ordner VM 1574, Fach 2.

157 S. 23 des Protokolls vom 13.09.2011.

158 S. 56 des Protokolls vom 06.12.2011.

159 S. 57 des Protokolls vom 06.12.2011.

160 S. 59 des Protokolls vom 06.12.2011.

161 S. 81 des Protokolls vom 06.12.2011.

162 Ordner I/3 13, Fach B.

163 Ordner I/3 13, Fach CD.

WGT-Vermögen -“ gefertigt und am 14.03.2008 von Mitarbeiterin 5 mit der Maßgabe gebilligt, dass die Stellungnahme der Kommune vor der Beurkundung abzuwarten sei.¹⁶⁴ Als „potentieller Käufer“ wurde C. benannt und als Kaufpreis ein Betrag in Höhe von 42 100 Euro vorgesehen (Bodenwert in Höhe von 358 000 Euro abzüglich 90 % der erwarteten Kosten für Abfall (27 000 Euro) und Abbruch (288 900 Euro)).

Das Amt Scharmützelsee teilte - auf Anfrage der BBG vom 27.02.2008 (Mitarbeiterin 5 und Mitarbeiterin 8)¹⁶⁵ - mit Schreiben vom 24.04.2008 mit, keinerlei Einwände gegen die Veräußerung zu erheben.¹⁶⁶ In der entsprechenden Anfrage der BBG war u. a. ausgeführt: „Nach Aussagen der Bauverwaltung weist der rechtskräftige Flächennutzungsplan für den bebauten Bereich von ca. 3,09 ha die Nutzungsart Sondergebiet Sport und Erholung aus. Die 2,08 ha große unbebaute Fläche ist als Fläche der Forstwirtschaft eingestuft.“

Am 22.05.2008 wurde der Kaufvertrag unter der UR.-Nr. 268/2008 vor der Notarin Sd. in Berlin abgeschlossen.¹⁶⁷ Erwerberin war die Brilliant 641. GmbH („künftig: Erste Entwicklungsgesellschaft Pieskower Chaussee mbH“, welche später durch Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag - UR.-Nr. 355/288 der Notarin Sd. - mehrheitlich in das Eigentum der BBF Berlin-Brandenburger Flächenentwicklungs GmbH (Geschäftsführer: C. und Dr. W.) übergang¹⁶⁸), die durch C. als Geschäftsführer vertreten wurde; für die BBG trat Mitarbeiterin 8 auf. Deren Erklärungen wurden von der BBG (Marczinek und Hn.) am 12.6.2008 unter Beifügung der Vollmacht des MdF vom 28.11.2006 (vgl. unten Punkt B. 8.) genehmigt.¹⁶⁹

Der Kaufpreis wurde sodann vollständig im Juli 2008 entrichtet¹⁷⁰ und die Auflassung am 05.11.2008 vor der Notarin Sd. erklärt.¹⁷¹ Im Februar 2009 erfolgte die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.¹⁷²

Da die Erste Entwicklungsgesellschaft Pieskower Chaussee am 29.09.2010 (UR.-Nr. 583/2010 - Notarin Sd.)¹⁷³ einen Teil des Flurstückes 426 mit einer Größe von 5 000 m² zu einem Preis von 75 000 Euro an einen Dritten verkauft hatte, unterzeichnete Frank Marczinek noch am 07.10.2010 für die BBG in Bezug auf dieses Teilstück eine Vorkaufsrechtsverzichts- und eine Pfandfreigabeerklärung.¹⁷⁴ Später wurden allerdings die „Festlegungen zum Geschäftsbesorgungsvertrag“ dergestalt geändert, dass seither intern die Zustimmung des MdF zur Löschungsbewilligung des befristeten Vorkaufsrechtes erforderlich ist.¹⁷⁵

Der vertraglich vereinbarte Abbruch ist zwischenzeitlich nachgewiesen.¹⁷⁶

164 Ordner I/4 14-20, Fach 17.

165 Ordner VM 1673, Fach 3.

166 Ordner I/4 14-20, Fach 19.

167 Ordner I/4 14-20, Fach CD.

168 Schreiben der BBF vom 30.09.2008 an Notarin Sd. in Ordner VM 1673, Fach 3; vgl. zur Verbindung zwischen BBF und BBG die Ausführungen unter B. 6.

169 Genehmigung und Vollmacht in Ordner VM 1673, Fach 4.

170 Aktenvorblatt Vertragsmanagement in Ordner VM 1673, Fach 1, und Zahlungsbestätigung der BBG vom 03.07.2008 (unterzeichnet von Mitarbeiterin 4) gerichtet an Notarin Sd. in Ordner VM 1673, Fach 3.

171 UR.-Nr. 635/2008 in Ordner VM 1673, Fach 3.

172 Mitteilung des Amtsgerichts Fürstenwalde vom 18.02.2009 in Ordner VM 1673, Fach 3.

173 Urkunde in Ordner VM 1673, Fach 2.

174 Ordner 1673, Fach 2.

175 Schreiben von Kanzlei Hn. u. a. vom 14.03.2011 an die BBG in Ordner VM 1673, Fach 1.

176 Vgl. Lichtbilder und „Bauabnahme-Protokoll“ vom 13.09.2010 in Ordner VM 1673, Fach 1, sowie auch die Vernehmung der Zeugin Mitarbeiterin 5, S. 12 des Protokolls vom 10.05.2011.

Die Zeugin Mitarbeiterin 8 (BBG), machte gegenüber dem Untersuchungsausschuss von ihrem Auskunftsverweigerungsrecht gemäß § 19 Abs. 1 UAG i. V. m. § 55 StPO Gebrauch.

Der Zeuge C. fasste den Vorgang aus seiner Sicht wie folgt zusammen: „Am 25.09.2006 habe ich über die Deutsche Grundstücksauktion AG 62 000 m² von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ersteigert. Preis damals: 48 000 Euro. Und auf dem Objekt waren Mietverträge mit einer Nettokaltmiete von 5 472 Euro jährlich, also eine Pachteinnahme.“¹⁷⁷ „Ich habe das Grundstück Pieskower Straße, was ja in erster Linie BlmA-Grundstück war, deshalb ersteigert, weil ich es, ohne zu sehen - [...] -, allein deswegen, weil da eine Nettopachteinnahme von 5 500 Euro drauf war. Das heißt, das Risiko, ein Grundstück zu erwerben für 48 000, wo du 5 500 Euro im Jahr bekommst - netto wohlbermerkt, nach Abzug aller Kosten -, ist ja relativ überschaubar.“¹⁷⁸

„Am 26.09. - also einen Tag später - wurde der Kaufvertrag abgeschlossen, und Ende Oktober 2006 haben wir die ersten Kontakte zum Amt Scharmützelsee - das ist das zuständige Amt - und zur Bundesanstalt für Immobilienaufgaben aufgenommen, um halt dementsprechend zu eruieren, wer Eigentümer der anderen Teilflächen ist, weil das Objekt oder der Kaufgegenstand, den wir erworben haben, hauptsächlich Teilflächen von Flurstücken waren, sodass wir darüber nachgedacht haben, eventuell die Arrondierungsflächen zu erwerben.

Am 1. November 2006 haben wir dann ein Schreiben von der BlmA bekommen mit dem Hinweis, dass die Flächen dem Land Brandenburg gehören und dementsprechend - soweit deren Information - auch zum Verkauf stehen würden und dass, wenn wir diese Flächen erwerben, wir uns natürlich die Trennungsmessung dann sparen würden. Und das haben wir auch gemacht.

Wir haben dann Kontakt zur BBG aufgenommen, und Anfang November hatten wir dann auch dementsprechend den ersten Besichtigungstermin. Besichtigung der Flächen war Anfang November 2006. Dann wurden uns am 16. November 2006 von der BBG Unterlagen zu diesen Flächen geschickt bzw. über die Abrissgebäude und über die Altlastensituation, damit wir überhaupt eine Einschätzung der Flächen durchführen konnten.

Am 21.05.2007 haben wir dann unser Kaufinteresse an diesen Arrondierungsflächen schriftlich kundgetan, und uns wurde dann am 29.05. von der BBG mitgeteilt, dass zunächst erst mal ein Gutachten erstellt oder erneuert oder irgendetwas gemacht werden musste.

Dann hatten wir mit der BlmA noch ein bisschen hin und her etwas zu tun, weil die BlmA natürlich jetzt wissen wollte, was da passiert, weil wir verpflichtet waren, diese Teilungsmessung durchzuführen oder zu bezahlen auf gut Deutsch. Und von der BBG hatten wir dann unter anderem am 09.08.2007 einen Zwischenbericht, dass das Gutachten noch nicht fertig erstellt ist und dass das noch in Arbeit ist, und hatten dann am 10.09. von der BBG die Mitteilung, dass das Gutachten jetzt vorläge, aber dass da noch die entsprechende Zustimmung vom Ministerium der Finanzen eingeholt werden müsste.

Am 31.01.2008 - wir sind mittlerweile schon in 2008 - wurde uns dann von der BBG mitgeteilt, dass die Landesflächen zum Kaufpreis von 42 100 Euro erworben werden könnten und dass man jetzt zeitnah Kaufverhandlungen mit uns durchführen wird. Die sind nach meiner Erinnerung auch im Februar/März 2008 durchgeführt. Da

177 S. 13 des Protokolls vom 16.10.2012.

178 S. 76 des Protokolls vom 16.10.2012.

waren nicht viele Termine, weil der Vertrag mehr oder weniger vorgegeben war. Sicherlich haben wir das eine oder andere noch nachverhandelt, aber das weiß ich jetzt auch nicht mehr.

Und das Einzige war noch, dass wir darauf hingewiesen haben, dass wir es auf jeden Fall über eine Projektgesellschaft erwerben, weil: Die BlmA-Flächen hatte ich ja damals - in der Auktion musst du ja schnell reagieren, da kannst du nicht erst mal eine Gesellschaft gründen - erst mal erworben. Ja, das war der Stand.

Dann hatten wir irgendwann mal die Information, dass die Kommune - - Ich glaube, die Kommune musste dem auch noch zustimmen, diesem Verkauf. Da kam irgendwann mal die Information, dass im April diesem zugestimmt wurde. Und dann wurden durch die Projektgesellschaft am 22.05. diese Arrondierungsflächen in der Größenordnung circa 51 000 m² auch erworben.

Am 12.06. - also 14 Tage später - habe ich dann die Flächen von der BlmA auch in die Projektgesellschaft eingebracht, damit wir diese Vermessung nicht mehr durchführen mussten. Und dann haben wir zwischen Mitte 2008 bis Mitte 2009 circa - das genaue Datum weiß ich jetzt nicht mehr - mit dem Amt Scharmützelsee und mit der Gemeinde Bad Saarow über die Bebaubarkeit des gesamten Entwicklungsareals, der Fläche uns abgestimmt, haben dementsprechend die Verhandlung dafür durchgeführt.¹⁷⁹

„Also, das Risiko kannten wir, dass der Flächennutzungsplan“ im Zeitpunkt des Kaufvertrages „noch nicht das darstellte, was wir gern wollen. Also, es hätte auch so ausgehen können, dass wir eben nicht eine bestimmte Bebaubarkeit hätten erzielen können.“¹⁸⁰

„Der B-Plan-Beschluss - also Aufstellungsbeschluss -, der hier notwendig war, der wurde am 13.07.2009 durchgeführt von der Gemeindevertretung Bad Saarow. Am 29.09.2010 haben wir die erste Fläche, Teilfläche verkauft. Das waren 5 000 m² - Nutzung für Gewerbe.

Am 05.05.2011 ist der erste B-Plan in Kraft getreten durch Veröffentlichung. Vielleicht erkläre ich das nur ganz kurz: Wir haben mit einem Gesamt-B-Plan angefangen, aber aufgrund der Organisation des Projektes wurden dann aus einem B-Plan vier Teil-B-Pläne erstellt, sodass jedes Mal, wenn wir mit der Entwicklung der Fläche weiterkommen, wir dementsprechend einen neuen B-Plan rechtskräftig werden lassen können.

Wie gesagt, der erste war am 05.05.2011. Dann haben wir am 07.07. eine weitere Teilfläche von 750 m² als allgemeines Wohngebiet verkauft. Am 23.02.2012 - das sind jetzt ein paar Daten, aber ich glaube, das ist ganz wichtig, dass man das einfach mal so ein bisschen weiß - trat der zweite B-Plan von diesen vier in Kraft durch Veröffentlichung. Und dann haben wir noch Flächen verkauft am 19.07.2012, am 27.08.2012 und am 11.09.2012 - jeweils Flächen zwischen knapp 700 bis knapp etwas über 800 m².¹⁸¹

Die Bewertung von Grundstücken nehme er - der Zeuge C. - grundsätzlich selbst vor:

„Ich interessiere mich für ein Grundstück oder für eine Immobilie, ich schaue es mir an, ich bewerte es selbst und mache ein Angebot oder nicht. So einfach ist es.“¹⁸²

„Wir haben es uns relativ einfach gemacht: Wir haben uns einfach damals an das gehalten, was wir schon ausgegeben haben für die große Fläche und haben gesagt: Also irgendwo zwischen 30 und 40 muss die Wahrheit liegen, wenn wir für 62 000

179 S. 14 f. des Protokolls vom 16.10.2012.

180 S. 63 des Protokolls vom 16.10.2012.

181 S. 15 des Protokolls vom 16.10.2012.

182 S. 77 des Protokolls vom 16.10.2012.

48 000 ausgeben - ganz einfach. Von daher war da keine große Denke darüber.“¹⁸³ Die von den Verkäufern in Auftrag gegebenen Wertgutachten seien ihm nicht bekannt gewesen: „Nein, waren mir nicht bekannt, und - wenn ich dazu einfügen darf - die Gutachten vom Verkäufer interessieren mich auch überhaupt nicht.“¹⁸⁴ „Sie nehmen eine Immobilie, schicken 20 Gutachter hin und kriegen 30 Ergebnisse.“¹⁸⁵ Einen möglichen Kaufpreis habe er der BBG nicht vorab benannt: „Nein, weil wir gar nicht groß ins Gespräch gekommen sind, weil die uns relativ schnell gesagt haben [...]: ‚Bevor wir jetzt hier irgendwelche Verkaufsverhandlungen oder sonst was, müssen wir ein Gutachten machen.‘, - oder so was in der Richtung. Von daher wurde da gar nicht groß mit uns gesprochen.“¹⁸⁶ „Also, wollen wir uns mal ganz klar darauf einigen, dass wir mit der BBG nie über unsere Berechnungen oder über unsere Annahmen gesprochen haben und dass die BBG mit uns auch nie irgendwie, irgendwas über den Preis, sondern erst dann mit uns gesprochen hat, als die uns einen Preis vorgelegt haben. Und das war am 31.01.2008 - Punkt.“¹⁸⁷

Angesprochen auf die Nutzung einer Vorratsgesellschaft erläuterte der Zeuge: „Ja, das Problem ist schlicht und einfach, dass die Kommunen oder die öffentliche Hand - gerade die öffentliche Hand, wenn sie ausschreibt - eigentlich schon wissen will, welche Gesellschaft erwerben wird. Und insofern: Soweit es die Zeit hergibt, versucht man dementsprechend schon den Käufer zu etablieren oder zu gründen.“¹⁸⁸ „Das Problem ist nur, das dauert vielleicht ein, zwei Monate, bis die“ [Gesellschaft] „dementsprechend auch im Handelsregister eingetragen ist, während die Vorratsgesellschaften sofort eingetragen sind und dementsprechend sofort funktionieren.“¹⁸⁹

Befragt zu den im Kaufvertrag zugesagten Entwicklungszielen¹⁹⁰ erklärte er: „Naja, das war ja das Problem, dass damals halt nicht konkretisiert werden konnte, was - - Weil wir ja noch keinen B-Plan und auch noch nicht die fortgeschrittenen Gespräche mit der Kommune hatten. Insofern ist das ja eine - deshalb wusste ich das jetzt nicht - sehr weit gefasste Aussage. Die beinhaltet ja fast alles, nicht? Von Wohnen, über Büro, über Gewerbe bis hin zur Erholung. Und das war sicherlich auch der Grund damals, weil man einfach nicht wusste, wie weit wir mit dem B-Plan kommen würden.“¹⁹¹ „Wenn wir Konkreteres gewusst hätten, hätten wir das natürlich uns dementsprechend konkreter verpflichtet, aber die Gespräche mit der Kommune waren halt so, dass wir nicht konkreter sein konnten. Das heißt, wir haben natürlich versucht, alle Nutzungsmöglichkeiten offenzulassen - vom Gewerbe, über Wohnen, über Freizeit -, weil wir einfach nicht wussten, was wir tatsächlich dann im Endeffekt hinbekommen. Das war sicherlich anders gar nicht möglich. Und das ist auch das, was wir - sonst wäre es ja nicht in den Vertrag reingekommen - sicherlich der BBG dementsprechend mitgeteilt haben.“¹⁹²

Entsprechend führte er im Hinblick auf seine Projektpläne aus: „Mit der Kommune hatten wir im Vorfeld schon gesprochen, die Kommune hatte, glaube ich - aber bitte nageln Sie mich jetzt nicht fest, ist schon wieder lange her -, im Flächennutzungsplan

183 S. 85 des Protokolls vom 16.10.2012.

184 S. 77 des Protokolls vom 16.10.2012.

185 S. 75 des Protokolls vom 16.10.2012.

186 S. 85 des Protokolls vom 16.10.2012.

187 S. 95 des Protokolls vom 16.10.2012.

188 S. 66 des Protokolls vom 16.10.2012.

189 S. 36 des Protokolls vom 16.10.2012.

190 Vgl. die entsprechenden Ausführungen zu Punkt A. 2.

191 S. 87 des Protokolls vom 16.10.2012.

192 S. 92 des Protokolls vom 16.10.2012.

war da insbesondere Freizeit/Erholung/Sondergebiet. Die Kommune war sich mit uns, oder wir konnten die Kommune davon überzeugen, dass wir in dem Bereich kein Hotel finden würden oder Ähnliches, das sich dort niederlässt und haben dementsprechend unsere Mission von Wohnungsbau und Mischgebiet, also eine Mischbebauung, Aufteilung der Fläche dementsprechend gegenüber der Kommune - Und die ist im Endeffekt damit mitgegangen. Die haben dementsprechend auch sicherlich den Flächennutzungsplan entsprechend in den Jahren 2008/2009 - ich weiß nicht, wann - geändert. Sonst hätten sie ja den Aufstellungsbeschluss für unseren B-Plan nicht durchführen können.“¹⁹³ „[...] die detaillierten Gespräche mit der Kommune kannst du erst führen, wenn du tatsächlich Eigentümer der Fläche bist. Wir haben natürlich im Vorfeld mit dem Amt darüber gesprochen, was eventuell möglich ist, aber diese Dinge werden in keinsten Weise vertraglich zugesichert - von keiner Kommune der Welt -, sondern erst wenn du den städtebaulichen Vertrag hast, hast du zumindest eine Zielrichtung. Aber Hoheitsträger der Planung ist im Endeffekt immer die Stadtverordneten- oder die Gemeindevertretersitzung, und der wird keine Verwaltung vorgreifen.“¹⁹⁴ „Das Amt Scharmützelsee, die Verwaltung kann sagen, was sie sich als Verwaltung eventuell vorstellt, aber gerade Bad Saarow ist eigentlich ziemlich bekannt für eine Gemeinde; die ist ein Amt, das sehr - ich sage mal - selbstständig seine Entscheidungen der Gemeindevertretersitzung trifft. Insofern hat uns weder die Bauamtsleitung, noch der Mitarbeiter, noch Amtsdirektor oder irgendjemand eine Zusage treffen können. Können die auch gar nicht, ganz klar. Aber in diesem Fall schon gar nicht.“¹⁹⁵ „Also, ich kann nur sagen, dass wir in Gesprächen mit der Kommune zwischen Mitte 2008 und Mitte 2009 über halt für unsere Bebaubarkeit oder für unseren Weg da geworben haben. Und die haben auch ein bisschen gebraucht, bis die da Beschlüsse gefasst wurden.“¹⁹⁶

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Saarow aus dem Jahr 2006 war ein Teil der Fläche als Waldfläche (Teile der Flurstücke 113, 115, 116 und 119) ausgewiesen und ein anderer Bereich als Entwicklungsfläche für Sport und Freizeit (Flurstücke 425 und 426 - vorher 123 - sowie weitere Teile der Flurstücke 113, 115, 116 und 119).¹⁹⁷ Am 11.08.2008 wurde von der BBF ein Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderung von Sondergebiet „Freizeit/Sport“ in allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Gemeinbedarf) gestellt. Der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens wurde noch im Dezember desselben Jahres gefasst. Der entsprechende Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung wurde am 06.12.2010 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 056 „GUS Pieskow“ (Gesamtplan) wurde am 13.07.2009 gefasst, der Billigungs- und Auslagebeschluss am 12.10.2009 (als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB).¹⁹⁸

Potsdam, Rosa-Luxemburg-Straße:

Hinsichtlich des Verkaufes wird auf die Ausführungen unter Punkt A. 4.2. Bezug

193 S. 50 des Protokolls vom 16.10.2012.

194 S. 53 des Protokolls vom 16.10.2012.

195 S. 93 des Protokolls vom 16.10.2012.

196 S. 64 des Protokolls vom 16.10.2012.

197 Aussage eines Mitarbeiters des Amtes Scharmützelsee, S. 100 der Akte 430 Js 35595/12 Wi; vgl. aber auch das teilweise abweichend formulierte Schreiben des Amtes Scharmützelsee vom 26.06.2007 in Ordner I/1 10. Vgl. im Übrigen die Ausführungen unter Punkt A. 16.

198 Schreiben des Amtes Scharmützelsee vom 08.02.20012, S. 50 f. der Akte 430 Js 35595/12 Wi.

genommen.

Die Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch war im Oktober 2005 abgeschlossen.¹⁹⁹

Die Käufergesellschaft ist zwischenzeitlich aus Sicht des BLB ihren vertraglichen Verpflichtungen (vgl. Punkt A. 2.) durch Abrechnung der Investitionen von mehr als 600 000 Euro und der „Mehrausgaben“ von 260 000 Euro, die auf den Kaufpreis anzurechnen waren, nachgekommen.²⁰⁰

4.1. Gab es Vertragsverhandlungen bzw. Vertragsabschlüsse der Beteiligten vor den später durchgeführten und vollzogenen Verträgen?

Hinsichtlich des Grundstückes in Potsdam Kramnitz gab es vor dem Verkauf an die TGP Limited-Gesellschaften in den Jahren 2005-2007 konkrete Vertragsverhandlungen mit der 40. GmbH, welche auf dem Gelände einen Themenpark „Fußball“ errichten wollte; die Verhandlungen gelangten bis zur Fertigung von Vertragsentwürfen,²⁰¹ wurden dann aber - nach dem Rückzug des tatsächlichen Investors - seitens der BBG (mit der Folge einer Ausschreibung des Geländes) abgebrochen. Zuvor hatte bereits Anfang Januar 2007 eine Rechtsanwältin für die 40. GmbH mitgeteilt, dass sich die Verhandlungen über den Managementvertrag noch hinziehen würden, sodass die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages wohl erst Ende Januar erfolgen könne. Am 17.01.2007 hatte sie überdies mitgeteilt, „in vorgenannter Angelegenheit benennen wir ihnen weitere Investoren für das Projekt ‚The Ball‘ und mithin potentielle Käufer der Liegenschaft ‚Kramnitz‘ in Potsdam. Es handelt sich hierbei um die [...] Investorengruppe A. u. a., [...]“. Am 08.02.2007 gab Dr. F. bekannt: „Ich zeige Ihnen an, dass ich ein im Wesentlichen [...] Investoren-Konsortium verrete, welches das Projekt The Ball gemeinsam mit der Rechteinhaberin,“ der 40. GmbH, „umsetzen möchte. Das Investoren-Konsortium prüft derzeit verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten. Auf Grund meines Kenntnisstandes gehe ich davon aus, dass sich in den nächsten Tagen abzeichnet, welche Finanzierungsvarianten sich realisieren lassen. Die potentiellen Investoren werden sich bestimmt ein Bild vor Ort machen wollen. Sobald das Investoren-Konsortium die realisierbaren Varianten evaluiert hat, werde ich Sie umgehend telefonisch kontaktieren und Ihnen Terminvorschläge für ein Meeting mit anschließender Besichtigung der Liegenschaft unterbreiten. [...]“.²⁰² Später - mit Schreiben vom 07.03.2007 - zeigte schließlich die 40. GmbH selbst ein Scheitern der Verhandlungen mit dem Investor an; eine neue Investorengruppe sei indes gefunden, ihr Wortführer sei Dr. F.²⁰³

Bezüglich der Grundstücke in Bad Saarow und Potsdam, Rosa-Luxemburg-Straße, vgl. die Ausführungen unten zu Punkt A. 4.6.

199 Schreiben des Notars A. vom 21.10.2005 in Ordner Band 3 (4).

200 E-Mail vom 24.01.2007 von Re. an die Mitarbeiterin Fi. in Ordner Band 2 (4); vgl. insoweit auch die Ausführungen unter Punkt A. 4.2.

201 Ordner I/14 13 L-Z sowie Ordner 48 VV 2243PM 070-03/3 Kaufvertrag ...

202 Ordner 48 VV 2243 PM 070-03/3 Kaufvertrag ... (8).

203 Vgl. Ordner 48 VV 2243 PM 070-03/3 Kaufvertrag ...; vgl. auch die Ausführungen in dem Vermerk der BBG - Mitarbeiterin 5 - vom 29.03.2007 und von Hn. in der Gegendarstellung zu dem Schreiben der 40. GmbH vom 26.06.2007 jeweils in Ordner 48 VV 2243 PM 070-03/3 Kaufvertrag... Allerdings soll - ausweislich eines Gesprächsprotokolls vom 15.06.2007 - eine Bankbestätigung über [...] Mio. Euro für zwei Projekte erteilt worden sein, ohne dass daraus eine Aufteilung hervorgegangen sei, Ordner 48 VV 2243 PM 070-03/3 Kaufvertrag ...

4.2. Wer war zu welchem Zeitpunkt in welchen Ministerien und anderen beteiligten Behörden mit den Verhandlungen bis zum heutigen Tag befasst?

Krampnitz:

Die Abläufe während des Verkaufsvorganges innerhalb des MdF wurden wie folgt von dem Zeugen Baesecke zusammenfassend beschrieben: „Ich wusste, dass die Liegenschaft verkauft worden war, ja. Vom Ablauf her ging das so, dass die Bodengesellschaft den Kaufvertrag abgeschlossen hat - mit Genehmigungsvorbehalt des Ministers der Finanzen - und dann einen Bericht gefertigt hat zu dem Verkaufsvorgang mit einem Antrag an den Minister der Finanzen, diesen Verkauf zu genehmigen. Und dies ging dann an das zuständige Referat, das dies aufbereitet hat, die Sachverhalte geprüft hat, bewertet hat und dann zu einem Ergebnis gekommen ist, nämlich: entweder dem Minister zu empfehlen, die Genehmigung auszusprechen, oder die Genehmigung zu verweigern.

Und dazu wurde - weil hier das Einvernehmen des Haushalts- und Finanzausschusses erforderlich war - dann gleich eine Vorlage an den Haushalts- und Finanzausschuss mitgefertigt. Und dieser Gesamtvorgang, der ging dann über meinen Tisch, wobei nach meiner Erinnerung ich in diesem Fall diesen Vorgang eben erst im Rücklauf bekommen habe, nachdem er durchgelaufen war - Minister und alles, und ich habe ihn erst dann später im Nachgang gesehen.“²⁰⁴

Im Einzelnen konnte durch den Untersuchungsausschuss nachfolgender Sachverhalt ermittelt werden:

Mit Schreiben vom 04.07.2006 (unterzeichnet durch Kg. und Hm.) wurde das MdF über den beabsichtigten Verkauf des Grundstückes an die 40. GmbH informiert.²⁰⁵ In dem Schreiben wurde auf das Verkehrswertgutachten des Sachverständigen N.,²⁰⁶ auf die Schätzungen des Ingenieurbüros Dn.²⁰⁷ sowie auf interne Kostenschätzungen Bezug genommen. Als Bodenwert wurde ein Betrag in Höhe von 9 600 000 Euro (u. a. für den Wohnbereich mit 119 511 m² (à 17 Euro) und für den Bereich Sport, Freizeit, Grün mit 667 233 m² (à 2,50 Euro)), als Verkehrswert - unter Berücksichtigung der Abbruchkosten, der Altlastensanierung und der Kampfmittelbelastung - ein Betrag in Höhe von 3 200 000 Euro und schließlich als Kaufpreis - nach Abzug von 90 % der Abbruchkosten pp. - ein Betrag von 3 840 000 Euro bekannt gegeben.²⁰⁸ In dem Kaufpreis war nicht der Wert der Flurstücke berücksichtigt, die sich im Eigentum der Stadt Potsdam und der Bundesrepublik Deutschland befanden.²⁰⁹ Es wurde um Einwilligung zu dem beabsichtigten Verkauf der Liegenschaft gem. § 6 Abs. 3 WGT-LVG und § 2 Ziff. 2 des Geschäftsbesorgungsvertrages sowie um Zustimmung in Bezug auf den errechneten Abzugsbetrag für Abbruch, Altlastensanierung und Kampfmittelbeseitigung in Höhe von 5 760 000 Euro gemäß § 9 Ziff. 3 des Geschäftsbesorgungsvertrages gebeten.

Am 26.10.2006 stimmte das MdF (Sachbearbeiter R., Unterzeichner S.) der Anrechnung von Abbruch- und Sanierungskosten in Höhe des genannten Betrages

204 S. 21 des Protokolls vom 15.05.2012.

205 Ordner I/16 18-20 (20 S).

206 Vgl. die Ausführungen unter Punkt A. 4.5.

207 Vgl. die Ausführungen unter Punkt A. 4.5.

208 Ordner I/16 18-20 (20 S) und Ordner VI (19, Zustimmung. MdF-Abbruch).

209 Vgl. auch das Schreiben der BBG vom 06.07.2006 an die 40. GmbH in Ordner I/16 18-20 (20 S).

zu.²¹⁰ Der entsprechenden Verfügung vom 26.10.2006 ist zu entnehmen, dass die von der BBG zugrunde gelegten Kosten den im Verkehrswertgutachten und in der Plausibilitätsprüfung ermittelten Aufwendungen für den Abbruch und für die Sanierung der Grundstücke entsprächen. Einer nochmaligen Prüfung bedürfe es daher (nach einem Vermerk - AZ.: 52 VV 2243-FÜRS/FO 035 - vom 11.11.2004) nicht. Die Verfügung wurde noch dem Referat 13 sowie (nachträglich) dem Referatsleiter Gl. vorgelegt.²¹¹

Am 03.11.2006 erteilte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ihre Zustimmung zu dem Verkauf der Liegenschaft in Potsdam Krampritz in Bezug auf die dem Bund gehörigen Grundstücke Flur 5, Flurstücke 55 und 82; es bestand Einverständnis hinsichtlich des seitens der BBG ermittelten Kaufpreisanteils.²¹²

Mit Schreiben vom 13.03.2007 teilte die BBG (Hn.) dem MdF mit, dass aufgrund des Scheiterns der Vertragsverhandlungen mit der 40. GmbH beschlossen worden sei, ein Verfahren zur Einholung von Angeboten unter den bekannten Interessenten einzuleiten. Es sei zu erwarten, dass die 40. GmbH versuchen werde, sich zu beschweren.²¹³

Mit Schreiben vom 15.08.2007 (unterzeichnet von Hn. und Mitarbeiterin 5, als Leiterin Bereich Verkaufsmanagement) übersandte die BBG - per E-Mail am 17.08.2007²¹⁴ - den Entwurf einer Verkaufsvorlage zu den zwischenzeitlich am 17.07.2007 mit der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH und deren vier Tochterunternehmen geschlossenen Grundstückskaufverträgen an das MdF (Referent S.) mit der Bitte um Genehmigung gemäß § 6 Abs. 3 WGT-LVG. Als Aktenzeichen war dem Anschreiben „PM 070-03 I/20 (Thylander-Group) 612/apo“ zu entnehmen.²¹⁵ Der Entwurf war durch Mitarbeiterin 5 ausgearbeitet worden.²¹⁶ Ihm war u. a. eine Sachverhaltsschilderung beigelegt.

Mit Fax vom 28.08.2007 wurde S. über die fristgemäße Hinterlegung des Anteils von jeweils 1/3 der Kaufpreise auf dem Notaranderkonto informiert.²¹⁷

Am 16.10.2007 übersandte S. per E-Mail einen geänderten Entwurf der Vorlage „mit der Bitte um kritische Durchsicht und möglichst kurzfristige Rückäußerung“ an Mitarbeiterin 5. Auf der abgehefteten Mehrfertigung ist vermerkt, Mitarbeiterin 5 habe fernmündlich mitgeteilt, keine Bedenken zu haben.

Sodann wurde unter dem 17.10.2007 eine - wiederum geänderte - Vorlage durch den Bearbeiter S. gefertigt. Der Vorgang wurde am 17.10.2007 und auch am 18.10.2007 (in Vertretung) von Gl. (in brauner Schrift) „a.d.D.“ (als Referatsleiter und als Vertreter des zuständigen Abteilungsleiters Baesecke²¹⁸) abgezeichnet. Am selben Tag wurde der Vorgang von einer weiteren Person mit einem Kürzel abgezeichnet (es handelte

210 Schreiben des MdF vom 26.10.2006 in Ordner I/16 18-20 (20 S) sowie Anlage 8 zur Verkaufsvorlage in Ordner I/16 18-20 (20 T-V, Thylander-Group).

211 Ordner 48 VV 2243 PM 070-03/3 Kaufvertrag... (10).

212 Schreiben der BBG an den Kommunalen Immobilienservice - Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam - vom 11.10.2007 in Ordner I/16 18-20 (20 K) sowie Schreiben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 03.11.2006 in Ordner I/16 18-20 (20 S).

213 Ordner II.

214 Ordner VI (19, Gen.-Vorlage MdF).

215 Ordner I/16 18-20 (20 T-V, Thylander-Group).

216 Entwurf der Verkaufsvorlage in Ordner I/16 18-20 (20 T-V, Thylander-Group).

217 Ordner VI (19, Gen.-Vorlage MdF); die entsprechende Mitteilung vom 24.08.2007 von Notar Mi. zu den Kaufverträgen UR.-Nrn. 168-171/2007 befindet sich in Ordner VM 1574, Fach 1.

218 Aussage des Zeugen Baesecke, S. 23 des Protokolls vom 15.05.2012.

sich um den Referenten des Staatssekretärs²¹⁹). Am 19.10.2007 erfolgte eine Abzeichnung neben „St“ mit einem roten Kürzel (seitens des Staatssekretärs²²⁰). Am 22.10.2007 unterzeichnete der seinerzeitige MdF Speer das Original des in der Vorlage als Entwurf enthaltenen Anschreibens an den AHF mit der Bitte um Einwilligung in das Veräußerungsgeschäft gem. § 6 Abs. 3 WGT-LVG.²²¹ Letztlich wurde auf der Vorlage unter dem 24.10.2007 in brauner Schrift „K. g.“ (von Baesecke²²²) vermerkt.²²³

Auf die an den Zeugen Speer gerichtete Frage, ob er - der Zeuge - nach einem von ihm geschilderten Besuch Lars Thylanders²²⁴ weitere Gespräche geführt, „die Stadt informiert oder irgendetwas in die Wege geleitet“ habe, stellte der Zeuge klar: „Mit der Stadt hatte ich - ich weiß nicht, ob im Vorfeld oder auch im Nachgang dazu - diese Diskussion um diese berühmte Soccer-World und habe gesagt, dass ich dies für keine glückliche Idee halte und das nicht weiter verfolge. Aber dann habe ich erst wieder mich mit dem Vorgang beschäftigt, als das Ausschreibungsverfahren abgeschlossen war und die Vorlage für den Landtag gefertigt wurde.“²²⁵

Schon am 11.10.2007 - mithin bereits vor dem Anschreiben vom 22.10.2007 - war eine Einladung an die Mitglieder des AHF pp. für eine Sitzung am 01.11.2007 gefertigt worden, auf deren Tagesordnung handschriftlich nachgefügt worden ist: „Veräußerung der ehemaligen Kaserne Krampnitz‘ (MdF-Vorlage 21/07) => Derzeit in Erarbeitung, soll noch in 42. KW an AHF“. Diesem Zusatz war ein handschriftlicher Vermerk von S. beigefügt: „Die Terminsetzung lässt die notwendige [...]“ (mehr ist der Ablichtung nicht zu entnehmen).²²⁶ Laut Bericht des Landesrechnungshofes wird der Vermerk fortgeführt: „[...] umfassende Prüfung grundsätzlich nicht zu!“²²⁷

Der Zeuge S. gab diesbezüglich in seiner Vernehmung an: „Das habe ich deshalb gemacht, weil in dem Moment mit meinem Referatsleiter noch keine Rücksprache gehalten worden ist. Die Terminsetzung war sehr kurzfristig; das ist öfter mal. Das habe ich nur deshalb darunter geschrieben, damit man natürlich dann vereinbart - und das ist dann auch so geschehen -, dass ich weitgehend von dem Tagesgeschäft freigestellt werde. Die Vorbereitung der Vorlagen war zu dem Zeitpunkt schon sehr weit fortgeschritten. Das sieht man daran, dass ich, wenn ich mich richtig erinnere, auch vor dem Datum der Einladung E-Mail-Verkehr mit der BBG hatte, wo es schon um die konkrete Vorlage ging - sie war also in den Endzügen - und ich nur erreichen wollte, dass ich mich letztendlich auf die Vorlagen mit der Prüfung konzentrieren konnte. Das heißt nicht, dass ich die Vorlagen nicht geprüft habe und einfach weitergeleitet habe, sondern sie sind insoweit geprüft worden nach dem Schema, das wir immer gemacht haben, was gängige Praxis war. Das bedeutet aber nicht, dass ich sie nicht geprüft habe, sondern das war eher ein Hinweis darauf, dass letztendlich mit dem Referatsleiter dann entschieden worden ist, ich soll mich weitgehend aus dem Tagesgeschäft heraushalten und wirklich nur auf die Vorlagen

219 Aussage des Zeugen Baesecke, S. 23 des Protokolls vom 15.05.2012.

220 Aussage des Zeugen Baesecke, S. 23 des Protokolls vom 15.05.2012.

221 Ordner VV 2243 PM 070-03 Band 1.

222 Aussage des Zeugen Baesecke, S. 23 des Protokolls vom 15.05.2012.

223 Zum Inhalt der Vorlagen vgl. die Ausführungen unter Punkt A. 5.6.

224 Vgl. die entsprechenden Ausführungen unter Punkt A. 5.2.

225 S. 14 des Protokolls vom 18.12.2012.

226 Ordner VV 2243 PM 070-03 Band 1.

227 Bericht des Landesrechnungshofes in Ordner „UA 5/1 Schreiben 1. - 10. Sitzung“.

konzentrieren.“²²⁸

Der zuständige Abteilungsleiter Baesecke bestätigte: „Wir hatten einen Termin. Wir haben - das Referat mit vereinten Kräften - zu diesem Termin diese Vorlage ordentlich fertiggestellt.“²²⁹

Der Zeuge Speer ließ den Untersuchungsausschuss wissen, dass ihm der Vermerk über die Terminsetzung nicht bekannt sei²³⁰ und dass er davon ausgehe, in seinem Hause habe genügend Zeit zur Prüfung des Verkaufsvorganges zur Verfügung gestanden: „Mir ist nichts anderes bekannt.“²³¹

Am 16.10.2007 sandte C. Kr. (Referat 21 des MdF) eine E-Mail an verschiedene Personen (u. a. auch an den Referatsleiter Gl.), in der sie um Zuarbeit bis 25.10.2007 bat. Der E-Mail war eine Einladung vom 23.10.2007 für die 43. Sitzung des AHF am 01.11.2007 beigelegt, in der nunmehr als TOP 7 die Einwilligung in den Verkauf des Grundstücks maschineschriftlich eingearbeitet war.

Die E-Mail wurde am 18.10.2007 an Tn. und von diesem am selben Tag an R. weitergeleitet. Aufgrund dieser E-Mail sandte Referent S. (Sachbearbeiter Fe.) am 25.10.2007 einen Sprechzettel sowie Kopien seiner Vorlage an das Referat 21. Den Unterlagen sind im Ergebnis dieselben Umstände zu entnehmen wie der auf dem Dienstweg abgezeichneten Verkaufsvorlage von S. bzw. - bezüglich der öffentlichen Anbieten zum Verkauf - wie einem Querblatt, das an den AHF weitergeleitet worden ist.“²³²

Am 01.11.2007 wurde die Einwilligung im AHF beschlossen.“²³³

Daraufhin genehmigte der Referatsleiter Gl. am 12.11.2007 den Verkauf der Grundstücke in einem Schreiben an die BBG;²³⁴ die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hatte bereits zuvor, am 30.7.2007, die Erklärungen von Mitarbeiterin 5 zu UR.-Nr. 169/2007 genehmigt.“²³⁵

Mit Fax vom 03.03.2010²³⁶ bat die BBG (unterzeichnet von der Geschäftsführerin Mb. und von Mitarbeiter 2) das MdF wegen eines „auszukehrenden Kaufpreisanteils“ nach Aufhebung der Kaufverträge bezüglich der Teilgrundstücke B und D um Genehmigung der Überschreitung des Sperrbetrages für den Titel 671 65.²³⁷ Die [bereits erfolgte und nicht von einer Genehmigung des MdF abhängig gemachte] Aufhebung der Kaufverträge sei - nach Schilderung der BBG - notwendig gewesen, da die Investoren wegen der fortschreitenden Finanzkrise den vorgesehenen Zeitplan nicht hätten einhalten können. Die Investoren hätten „im Hinblick auf den Ablauf des vereinbarten Rücktrittsrechts in Verhandlungen mit dem finanzierenden Kreditinstitut“ (3. Bank) „nicht die Aufrechterhaltung der Finanzierungsgrundlagen für alle Teilbereiche des Vorhabens Krampnitz erreichen“ können. Um der Gefahr eines Gesamtrücktritts

228 S. 91 des Protokolls vom 08.03.2011.

229 S. 60 des Protokolls vom 15.05.2012.

230 S. 63 des Protokolls vom 18.12.2012.

231 S. 61 des Protokolls vom 18.12.2012.

232 Ordner VV 2243 PM 070-03 Band 1.

233 Schreiben des AHF vom 01.11.2007 in Ordner VV 2243 PM 070-03 Band 1.

234 Ordner VM 1574, Fach 3.

235 Ordner VM 1575, Fach 2.

236 Ordner 47-VV 2243.10 001/10 und Ordner VM 1574, Fach 2.

237 Vgl. insoweit die Ausführungen zu Punkt A. 6.3.

zu begegnen, sei mit den Investoren eine Anpassung der Verträge dahingehend verhandelt worden, dass die Grundstückskaufverträge zu den Kernbereichen mit den denkmalgeschützten Gebäuden (A und C) mit einer Rücktrittsfrist bis zum 31.12.2011 aufrechterhalten würden, während die Kaufverträge zu den Teilgrundstücken B und D zur Reduzierung der Finanzierungslast aufgehoben würden. Da auch weiterhin die Gesamtentwicklung der Liegenschaft erklärte Absicht der Investoren sei, sei für die Teilflächen B und D ein entgeltliches Optionsrecht bis 31.12.2011 vereinbart worden. Trotz einer „Erhöhung des hinterlegten Kaufpreisanteils“ für die Teilgrundstücke A (von 66 500 auf 80 000 Euro) und C (von 462 500 auf 550 000 Euro) sei mithin ein Rückzahlungsbetrag in Höhe von 739 890 Euro auszukehren. „Die nunmehr gefundene Anpassungsvariante bietet für den Investor die Möglichkeit, weiterhin die Gesamtentwicklung der Liegenschaft zu betreiben und erhält für das WGT-Liegenschaftsvermögen im AGV einen wirtschaftlichen Vorteil durch den Verbleib der erhöhten Kaufpreisanteile für die Flächen A und C aufrecht.“

Mit Fax vom 11.03.2010 wurde eine Ablichtung des notariellen Änderungsvertrages vom 24.02.2010 dem MdF zur Kenntnisnahme unter Bezugnahme auf das Schreiben vom 03.03.2010 nachgesandt.²³⁸

Mit Verfügung vom 16.03.2010 - vorbereitet durch den Sachbearbeiter R. - beantragte S. daraufhin im Referat 13 die Erteilung der Ausnahmegenehmigung. Der entsprechende Sachverhaltsvermerk verhielt sich nicht zu der vereinbarten Erhöhung der hinterlegten Kaufpreisanteile.²³⁹

Die Zustimmung zur Rückzahlung der Kaufpreise wurde am 22.03.2010 zur Vermeidung eines Gesamtrücktritts erteilt. Noch am selben Tag teilte S. das Einverständnis der BBG mit.²⁴⁰

Die Rückzahlung der Teilzahlungen erfolgte am 26.03.2010.²⁴¹

Am 19.04.2010 sandte Herr Mu. eine E-Mail an die Staatskanzlei mit der Bitte um Unterstützung seitens des Ministerpräsidenten in Bezug auf die Errichtung eines Familienwohnparks in Krampnitz.²⁴² Zunächst war vorgesehen, nach Rücksprache mit MP das Schreiben dem CdS vorzulegen mit der Bitte, einen Gesprächstermin anzubieten. Dem Vermerk zur Vorbereitung des Gespräches ist zu entnehmen, Herr Mu. habe gehört, dass die finanzierende Bank den Vertrag mit den Zwischeneigentümern gekündigt habe und nunmehr Flächen wieder auf den Markt gekommen seien. Der CdS habe den Termin übernommen.

Auf die Bitte um Stellungnahme teilte die BBG²⁴³ dem MdF (Referent S.) unter dem 04.05.2010 über Rechtsanwalt Hn. hinsichtlich des Schreibens von Herrn Mu. den bereits geschilderten Sachverhalt aus dem Fax vom 03.03.2010 erneut mit. Es wurde darauf verwiesen, dass mithin wirksame vertragliche Bindungen bestünden und

238 Ordner VM 1574, Fach 2.

239 Einem zuvor gefertigten (nicht unterzeichneten) Verfügungsentwurf von R. sind insoweit die Formulierungen zu entnehmen: „Im Ergebnis wird für zwei Grundstückskaufverträge die Kaufpreishinterlegung um 101 000,00 Euro auf insgesamt 630 000,00 Euro [...] erhöht. [...] Im Ergebnis steht der Rückzahlung des Teilkaufpreises ein nachgebesserter Kaufpreis von rd. 101 TEuro [...] gegenüber.“

240 Ordner 47-VV 2243.10 001/10, vgl. auch Ordner VM 1574, Fach 2.

241 Kontoblatt vom 05.04.2010 in Ordner VM 1574, Fach 2.

242 Ordner 47-VV 2243.10 001/10 (auch zur nachfolgenden Korrespondenz).

243 Augenscheinlich durch Frank Marczinek; allerdings befindet sich in Ordner VM 1574, Fach 2, eine E-Mail von Hn. an die Mitarbeiter 5 und 6 mit dem Inhalt: „[...] anbei das Antwortschreiben an das MdF in Sachen Krampnitz. Herr Marczinek kennt das Schreiben und lässt es von Berlin aus auch unterzeichnet per Post versenden [...].“

aufgrund dieser Verträge keine Verhandlungen mit Dritten geführt werden könnten. Überdies wurde noch einmal mitgeteilt, dass die Grundstückserwerber beabsichtigen würden, auf dem Gelände einen „Country Club Krampnitz“ mit einem großflächigen Sportpark (mit Schwerpunkten Reitsport, Golf und Fitness) zu errichten. Der Sachverhalt wurde am selben Tag von S. entsprechend weitergeleitet mit dem Hinweis: „Die Käufer sind Tochtergesellschaften der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH, einem Unternehmen der dänischen Thylander Group, die die Haftung für sämtliche Verpflichtungen aus den Grundstückskaufverträgen übernommen hat.“, allerdings ohne Zusatz in Bezug auf eine Erhöhung von hinterlegten Kaufpreisanteilen. Letztlich wurde in der Staatskanzlei festgelegt, Herrn Mu. keinen Gesprächstermin anzubieten, sondern den Vorgang telefonisch zu erledigen.

Ein Gespräch zwischen Herrn Mu. und dem Ministerpräsidenten fand nicht statt.²⁴⁴

Der Zeuge S. äußerte hinsichtlich des von der BBG dargestellten Sachverhaltes: „Also, die Plausibilität habe ich schon geprüft. Für mich war zum damaligen Zeitpunkt nicht bekannt, dass mögliche Änderungen bei der Planung bestanden, sondern zu dem Zeitpunkt bin ich nach wie vor davon ausgegangen, dass das Konzept, das, was in dem Vertrag vereinbart worden ist, umgesetzt werden soll. Das hat die BBG geschrieben, und dann habe ich abgeglichen, habe gesagt: Das passt alles noch, plausibel. Also habe ich - - Ob ich es 1:1 übernommen habe oder mit eigenen Worten teilweise, aber insoweit bestand für mich zu dem Zeitpunkt kein Widerspruch.“²⁴⁵

Angesprochen auf die teilweise ausgeübte Praxis, Formulierungen von der BBG in Verfügungen des MdF zu übernehmen, erklärte der Zeuge I., Referent im MdF: „Also, es kann sein, weil die BBG ja direkt von den Einzelheiten Kenntnis hatte, also eigentlich Einzelheiten, die ja nur jemand kennen kann, der unmittelbar an den Verträgen beteiligt war. Insofern ist es schon richtig: Wenn eine Zuarbeit durch die BBG erfolgte, dann wurde natürlich geguckt auf Plausibilität, das ist klar. Und soweit man es nachprüfen konnte, wurde dann das eine oder andere ja übernommen, also Detailwissen, was eigentlich nur die BBG wissen kann.“²⁴⁶

Im Juli 2010 fertigte der Sachbearbeiter R. in einer Verfügung einen Entwurf für eine schriftliche Information des AHF über die Entwicklung der Vertragslage.²⁴⁷

In der zu dieser Verfügung gehörigen Sachverhaltsschilderung war (im Ergebnis unzutreffender Weise) vermerkt, dass im Gegenzug für die Aufhebung von zwei Kaufverträgen eine Erhöhung der Kaufpreise für die beibehaltenen Kaufverträge um rd. 100 000 Euro erfolgt sei (tatsächlich waren jedoch nur die hinterlegten Kaufpreise, mithin also die Anzahlungen entsprechend erhöht worden). Der Zeuge S. gab diesbezüglich an, diese Information von der BBG erhalten zu haben; eine Erhöhung lediglich der Anzahlung sei ihm nicht bekannt.²⁴⁸ Die BBG hatte zuvor in ihrem o. g. Fax-Schreiben vom 03.03.2010 die voneinander abweichenden Formulierungen „eine Erhöhung des hinterlegten Kaufpreisanteils“ und „erhöhte Kaufpreisanteile“

244 E-Mail vom 07.09.2010 von T. B. an Tk. in Ordner „Übersicht Presseanfragen BBG und Liegenschaft Krampnitz“.

245 S. 82 des Protokolls vom 08.03.2011.

246 S. 84 des Protokolls vom 06.03.2012.

247 Ordner 47-VV 2243.10 001/10; vgl. im Übrigen die weiteren Ausführungen zu Punkt A. 6.2.

248 S. 58 f. des Protokolls vom 08.03.2011.

gewählt.²⁴⁹

Das entsprechende Anschreiben an den AHF wurde jedoch nicht gefertigt. Es wurde vielmehr eine neue Verfügung mit einem Vermerk des Inhaltes zur Akte genommen, dass eine Beteiligung des AHF an der weiteren Entwicklung des Grundstücksgeschäftes „Kaserne Krampnitz“ weder nach dem WGT-LVG noch nach der LHO erforderlich sei. Insoweit werde davon Abstand genommen, den beigefügten Entwurf der M-Vorlage weiterzuleiten.²⁵⁰

Der Zeuge Dr. Böß bekundete, selbst nur einmal Kontakt zum MdF aufgenommen zu haben: „Basierend auf der negativen Presse habe ich im Rahmen eines Gespräches beim Finanzministerium des Landes Brandenburg am 15. September 2010 den obig beschiedenen Sachverhalt in Bezug auf das Engagement der Thylander Gruppe dokumentiert und nachgewiesen.“²⁵¹ Er habe dabei den von Thylander am 31.05.2007 unterzeichneten Originalvertrag sowie das „Agreement“ aus dem Jahr 2008 Frau Sz. vorgezeigt.²⁵² Sonstige Kontakte zum MdF habe es seinerseits nicht gegeben; er kenne auch Herrn Speer nicht. „Ich habe immer nur Kontakt gehabt mit Herrn“ Hn. „von der BBG, und mit dem habe ich die ganzen Verträge und auch die Änderungen der Verträge verhandelt.“ Ferner habe er Herrn Hn. mitgeteilt, dass die Thylander Gruppe ausgestiegen sei (wobei er nur von einem vorübergehenden Ausstieg ausgegangen sei) und dass ein anderer Investor gesucht werde.²⁵³ Zugleich räumte er ein, dass das Vertragsverhältnis mit Thylander „zunächst beendet“ sei; jedenfalls existiere der Vertrag in der Form nicht mehr.²⁵⁴

Diese Erklärungen stehen insoweit im Gegensatz zu den Bekundungen der Zeugin Sz., als diese eine Vorlage des Vertrages aus dem Jahr 2007 im Ministerium bestritten hat.²⁵⁵

Bad Saarow:

Mit Schreiben vom 10.01.2008 stimmte der Referatsleiter Gl. (aufgrund eines Verfügungsentwurfes von R. vom 13.12.2007, mitgezeichnet durch einen Mitarbeiter des Referates 13) gemäß § 9 Abs. 1 Pkt. 4 des Geschäftsbesorgungsvertrages - WGT-Liegenschaftsvermögen - 2006 der Anrechnung von Abbruch- und Sanierungskosten in Höhe von 315 900 Euro brutto (auf Antrag der BBG - Hn. und Mitarbeiterin 3 - vom 19.09.2007²⁵⁶) zu.²⁵⁷ Dieser Betrag war unter Berücksichtigung des Ergebnisses der gutachterlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros Na. und des von der Sachverständigen Dk. im Jahr 2007 festgestellten Verkehrswertes seitens der BBG errechnet und gleichzeitig ein Kaufpreis in Höhe von 42 100 Euro festgelegt worden,²⁵⁸ wobei davon ausgegangen wurde, dass lediglich ca. die Hälfte der aus Sicht des Ingenieurbüros Na. zu kalkulierenden Kosten für kontaminationsbedingte

249 Ordner 47-VV 2243.10 001/10.

250 Vgl. die weiteren Ausführungen unter Punkt A. 6.2.

251 S. 138 des Protokolls vom 08.03.2011.

252 S. 140, 152 f. des Protokolls vom 08.03.2011.

253 S. 163 f. des Protokolls vom 08.03.2011.

254 S. 169 des Protokolls vom 08.03.2011.

255 Vgl. die Ausführungen unter Punkt A. 12.

256 Ordner I/4 14-20, Fach 19.

257 Ordner I/1 10 u. Ordner I/4 14-20, Fach 17.

258 Ordner 47 VV 2243-BADS/FO 053.

Mehraufwendungen und Abfallentsorgung auf den dem Land gehörigen Kaufgegenstand entfielen - also ca. 30 000 Euro (zum entsprechenden Gutachten vgl. die Ausführungen unter Punkt A. 4.5.). Dem Antrag der BBG war u. a. auch zu entnehmen, dass ein 2,08 ha großer Teil des Geländes als Fläche der Forstwirtschaft eingestuft worden sei.²⁵⁹

Eine weitere Befassung des Ministeriums der Finanzen mit der Entscheidung über die Veräußerung des Areals fand nach dem Inhalt der innerhalb der BBG verwandten Entscheidungsvorlage vom 10.03.2008²⁶⁰ - entsprechend § 6 WGT-LVG (Stand 2004) - nicht statt, da eine Beteiligung weder im Hinblick auf die Höhe des Kaufpreises noch wegen der Grundstücksgröße gesetzlich vorgesehen war.

Potsdam, Rosa-Luxemburg-Straße:

Hinsichtlich der Beteiligung an der Entscheidung über die Auswahl des Käufers wird auf die Ausführungen unter Punkt A. 13.1. Bezug genommen.

Mit Bericht vom 10.02.2004 bat das Liegenschafts- und Bauamt Potsdam (der stellvertretende Leiter - mit roter Unterschrift) das MdF um Zustimmung zum Verkauf der Liegenschaft an die 39 a. GmbH als Höchstbieterin.²⁶¹ Dem Bericht waren ein Kaufgebot in Höhe von 290 000 Euro, ein fiktives Höchstgebot in Höhe von 530 000 Euro, ein endverhandeltes fiktives Höchstgebot in Höhe von 550 000 Euro sowie der Hinweis zu entnehmen, dass die Gebäude aufgrund ihres baulichen Zustandes als wertneutral eingeschätzt worden seien. Die Jahresnettokaltmieteinnahmen wurden mit 33 500 Euro angegeben. Ein Bonitätsnachweis liege vor. Der abschließend verhandelte Vertragsentwurf basiere auf dem Mustervertrag. Nach dem Ergebnis der Verhandlungen seien indes mehrere Änderungen in den Entwurf aufgenommen worden.²⁶²

Als Anlagen waren dem Bericht u. a. ein den getroffenen Vereinbarungen angepasster Vertragsentwurf, eine interne Stellungnahme der eigenen Sachverständigen des Amtes in Bezug auf einen Schätzwert von 570 000 Euro²⁶³ (laut Berichtstext allerdings ohne Berücksichtigung von Mehraufwendungen, die bei der Sanierung durch den notwendigen Freizug der Mieter zusätzlich zu erwarten seien), das endgültige Angebot der Kaufinteressentin sowie die Ausschreibungsunterlagen (mit Exposé) beigelegt.

Nach der Feststellung innerhalb des MdF, dass in der Stellungnahme der Sachverständigen von falschen Voraussetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit der weiteren Bebaubarkeit des Grundstückes ausgegangen worden war, wurde die Überarbeitung der Stellungnahme zwischen dem MdF und dem Liegenschafts- und Bauamt Potsdam vereinbart. Überdies wurden seitens des MdF einzelne Änderungen an dem Vertragsentwurf vorgenommen.²⁶⁴

Mit Verfügung vom 19.03.2004 fasste der Sachbearbeiter Di. den Sachverhalt zusammen und legte den Vorgang unter Beifügung des geänderten Vertragsentwurfes auf dem Dienstweg - nach Mitzeichnung durch Ref. 13 (BdH) über den

259 Vgl. zur entsprechenden Problematik die Ausführungen unter den Punkten A. 4.5 und A. 16.

260 Ordner I/4 14-20, Fach 17.

261 Ordner „Verwertung Rosa-Luxemburg 17 [39.-]Gruppe“ 9.

262 Hinsichtlich der in dem Bericht dargestellten Abweichungen vom Musterkaufvertrag wird auf die Ausführungen unter Punkt A. 2. Bezug genommen. Bezüglich der Berechnung der Gebote wird auf die dortigen Ausführungen zum Kaufpreis hingewiesen.

263 Vgl. die Ausführungen unter Punkt A. 4.5. m. w. N.

264 Hinsichtlich der (auch weiteren) einzelnen Vorgänge im MdF vgl. den Inhalt in Ordner „Verwertung Rosa-Luxemburg 17 [39.-]Gruppe“ 9.

Referatsleiter Gl. - dem Abteilungsleiter 5 (nach der hausinternen Regelung zum Delegationserlass vom 16.06.2003 war die Billigung von Verkäufen ab 200 000 Euro bis 300 000 Euro der AL-Ebene vorbehalten) mit dem Vorschlag vor, der Veräußerung (mit den vorgenommenen Änderungen im Vertragsentwurf) zuzustimmen.

Er verwies darauf, dass es sich - mit einem Betrag in Höhe von 550 TEuro brutto - um das Höchstgebot handele sowie dass der (Boden-)Wert der Liegenschaft aus Sicht des Liegenschafts- und Bauamtes Potsdam 425 TEuro betrage und den Gebäuden aufgrund des desolaten Zustandes kein Wert zugemessen werde. Ferner wurde ausgeführt, dass die Erwerberin einen Kaufpreis von 290 TEuro entrichtete. Darüber hinaus sei die Käuferin zur Nachzahlung gemäß den Regelungen in § 16 des Kaufvertrages in der Höhe verpflichtet, als die von der Käuferin befürchteten und unter lit. a bis f dieser Klausel detailliert aufgelisteten Sachverhalte, die Mehraufwendungen in Höhe von 260 TEuro im Vergleich zu einem Leerstand bedingen könnten, nicht bis zum 31.12.2009 eingetreten seien. Gemäß § 10 des Kaufvertrages betrage die Investitionssumme 600 TEuro und sei bis 31.12.2009 aufzuwenden; als Vertragsstrafe sei die nicht investierte Summe vereinbart. Eine Mehrerlösklausel sei indes nicht in den Vertrag aufgenommen worden. Wirtschaftlichere Alternativen als die schnellstmögliche Abgabe aus dem Allgemeinen Grundvermögen würden nach übereinstimmender Auffassung mit dem Amt nicht verbleiben, zumal die Kosten für die Herrichtung der Gebäude zur uneingeschränkten Vermietbarkeit nach Einschätzung des Amtes ca. 1,1 Mio. Euro betragen würden und u. a. Schadensersatzforderungen zu besorgen seien.

Unter dem 26.03.2004 wurde die Verfügung vom Vertreter des AL 5 gebilligt.

Am 07.04.2004 bevollmächtigte der Bedienstete Rn., Liegenschafts- und Bauamt Potsdam, den Bediensteten Re., das Land Brandenburg vor dem Notar zu vertreten.²⁶⁵

Der Kaufvertrag wurde am 14.04.2004 vor dem Notarassessor Dm. in Potsdam unter der UR.-Nr. 1092/2004 geschlossen²⁶⁶ und die Beurkundung mit Schreiben vom 30.04.2004 dem MdF (R. und Referatsleiter Gl.) durch das Liegenschafts- und Bauamt Potsdam (seitens des stellvertretenden Leiters) mitgeteilt.

Der Zeuge Rn. gab an, die Vollmacht erteilt zu haben, ohne sich zuvor den Verkaufsvorgang angesehen zu haben: „Nein, das konnte ich gar nicht. Das war gar nicht möglich, weil die Akten - - Zu dem Zeitpunkt war ich gar nicht eingearbeitet. Der Vorgang als solcher war beim MdF. Es war insofern üblich, dass - wenn die Verantwortlichen von den Liegenschaftsabteilungen den Verkauf getätigt haben oder die Verhandlungen geführt haben - ein entsprechender Verkaufsbericht, ein Verwertungsbericht geschrieben wurde, in dem dann dargestellt wurde, wie viele Bewerber sich dort eingefunden haben, wie die Verhandlungen gelaufen sind, welcher Preis erzielt werden konnte. Und letztendlich gab es eine Empfehlung des Grundstücksamtes oder des Liegenschafts- und Bauamtes, dem Verkauf zuzustimmen.

Dieser Vorgang ist dann an das MdF gegangen und wurde von dort geprüft. Und dann gab es ein Okay: Ihr dürft verkaufen, ihr dürft nicht verkaufen.“²⁶⁷ „Die Verhandlungen sind vorher abgeschlossen. Der Verwertungsbericht des Grundstücks- und Vermögensamtes geht zum MdF. Danach gibt es normalerweise -

265 Ordner Band 2 (4).

266 Ordner Band 2 (4).

267 S. 22 des Protokolls vom 11.03.2014.

den konkreten Vorgang kenne ich gar nicht - vom MdF grünes Licht: Ihr dürft verkaufen. Und dann geht jemand von uns und besorgt den Notartermin und unterschreibt formell. Mehr ist es nicht.“²⁶⁸ „Der eigentliche Verkaufsvorgang ist mir überhaupt nicht bekannt.“²⁶⁹ Auf die Frage: „War das ein übliches Verfahren? Kamen laufend vom Finanzministerium - nicht laufend, aber des Öfteren - solche Verkaufsvorfälle, die von der Fachaufsicht des Finanzministeriums soweit abgesegnet waren, wo Sie dann, ohne den Vorgang zu sehen, jemanden beauftragt haben, das vom Notar zu beurkunden und den Verkaufsvorgang abzuschließen?“, negierte der Zeuge: „Nein, das ist der Zeit der Zusammenlegung der Ämter geschuldet. Normalerweise wurden bei allen anderen Grundstücksgeschäften - unter meiner Leitung zumindest - die Verhandlungen, die Preisverhandlungen und auch die Rahmenbedingungen verhandelt, wurden in einem Bericht niedergeschrieben mit dem Ergebnis der Verhandlungen und wurden dann dem MdF zur Prüfung und Zustimmung vorgelegt. Wenn dann grünes Licht kam, haben wir entsprechend gehandelt. Aber hier in dem konkreten Fall: Durch die Zusammenlegung der beiden Grundstücks- und Vermögensämter hatte ich keinen Einfluss darauf.“²⁷⁰

Er sei bei der Vollmachterteilung davon ausgegangen, dass der Verkaufsvorgang ordnungsgemäß „dokumentiert, abgeschlossen, ausverhandelt“ worden sei.²⁷¹

Nachdem später im Rahmen einer Vermessung bekannt wurde, dass sich Teile der baulichen Anlagen auf einem im Eigentum des Landes stehenden Flurstück befanden, wurde seitens des Liegenschafts- und Bauamtes Potsdam (Bedienstete Fe., Re. und Rn.) das MdF um Zustimmung zur Nachbeurkundung für das - im Hinblick auf die überbaute Fläche - neu entstandene Flurstück gebeten.²⁷² Die beantragte Zustimmung wurde durch Dz. - vorbereitet durch R. - am 22.04.2005 erteilt,²⁷³ wobei gleichzeitig darauf hingewiesen wurde, dass zukünftig im Falle des Verkaufes unvermessener Teilflächen zwingend § 3 Abs. 2 des Mustervertrages (Anpassung des Kaufpreises bei Mehr- oder Mindermaß) anzuwenden sei. Eine entsprechende Vollmacht zur notariellen Beurkundung wurde vom Dienststellenleiter für Rn. am 28.06.2005 ausgestellt. Die „Vertragsanpassung“ erfolgte am 28.04.2005 vor dem Notar A. in Potsdam unter der UR.-Nr. 1215/2005.

Mit Schreiben vom 23.12.2005 und 11.01.2006, die an das Liegenschafts- und Bauamt Potsdam weitergeleitet wurden, bestätigte der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer Z. gegenüber der 39 a. GmbH die Erfüllung der vertraglichen Pflichten: „Nach den mir vorgelegten Unterlagen (Zahlungsbelege, Rechnungen, Verträge etc.) bestätige ich Ihnen, dass die Summe der Kosten im Sinne des § 16 des Kaufvertrages den Betrag von EUR 260 000,00 in jedem Falle übersteigen wird.“, bzw. „[...]“, dass die Summe der Kosten im Sinne des § 10 des Kaufvertrages bis Ende November 2005 einen Betrag von Euro 791 249,82 erreicht haben und damit die Anforderung des § 10 des im Betreff genannten Kaufvertrages erfüllt wurde.“²⁷⁴

Daraufhin wurde in einem Prüfbericht vom 01.03.2006 seitens der Bediensteten B. P. (mit Zustimmung des „SGL“) vermerkt, dass die 39 a. GmbH unaufgefordert die

268 S. 26 des Protokolls vom 11.03.2014.

269 S. 27 des Protokolls vom 11.03.2014.

270 S. 31 des Protokolls vom 11.03.2014.

271 S. 31 f. des Protokolls vom 11.03.2014.

272 Schreiben vom 16.03.2005 und vom 12.04.2005 in Ordner Band 2 (4).

273 Ordner Band 2 (4) und entsprechende Verfügung in Ordner „Verwertung Rosa-Luxemburg 17 [39.-]Gruppe“ 9.

274 Die Prüfung der Erfüllung der vertraglichen Pflichten erfolgte in Ordner Band 4 (4).

Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag (§§ 10 und 16) durch Bestätigung eines Steuerberaters/Wirtschaftsprüfers nachgewiesen habe. Eine stichprobenartige Kontrolle der Aufwendungen sei aus wirtschaftlichen Gründen entfallen. Bei einer Vor-Ort-Besichtigung am 24.02.2006 sei festgestellt worden, dass zwei Objekte vollständig saniert gewesen seien und bei einem Haus die Dacheindeckung erfolgt sei. Die Investitionsverpflichtungen seien daher aus ihrer Sicht erfüllt.

Mit Schreiben vom 22.10.2008 teilte schließlich die Leiterin des Justizariates des BLB dem Geschäftsbereich 1 mit, dass die Vertragskontrolle keine Beanstandungen ergeben habe.

4.3. Wem wurden Entscheidungen vorgelegt, wer wurde in Kenntnis gesetzt, wer hätte in Kenntnis gesetzt werden müssen, wer hat Entscheidungen in den Ministerien und den beteiligten Behörden mit-/abgezeichnet?

Nach § 6 Abs. 4 WGT-LVG hatte das MdF jährlich dem Landtag über den Stand des WGT-Liegenschaftsvermögens im AGV zu berichten.

Laut § 8 der Geschäftsbesorgungsverträge - WGT-Liegenschaftsvermögen - 2006 und 2009 ist dem Land u. a. jeweils halbjährlich über Projekte und Maßnahmen in Vorbereitung und Realisierung sowie über den Stand der abgeschlossenen Grundstückskaufverträge zu berichten.²⁷⁵

Entsprechend Nr. 7 der Richtlinie für die Verwaltung und Verwertung von Liegenschaften, bei denen der Landesfiskus nach Art. 233 § 12 Absatz 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) Berechtigter ist, sind der Ausschuss für Haushalt und Finanzen und der Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten turnusmäßig über den Stand der Verwertungen zu unterrichten.

Die Geschäftsbesorgungsverträge - Bodenreformvermögen - 2006 und 2009 sehen u. a. jeweils halbjährlich einen Bericht über den Stand der abgeschlossenen Grundstückskaufverträge vor (§ 7).

Der Zeuge Marczinek umriss den grundsätzlichen Informationsfluss bzw. die Informationspflichten gegenüber dem MdF wie folgt: „Das Land und die BBG stimmten die anstehenden Aufgaben und Projekte aus der Geschäftsbesorgung in regelmäßigen Abständen im Rahmen eines gemeinsamen Jour fixe ab. Die BBG arbeitete bei der Durchführung des Auftrages mit den jeweils zuständigen Stellen des Landes Brandenburg sowie den Kommunen und Landkreisen eng zusammen. Die Zusammenarbeit erstreckte sich insbesondere auch auf die frühzeitige Unterrichtung über die Aufnahme von Verkaufsverhandlungen bei Projekten, welche die beiderseitige Zuständigkeit berühren, sowie über ihre Planungen, sofern die BBG beabsichtigt, in Abstimmung mit dem MdF kleine risikoarme Wohn- und Gewerbeflächen des Landes zu entwickeln. Die BBG arbeitete eng mit dem Beirat zur Unterstützung des Ministeriums der Finanzen in den Fragen der Verwertung, Entwicklung und Verwaltung der ehemaligen WGT-Flächen zusammen. In diesem Beirat waren unter anderem aktiv: Herr Dr. Klocksin, Herr Dombrowski und Herr Domres.

Gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag bis 2009 hat die BBG dem Land, wie auch heute noch, unter anderem jeweils kalendervierteljährlich über die Durchführung des Wirtschaftsplanes, über den Stand der Rücklagen, jeweils halbjährlich über die für

275 Ordner Geschäftsbesorgungsverträge.

das Land aus den WGT-Liegenschaftsvermögen zu erwartenden Risiken und das Risikomanagement, über Projekte und Maßnahmen in Vorbereitung und Realisierung, über den Stand der abgeschlossenen Grundstückskaufverträge, jährlich über den Stand der Entwicklungsprojekte in der bisher bewährten Form zu berichten.

Hinsichtlich der Rechtsgrundlagen, die bis 2009 galten, möchte ich noch auf Folgendes hinweisen. Gemäß § 6 WGT-Gesetz, gültig bis 2009 für die BBG, konnte die Verwertungsgesellschaft Grundstücke bis zu einer Grenze von 2,5 Millionen Euro selbst veräußern. Die Veräußerung von Grundstücken mit einem Wert von mehr als 2,5 Millionen Euro und einer Fläche von mehr als 50 ha war nur mit Einwilligung des MdF zulässig. Die Veräußerung von Grundstücken mit einem Wert von über 5 Millionen Euro und einer Fläche von mehr als 100 ha bedurfte der Einwilligung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen. Nach dem seit 2010 gültigen Grundstücksverwertungsgesetz und der Änderung der Verwaltungsvorschrift zur Landeshaushaltsordnung im November 2010 bedurfte zunächst der Verkauf von Grundstücken mit einem Verkehrswert von mehr als 1,5 Millionen Euro und einer Fläche ab 50 ha der Einwilligung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen.

Inzwischen bedarf der Verkauf von Grundstücken mit einem Verkehrswert von mehr als 500 000 Euro und einer Fläche ab 15 ha der Einwilligung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen. Alle Kaufverträge bedürfen vor Abschluss der Zustimmung des MdF.²⁷⁶

Der Zeuge Hn. verwies im Übrigen darauf, dass nach der Privatisierung der BBG das Ministerium den Beirat fortgeführt habe, an den die BBG regelmäßig Bericht erstattet habe. Demgegenüber sei die Berichterstattung an den Aufsichtsrat weggefallen.²⁷⁷

„Die Zustimmungserfordernisse sind genau die gleichen geblieben, die es auch vorher gab. Also, unsere Vorlagen ans Ministerium sind bei der gleichen Höhe geblieben, also da hat sich nichts verändert, weil der Geschäftsbesorgungsvertrag bis auf natürlich Anpassungen, wie zum Beispiel diese Klausel, dass über verbundene Unternehmen informiert werden muss, die gab es natürlich vorher nicht. Die war jetzt da drin. Ich weiß gar nicht, ob sie im Geschäftsbesorgungsvertrag oder im Kaufvertrag war. Also, weiß ich nicht. Wie gesagt, das sind solche Sachen, die sich geändert haben. Aber ansonsten hat sich an den Abläufen im Prinzip nichts geändert.“²⁷⁸

Die Zusammenarbeit mit dem erwähnten Beirat beruhte auf § 5 Abs. 3 des Geschäftsbesorgungsvertrages - WGT - 2006.

Im Übrigen wird auf die weiteren Ausführungen oben unter den Punkten A. 1. und A. 4.2. Bezug genommen.

276 S. 114 des Protokolls vom 10.05.2011.

277 S. 74 des Protokolls vom 10.05.2011.

278 S. 75 des Protokolls vom 10.05.2011.

4.4. Welche konkreten Ausschreibungsdetails gab es in Bezug auf den Verkauf der Immobilien Krampnitz, Bad Saarow und der Villengrundstücke Babelsberg?

Potsdam Krampnitz:

In Bezug auf das Grundstück in Krampnitz erfolgte bereits im Jahr 1994 seitens des Bundesvermögensamtes Potsdam hinsichtlich des der Bundesrepublik Deutschland gehörigen südlichen Teils des Geländes (ca. 20 ha: u. a. Flur 5, Flurstücke 58, 9 u. 14) - angesichts des baulichen Zustandes der Gebäude und des dringenden Wohnbedarfes sowohl des Bundes wie auch der Gemeinde Fahrland - eine „beschränkte Ausschreibung“ mit dem Ziel, die Flächen wieder zu Wohnzwecken nutzbar zu machen.²⁷⁹

Im Jahr 2007 wurde das gesamte Gelände (mit einer Größe von 1 139 419 m²) im Rahmen eines sog. „beschränkten Angebotsverfahrens“²⁸⁰, „das nicht den Bestimmungen der VOL/VOB unterlag“²⁸¹, mit einer „öffentlichen, für das Land unverbindlichen Aufforderung zur Abgabe von Geboten zum Kauf“²⁸² vermittelt.

Der Zeuge Hn. erinnerte sich in diesem Zusammenhang: „Darüber hinaus wurden in diesem Zeitraum“ - während des geplanten Verkaufes an die 40. GmbH - „auch weitere Interessenten bekannt. In dieser Situation wurde durch die Geschäftsführung der BBG die Entscheidung getroffen, für die Liegenschaft Krampnitz ein Verfahren zur Einholung von Kaufangeboten zu eröffnen. Dieses Verfahren ist durch die Verwertungsrichtlinie zur Feststellung des Verkehrswertes einer Liegenschaft neben der gutachterlichen Feststellung des Verkehrswertes ausdrücklich zugelassen und in der Praxis vielfach angewandt. [...] Dieses vorgenannte Verfahren der Ausschreibung unterliegt keiner Vergabeordnung - weder VOL noch VOF noch VOB. [...] Ebenso sind Fristen in diesem Verfahren keine Ausschlussfristen. Gesetzte Fristen im Verfahren dienen lediglich der Organisation und dem Ablauf des Prozesses, bedingen jedoch keine Rechtsfolgen.

Ab dem Zeitpunkt der Umstellung des Verfahrens von einer Einzelvergabe auf die Einholung von Kaufpreisangeboten war für die Verkehrswertermittlung der Liegenschaft Krampnitz die Höhe der eingehenden Angebote ausschlaggebend. Der festzustellende Verkehrswert hing nunmehr nicht mehr von einem Gutachten, auch nicht mehr von dem zuvor erstellten Gutachten, sondern von der Höhe der eingehenden Angebote ab. Das zuvor erstellte Verkehrswertgutachten von Herrn“ N. „konnte allerdings insoweit zur Überprüfung der Angemessenheit der eingehenden Angebote herangezogen werden.“²⁸³

Die Zeugin Mitarbeiterin 5 erläuterte diesbezüglich: „Bei diesem Angebotsverfahren [gemäß WGT-Richtlinie] handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach VOB oder VOL, sondern um die Einholung von Kaufangeboten, die an keine Formen und Fristen gebunden ist. Auch solche Angebotsverfahren werden bereits seit Gründung der BBG in der hier vorliegenden Form - jetzt nur mit moderneren Medien - durchgeführt. [...] Am 24.04.2007 wurden die bis dahin bekannten neuen

279 Aufforderung zur Abgabe von Angeboten vom 01.06.1994 in Ordner I/15 14-17, Fach 16.

280 Protokoll vom 31.05.2007 in Ordner I/15 14-17, Fach 16.

281 Exposé in Ordner I/15 14-17, Fach 16.

282 Exposé in Ordner I/15 14-17, Fach 16.

283 S. 32 f. des Protokolls vom 10.05.2011.

Interessenten über die Angebotseinholung und die Möglichkeit des Abrufs des Exposé über die Internetseite www.BBG-Immo.de informiert, auf der dieses veröffentlicht wurde.“²⁸⁴

In einem Schreiben der BBG vom 16.09.2010²⁸⁵ an das MdF führte Mb. insoweit aus: „Aufgrund der bei der Nachnutzung der Liegenschaft zu erwartenden umfangreichen Risiken und der geringen Nachfrage nach entsprechenden Objekten wie der Kaserne Krampnitz wurde entschieden, die bis dahin vorhandenen Interessenten um Abgabe eines Kaufpreisangebotes zu bitten und zusätzlich die Liegenschaft öffentlich anzubieten. Die öffentliche Angebotseinholung erfolgte über die Einstellung des Exposé auf der Homepage der BBG im Internet, die bei Investoren, die nach solchen Spezialimmobilien suchen, bekannt ist. Eine Nachfrage nach dem Objekt selbst, seit der Übernahme durch die BBG, erfolgte nur von etwa 10 bis 20 Interessenten. Eine begrifflich durch Ausschreibungen nach der VOB belegte ‚Europaweite Ausschreibung‘ ist im Sinne der amtlichen Veröffentlichungen bei der Europäischen Gemeinschaft nicht erfolgt. Ein solches Verfahren ist für Kaufverträge über Liegenschaften auch nicht möglich, da solche Verkaufsvorgänge keiner Verfahrensvorschrift nach einer Vergabeordnung unterliegen und der mehrfach im Ausschuss verwendete Begriff der ‚Europaweiten Ausschreibung‘ nur umgangssprachlichen Inhalt haben kann und besser durch ‚öffentliche Angebotseinholung‘ zu ersetzen wäre, die durch die Möglichkeiten des Internets örtlich ohnehin nicht mehr begrenzt ist.“

Eine „Veröffentlichung der Verkaufsanzeige“ erfolgte - nach der Formulierung in dem „Protokoll zur Eröffnung von Angeboten zum Erwerb von WGT-Liegenschaften“ vom 31.05.2007 - angesichts der gewählten Art des Verfahrens („beschränktes Angebotsverfahren“) nicht.²⁸⁶

Als Bewertungskriterien für die Angebote benannte die BBG in dem Exposé die Höhe des Angebotes, Bankauskünfte des Bieters, Referenzen bzw. Referenzobjekte, das Nutzungskonzept, Art und Umfang der Investitionen sowie ggf. die Anzahl der zu schaffenden bzw. der zu erhaltenden Arbeitsplätze.²⁸⁷

Dem Exposé war im Übrigen ausdrücklich zu entnehmen, dass eine überwiegende Wohnbebauung an diesem Standort nicht genehmigungsfähig sei.

Angebotseröffnung und Bieterschluss waren jeweils am 31.05.2007.²⁸⁸ Acht Interessenten - darunter die Thylander & Company A/S - wurden seitens der BBG unter Beifügung eines Exposé am 24.04.2007 angeschrieben und über das laufende Angebotsverfahren informiert.²⁸⁹ Die Schriftstücke waren von dem Geschäftsführer der BBG, Hn., und von der Sachbearbeiterin für den Bereich Recht und Vermarktung, Mitarbeiterin 5 (im Jahr 2009 Bereichsleiterin Verkaufsmanagement²⁹⁰), unterschrieben. Überdies war das Exposé auf der Internetseite der BBG abrufbar. Aufgrund der Ausschreibung gingen - neben den von Dr. Bök übersandten

284 S. 8 des Protokolls vom 10.05.2011.

285 Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 2. Heft, GF-136-2010/ama-sib.

286 Protokoll vom 31.05.2007 in Ordner I/15 14-17, Fach 16.

287 Exposé in Ordner I/15 14-17, Fach 16.

288 Ausschreibung im Ordner I/15 14-17.

289 Ordner IV 15, Fach 8.

290 Verfügung der BBG vom 27.11.2009 in Ordner II/7 5.

Unterlagen²⁹¹ - vier weitere Angebote ein.

Der Minister der Finanzen teilte am 15.09.2010 seine Erkenntnisse über das Ausschreibungsverfahren dem AHF wie folgt mit: „Am 24.04.2007 veröffentlichte die Brandenburgische Boden Gesellschaft (BBG) das Verkaufsexposé für die Liegenschaft Kaserne Krampnitz auf ihrer Homepage im Internet. Zudem wurden 9 bekannte Investoren direkt angeschrieben und das Exposé presseöffentlich gemacht. [...] Das Höchstgebot auf diese Ausschreibung in Höhe von 5,1 Millionen Euro ging von der Thylander Group ein. [...]“²⁹²

Bad Saarow:

Hinsichtlich des Grundstückes in der Pieskower Chaussee fand - nach einer Gutachtererstellung - eine Einzelvergabe an die von dem Erwerber der bundeseigenen Teilflächen der betroffenen Flurstücke geführte Firma Brilliant 641. GmbH statt.²⁹³ Der entsprechenden Entscheidungsvorlage vom 10.03.2008 ist zu entnehmen, dass keine weiteren Kaufinteressenten vorhanden seien.

Der Zeuge Ro., Mitarbeiter der 17. GmbH, antwortete auf die Frage, wie die 17. GmbH [im Jahr 2002] auf das Grundstück aufmerksam wurde: „Also, so, wie ich das mitbekommen habe, hat die Brandenburgische Boden nicht alle Grundstücke öffentlich ausgeschrieben, sondern sie haben immer bestimmte Exposés im Köcher gehabt, und wenn ein Interessent kam, der die entsprechende Liquidität besaß, dann haben sie dann auf einmal noch ein paar andere Exposés auf den Tisch gelegt und gesagt: Schaut euch das mal an! Könnt ihr damit was anfangen? - Das haben wir dann daraufhin auch gemacht. Das war nicht öffentlich ausgeschrieben.“²⁹⁴

Potsdam, Rosa-Luxemburg-Straße:

Bei der Ausschreibung dieser Liegenschaft handelte es sich um eine öffentliche, für das Land unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten zum Kauf und/oder zum Erwerb eines Erbbaurechts, die nicht den Bestimmungen der VOL/VOB unterlag.²⁹⁵ Die Ausschreibung erfolgte bundesweit am 12./13.04.2003 (FAZ, MAZ und Berliner Morgenpost);²⁹⁶ Angebote konnten bis zum 26.05.2003 beim Liegenschafts- und Bauamt Potsdam abgegeben werden.

Zunächst gingen bezifferte Kaufangebote seitens der 39 b. GmbH (1 000 000 Euro) und einer weiteren Interessentin (750 000 Euro) ein.²⁹⁷ Das Angebot der zweiten Interessentin wurde später jedoch (unter geringfügig anderem Firmennamen

291 Hinsichtlich der Umstände in Bezug auf das Angebot der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH vgl. im Weiteren die Ausführungen unten zu Punkt A. 5.2.

292 Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 3. Heft; vgl. im Übrigen die weiteren Ausführungen unter Punkt A. 1.

293 Entscheidungsvorlage in Ordner I/4 14-20, Fach 17, und Kaufvertrag in Ordner VM 1673, Fach 4.

294 S. 25 des Protokolls vom 13.08.2013; vgl. zur 17. GmbH im Übrigen die Ausführungen unter Punkt A. 4.6.

295 Exposé und Inserat in Ordner Band 1 (4), Fach „Exposéabforderungen“.

296 E-Mail 24.01.2007 von Re. an die Mitarbeiterin Fi. in Ordner Band 2 (4).

297 Schreiben vom 26.05.2003 und vom 23.05.2003 sowie „Zusammenstellung zum Vergabeverfahren“ in Ordner Band 1 (4), Fach „Angebote“; ein drittes - nicht beziffertes - Angebot soll vorgelegen haben, aber nicht in die Zusammenstellung aufgenommen worden sein, vgl. E-Mail vom 29.09.2010 von Tn. an Sn. in Ordner Band 2 (4).

zurückgenommen²⁹⁸; ferner wurde der angebotene Kaufpreis der 39 b. GmbH (nunmehr unter dem Firmennamen 39 a. GmbH) auf 27 % des bisher genannten Betrages reduziert²⁹⁹, anschließend aber noch einmal auf 29 % angehoben.³⁰⁰

Der Preis in Höhe von 270 000 Euro wurde indes vom Liegenschafts- und Bauamt Potsdam nicht als auskömmlich beurteilt, sondern ein Schätzwert in Höhe von 570 000 Euro (orientiert an der Grundstücksgröße und der Einordnung von 3 000 m² als Bauland bzw. von 12 000 m² als Wald- und Grünfläche) als angemessen erachtet, wobei die Gebäude wegen des „äußerst schlechten Bauzustandes“ als wertneutral eingeschätzt wurden.³⁰¹

4.5. Wie kam es zu den jeweiligen Gutachten, auf deren Basis die Verkäufe später umgesetzt wurden; wer bestellte die Gutachter nach welchen Auswahlkriterien?

Potsdam Krampnitz:

Anlässlich der geplanten Veräußerung der WGT-Liegenschaft in Krampnitz an die 40. GmbH³⁰² beauftragte die BBG am 01.03.2006 den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Dipl.-Ing. N. mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des Grundstückes.³⁰³

Dieser Gutachter war nach Darstellung der Zeugin Mitarbeiterin 5 „Mitglied des oberen Gutachterausschusses und hat bereits so komplexe, ehemals militärisch genutzte Liegenschaften wie die Ulanen-Kaserne in Potsdam bewertet und das Schiedsgutachten für die Rote Kaserne in Potsdam erstellt.“³⁰⁴ In dem Vertrag über die Erteilung des Gutachtauftrags ist ausgeführt: „[...] Die zukünftige Nutzung soll sich vorrangig im Freizeit- und Dienstleistungsbereich bewegen. [...] Für die in dem Park beschäftigten Mitarbeiter sollen auch Wohnmöglichkeiten angeboten werden, [...], wobei diese Nutzung eine untergeordnete Rolle spielen wird. [...]“³⁰⁵

Dem anschließend erstellten Gutachten Nr. 6024 vom 18.05.2006 ist ein Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag am 28.04.2006 in Höhe von 3 950 000 Euro zu entnehmen, wobei im Rahmen der Bewertung auf das Nutzungskonzept der mutmaßlichen Käuferin, der 40. GmbH, abgestellt wurde - mithin auf eine Nutzung vorrangig im Freizeit- und Dienstleistungsbereich.³⁰⁶ Bei veränderten Entwicklungsansätzen könnten sich - nach dem Ergebnis des Gutachtens - auch die Wertermittlungsansätze verändern.³⁰⁷ Der Bodenwert (nach Freilegung im Zustand der Bauerwartung) betrug nach den Berechnungen 9 864 000 Euro (Denkmalbereich: 331 333 m² à 18 Euro, Wohnbereich: 130 011 m² à 17 Euro sowie Sport- und

298 Schreiben vom 09.07.2003 in Ordner Band 1 (4), Fach „Angebote“.

299 Schreiben vom 29.10.2003 in Ordner Band 1 (4), Fach „Angebote“.

300 Schreiben vom 24.11.2003 in Ordner Band 1 (4), erstes Fach.

301 Stellungnahme der Abt. Bautechnische Verwaltung vom 13.11.2003 in Ordner Band 1 (4), Fach „Angebote“.

302 Vgl. Anlage zum Preisvermerk, Ordner I/6 10.

303 Ordner I/6 10.

304 S. 7 des Protokolls vom 10.05.2011.

305 S. 2 des „Vertrages über die Erarbeitung von Wertermittlungsgutachten“ vom 18.04.2006 in Ordner I/6 10

306 Vgl. bezüglich der geplanten Nutzung den Vertrag über die Erarbeitung von Wertermittlungsgutachten vom 01.03.2006, Ordner I/6 10.

307 Wertgutachten Nr. 6024, S. 7, Ordner I/6 10.

Freizeitfläche/Grünfläche: 675 933 m² à 2,50 Euro); die Freilegungskosten wurden auf 5 900 000 Euro beziffert, etwaige Altlasten³⁰⁸ und Immissionen wurden demgegenüber nicht in die Bewertung einbezogen.³⁰⁹ In dem Gutachten wurden mithin schadstoffbelastende Substanzen, andere umwelthygienisch problematische Baustoffe, Verunreinigungen des Grund und Bodens sowie ferner eine „wahrscheinliche“ Kampfmittelbelastung nicht berücksichtigt,³¹⁰ sodass im Ergebnis ein altlasten- und kampfmittelfreier Zustand unterstellt wurde.³¹¹

Dem Gutachten ist u. a. auch zu entnehmen: „Da es nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Potsdam keine vergleichbaren Kauffälle gibt, muss der Wert des Grund und Bodens über indirekte Vergleiche abgeleitet werden.“³¹²

Der Sachverständige N. bestätigte gegenüber dem Ausschuss, dass auf dem Gelände wirklich jedes Objekt im Rahmen der Begutachtung in Augenschein genommen worden sei.³¹³

Der Wert eines Grundstücks hänge wesentlich von der Nutzungsabsicht des Käufers ab.³¹⁴

Zwar könne für Liegenschaften grundsätzlich ein „Jedermann-Wert“ - unter Berücksichtigung der Merkmale des § 194 BauGB - ermittelt werden. Indes habe er bei der Bewertung des Areals in Krampnitz aufgrund des „gezielten Nutzungskonzeptes“ nicht diesen typischen „Jedermann-Wert“ ermittelt, sondern speziell einen Wert mit Blick auf die geplante Nutzung.³¹⁵

„Die Bewertung der Liegenschaft stellt auf die Umsetzung des Konzeptes der“ 40. GmbH, „ab. Bei veränderten Entwicklungsansätzen könnten sich auch Wertermittlungsansätze verändern. - Das ist eindeutig. Ich habe wirklich nur auf dieses Konzept abgestellt und nicht auf andere Möglichkeiten geschaut, weil das mein Auftrag war.“³¹⁶ Die 40. GmbH „wird das Ding so machen. Bewerte bitte so, als ob dieses Konzept irgendwann Rechtskraft erlangen wird. - Das war mein Auftrag.“³¹⁷ „Machen Sie daraus ein Industriegebiet, dann kriegen Sie fast gar nichts, dann würden wahrscheinlich die Grundstückskosten nicht mal den Bodenwert decken - das ist auch klar.“³¹⁸

„Ich muss aber feststellen, dass das Grundstück im unbeplanten Bereich liegt, und damit liegt die Planungshoheit bei der Stadt.“ Insofern sei - wie immer in so einer frühen Phase der Planung - noch ein „gewisses Restrisiko“ dagewesen.³¹⁹

Der Sachverständige ließ zudem wissen, dass es in so einer frühen Phase „auch riesige Schwankungen am Markt“ gebe.³²⁰

308 Vgl. zur gesetzlichen Definition von Altlasten: § 2 Abs. 5 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz).

309 Wertgutachten Nr. 6024, S. 82 f., Ordner I/6 10.

310 Wertgutachten Nr. 6024, S. 7, Ordner I/6 10.

311 S. 2 der Anlage 2 zum Bericht des Landesrechnungshofes in Ordner „UA 5/1 Schreiben 1. – 10. Sitzung“.

312 Wertgutachten Nr. 6024, S. 72, Ordner I/6 10.

313 S. 39 des Protokolls vom 18.02.2014.

314 S. 39 des Protokolls vom 18.02.2014.

315 S. 52 des Protokolls vom 18.02.2014.

316 S. 38 des Protokolls vom 18.02.2014.

317 S. 46 des Protokolls vom 18.02.2014.

318 S. 42 des Protokolls vom 18.02.2014.

319 S. 39 des Protokolls vom 18.02.2014.

320 S. 41 des Protokolls vom 18.02.2014.

Im Jahr 2010 wurde das Gutachten des Sachverständigen N. im Rahmen der Prüfung des Landesrechnungshofes einer Kontrolle durch den Landesbetrieb „Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg“ unterzogen.³²¹ Der Prüfer vertrat die Ansicht, dass einzelne Ansätze bei der Ermittlung des Bodenwertes nicht ausreichend begründet seien. Über die Zutreffendheit der Höhe des Verkehrswertes könne daher im Rahmen der Plausibilitätsprüfung keine Aussage getroffen werden. Im Übrigen wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Wertermittlung nur auf die geplante Nutzung der 40. GmbH beziehe und bei einer anderen Folgenutzung die Fertigung eines neuen Gutachtens erforderlich sei.

Bereits zuvor war im Dezember 2001 von dem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Dipl.-Ing. Kl. eine „möglicherweise zutreffende Bodenwertschätzung“ nach den ihm vorliegenden Daten des Gutachterausschusses (ohne zusätzliche Erkundigungen) im Hinblick auf die eventuelle Errichtung einer Golfanlage mit Wohnflächen pp. vorgenommen worden.³²² Ausweislich des an die BBG gerichteten Schreibens jenes Sachverständigen vom 03.12.2001 „könnte“ die Liegenschaft aufgrund der mitgeteilten Flächenangaben seinerzeit einen Wert in Höhe von DM 10 543 000,- gehabt haben.

Unter dem Datum 08.06.2006 erfolgte ferner eine „Einheitsprüfung und Kostenschätzung für den Rückbau und die Flächenentsiegelung auf der ehemaligen WGT-Liegenschaft ‚Kaserne Krampnitz‘ PM 070-03“ durch das Ingenieurbüro Dn. im Auftrag der BBG zur Überprüfung der von Dipl.-Ing. N. angesetzten Abbruchkosten auf Plausibilität und Marktaktualität.³²³ Der Geschäftsführer des Ingenieurbüros Dn. gelangte u. a. zu der Einschätzung, dass die von dem Sachverständigen N. angenommenen Einheitspreise teilweise unzutreffend und die Freilegungskosten insgesamt wesentlich überhöht angesetzt worden seien (statt 5 903 206 Euro seien 5 105 977 Euro zur Freilegung ausreichend).

Anlass für die erneute Prüfung sei - nach Auskunft des Zeugen Hn. - die Tatsache gewesen, dass sich die Preise für die Abbruchleistungen zu dieser Zeit nach unten verändert hätten. Der Gutachter N. „ist Grundstücks-Gutachter. Und insoweit war das Ingenieurbüro viel näher an den aktuellen Preisen dran.“³²⁴

Am 14.06.2006 errechnete die BBG (Mitarbeiterin 5) in einem Preisvermerk einen Verkehrswert allein der Eigentumsflächen des Landes Brandenburg von 3 200 000 Euro durch Abzug von Abbruchkosten (4 800 000 Euro für die Grundstücksteile des Landes Brandenburg), Altlastensanierung (1 000 000 Euro³²⁵) und Kampfmittelbelastung (600 000 Euro) von dem Bodenwert (9 600 000 Euro), mithin einen Kaufpreis von 3 840 000 Euro (nach Abzug von nur 90 % der gemäß WGT-Richtlinie seitens des Landes zu tragenden Kosten für den Abbruch, die Altlasten und die Kampfmittelbeseitigung vom Bodenwert).³²⁶ Der Vermerk wurde auf Plausibilität von der Mitarbeiterin 8 und von der Geschäftsführerin Kg. überprüft.

321 S. 5 der Anlage 2 des Berichts des Landesrechnungshofes in Ordner „UA 5/1 Schreiben 1. - 10. Sitzung“.

322 Ordner I/6 10.

323 Ordner I/6 10.

324 S. 106 f. des Protokolls vom 10.05.2011.

325 Vgl. insoweit die Kostenschätzung in dem Exposé, Ordner I/15 14-17, Fach 16.

326 Ordner I/6 10.

Die seitens des Ingenieurbüros Dn. reduzierten Freilegungskosten wurden einem „Bestätigungsvermerk“ der BBG (ebenfalls vom 14.06.2006) „über die Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertgutachtens des Sachverständigen: Dipl.-Ing.“ N. (Bewertungsstichtag: 28.04.2006) zugrunde gelegt; dort wurde stattdessen - unter Einbeziehung der Flurstücke im Fremdeigentum (Potsdam und Bundesrepublik Deutschland) - ein Verkehrswert von 4 764 000 Euro (Wert der Liegenschaft vor Freilegung, also ohne Abbruchkosten sowie - entsprechend den Ausführungen im Gutachten - ohne Altlastensanierung und Kampfmittelberäumung) seitens der BBG einkalkuliert, wobei ein entsprechend höherer Bodenwert für die Gesamtliegenschaft (9 864 000 Euro) und höhere Abbruchkosten (5 100 000 Euro) als in dem genannten Preisvermerk zugrunde gelegt wurden.³²⁷ Auch dieser Vermerk wurde von der Mitarbeiterin 8 und von Kg. abgezeichnet.

Bereits im Jahr 1996 wurde im Auftrag der BBG seitens der 37. GmbH ein Gutachten zur „Gefährdungsabschätzung von Altlast-Verdachtsflächen auf der Liegenschaft ‚Kaserne Kramnitz‘“ gefertigt.³²⁸ Es wurden Kontaminationen der Bodenluft und des Wassers festgestellt.

2001 wurde eine „Technische Altlastenerkundung für die ehem. WGT-Liegenschaft ‚Kaserne Kramnitz‘“ durch die Ingenieurgesellschaft H. durchgeführt.³²⁹ Zu diesem Gutachten wurde im Jahr 2003 eine „Ergänzende Technische Altlastenerkundung für die ehem. WGT-Liegenschaft ‚Kaserne Kramnitz‘“ von der BBG in Auftrag gegeben. Es wurde ein erheblicher Grundwasserschaden festgestellt.³³⁰

Andere Prüfungen ergaben Hinweise auch auf weitere Beeinträchtigungen durch Altlasten,³³¹ die - nach einer internen Mitteilung der BBG vom 23.11.2009 - auch im Jahr 2009 noch vorhanden waren.³³² Allein die möglichen Grundwassersanierungskosten wurden in dem Schreiben auf bis zu 1,7 Mio. Euro geschätzt.

In dem Exposé wurde auf die Grundwasseruntersuchungen von 1996-2003 rekurriert. Hinsichtlich der Abfälle wurde auf eine Mengen- und Kostenschätzung (ca. 84 000 Euro) aus dem Jahr 2001 Bezug genommen. Im Übrigen wurde auf die seit 2006 (andauernd bis 2009) stattfindenden Untersuchungen im Rahmen des BMBF-Forschungsvorhabens REFINA (Strategien zur nachhaltigen Inwertsetzung nicht wettbewerbsfähiger Brachflächen am Beispiel der ehemaligen Militär-Liegenschaft Potsdam Kramnitz) verwiesen.³³³

In der Anlage 5 zu den Kaufverträgen (Protokoll zur Einsichtnahme in Gutachten) wurden folgende Gutachten/Berichte erwähnt:

G. Ingenieure, 1992, Bericht der 26. GmbH, „Kaserne Kramnitz, Standort Nr. 4, 02POTS070 „ 37. GmbH, „1996, Gefährdungsabschätzung“, Ingenieurgesellschaft H. „2001, Technische Altlastenerkundung (Technikbereich und chemische Reinigung)“ 45. Unternehmen, „2001 Kosten- und Mengenschätzung für Entsorgungsmaßnahmen auf der Liegenschaft.“³³⁴

327 Ordner I/6 10 und Ordner L. Fin. Verw. Wertgutachten des MdF.

328 Ordner II 1-3 (3).

329 Ordner - IUP - Gutachten und Ordner Techn. Altlastenerkundung-Gutachten.

330 Ordner II 1-3 (3) und Ordner [...]Gutachten (des Ingenieurbüros Na...).

331 Vgl. etwa Ordner II/2 3 und II/3 3.

332 Ordner II/4 4.

333 Ordner I/15 14-17 (16); Schlussberichte des BMBF-Forschungsvorhabens in Ordner II/1 3.

334 Ordner I/16 18-20 (20 T-V, Thylander-Group).

Vor dem Verkauf des Areals an die Limited-Gesellschaften der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH wurde nach Darstellung von Mb. in einem Schreiben vom 16.09.2010³³⁵ aus folgenden Gründen von der Einholung eines neuen bzw. ergänzenden Verkehrswertgutachtens abgesehen: Der Sachverständige N. habe vor dem Hintergrund des Nutzungskonzeptes der 40. GmbH die Liegenschaft in drei Wertzonen unterteilt (Denkmalbereich, Wohnbereich sowie Sport- und Freizeit-/Grünfläche). „Auf der Basis dieser Einteilung wurden durch den Gutachter Bodenwerte für die drei Bereiche ermittelt. Aufgrund der baulichen Vorprägung der einzelnen Bereiche und der Grobeinteilung der zu bewertenden Bereiche bestand die Möglichkeit, dass andere Interessenten ähnliche Nutzungen vorsehen. Zudem war das Gutachten zum Zeitpunkt der Angebotseinholung gerade ein Jahr fertig gestellt, sodass es als Grundlage für die Angebotsabfrage herangezogen werden konnte. Im Ergebnis der Angebotseinholung sah auch das Konzept des Bestbieters die Nachnutzung der denkmalgeschützten Bereiche (Forschungs- und Kompetenzzentrum, Landhotel sowie Eigentumswohnungen) sowie die Entwicklung eines Wohnbereichs (sog. Biedermeiersiedlung) und Sport und Tourismus (Reitsport und moderner Fünfkampf) vor. Diese Planungsziele finden sich wieder in der ‚Änderung der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 107‘ der Stadt Potsdam vom 17.03.2008. Aus diesem Grund war die Heranziehung des Verkehrswertgutachtens als Grundlage der Kaufpreisermittlung für das Bestgebot angemessen und plausibel.“

Der Zeuge R. wies während seiner Vernehmung darauf hin, dass sich der Kaufpreis aus der Ausschreibung ergeben habe. Insoweit sei die Erstellung eines weiteren Gutachtens in Bezug auf den Verkehrswert bei der Veräußerung im Jahr 2007 aus seiner Sicht entbehrlich gewesen, zumal seitens der Erwerberinnen - ebenso wie seitens der 40. GmbH - eine Nutzung im Sport- und Freizeitbereich vorgesehen gewesen sei.³³⁶

Der Zeuge S. führte hierzu aus, ebenfalls keinen Anlass für eine erneute Gutachtenerstellung gesehen zu haben.³³⁷

Bad Saarow:

Im Hinblick auf dieses Grundstück sind dem Vorgang vier Gutachten zu entnehmen.³³⁸

Das erste Wertgutachten wurde von Dipl.-Ing. Sch. im Jahr 1997 im Auftrag der BBG erstellt. Es betraf die Flurstücke 113, 115, 116, 119 und 123 mit einer Grundstücksgröße von ca. 53 000 m². Nach dem seinerzeitigen Bauplanentwurf war die Fläche für eine Wohnbebauung (39 920 m²) vorgesehen, wobei ein erheblicher Teil als Wald- und Grünfläche (13 080 m²) erhalten bleiben sollte. Das Grundstück wurde vom Gutachter als Rohbauland im Innenbereich der Gemeinde eingeordnet. Die Freilegungs- und Baunebenkosten wurden mit DM 476 000,- veranschlagt; als Bodenwert des freigelegten Areals wurde ein Betrag in Höhe von DM 3 012 000,- errechnet.

Der Verkehrswert wurde auf DM 3 000 000,- eingeschätzt.

335 Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 2. Heft, GF-136-2010/ama-sib.

336 S. 56 des Protokolls vom 08.03.2011.

337 Vgl. die Ausführungen unten zu Punkt A. 11.

338 Ordner I/1 10.

Im zweiten Gutachten von 1998 seitens Dipl.-Ing. Wd. (Auftraggeber: Bad Saarow-Pieskow Bodenverwertungs- und Dienstleistungs GmbH) wurden statt eines Teiles des Flurstückes 113 (mit ca. 12 000 m²) - neben Teilen der oben genannten Flurstücke - die Flurstücke 121, 122, 125, 126 und 127 in die Bewertung einbezogen.³³⁹ Die zu beurteilende Fläche betrug insgesamt 50 361 m². Das Gutachten orientierte sich am Vorentwurf des Bebauungsplanes, in welchem der überwiegende Teil des Areals als Sondergebiet Erholung für die Errichtung von Sport- und Freizeitanlagen sowie Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke dargestellt war. Der nördliche Teil sollte für Versorgungsanlageflächen dienen. An der Pieskower Chaussee und an der östlichen Grundstücksgrenze waren Grünstreifen geplant. Die Abbruch- und Entsorgungskosten wurden hier mit DM 1 293 808,- veranschlagt. Der Bodenwert des freigelegten Grundstückes sollte DM 9 590,- betragen.

Der Verkehrswert wurde mit DM 10 000,- angegeben.

Das nächste Verkehrswertgutachten wurde 2002 aufgrund eines Erwerbsinteresses der 17. GmbH von der BBG (Mitarbeiterin 7 und Mitarbeiterin 1)³⁴⁰ in Auftrag gegeben.³⁴¹ Als Sachverständige war Dipl.-Ing. Dk. mit der Bewertung des Geländes befasst. Das Gutachten betraf - wie das erste Gutachten aus dem Jahr 1997 - die Flurstücke 113, 115, 116, 119 und 123. Als Nutzungsart wurde der Einschätzung in Bezug auf alle Flurstücke Bauerwartungsland zugrunde gelegt. Einem dem Gutachten als Anlage beigefügten Schreiben des Amtes Scharmützelsee ist zu entnehmen, dass im Entwurf des Flächennutzungsplanes die Flurstücke als Sondergebiet Sport und Erholung ausgewiesen seien. Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes sei auch eine Wohnnutzung möglich. Als Wert wurde in dem Gutachten von einem Drittel des Preises von bebauten Wohngrundstücken im Außenbereich ausgegangen. Der Verkehrswert wurde - nach Abzug der Abbruchkosten in Höhe von 314 000 Euro vom Bodenwert i. H. v. 725 000 Euro - mit 411 000 Euro (bei einem Preis von einheitlich 14 Euro/m²) angegeben.

Auf Nachfrage der BBG teilte die Sachverständige kurz nach Erstellung des Gutachtens mit, dass der ermittelte Bodenpreis von 14 Euro innerhalb eines Toleranzrahmens von +/- 15 % korrigiert werden könne. Bei der Bewertung sei überdies der bis zur Rechtskraft eines Bebauungsplanes zu erwartende Zeitablauf bisher nicht berücksichtigt worden, sodass nunmehr - unter Berücksichtigung dieser Aspekte - der Bodenwert in einem Toleranzbereich von 10-13,50 Euro/m² angesetzt werden könne (dies entspricht Verkehrswerten von 203 900 bis 385 165 Euro statt 411 000 Euro).

Anlass für eine erneute Begutachtung desselben Areals³⁴² am 11.07.2007 hätten - laut Aussage der Zeugin Mitarbeiterin 5 - „Gespräche zur Einzelvergabe des Objekts an“ Herrn C. gegeben. „Wie in Fällen der Direktvergabe üblich, war der Verkehrswert über ein Gutachten festzustellen, [...]. Mit der Erarbeitung des Verkehrswert-

339 Zu den genau bezeichneten Grundstücksteilen vgl. S. 6 des Gutachtens des Sachverständigen Wd. in Ordner I/1 10.

340 Schreiben der BBG vom 03.04.2002 in Ordner I/1 10.

341 Sachstandsbericht der BBG vom 14.05.2002 in Ordner I, 1-9, Fach 9.

342 Zu den genau bezeichneten Grundstücksteilen vgl. S. 39 des Gutachtens der Sachverständigen Dk. in Ordner I/1 10; zum entsprechenden Gegenstand des Kaufvertrages vgl. Bl. 6 des Kaufvertrages in Ordner I/4 14-20.

gutachtens wurde die Sachverständige, Frau“ Dk., „beauftragt, die bereits zu einem früheren Zeitpunkt den Wert der Liegenschaft ermittelt hatte, sodass ihr die Liegenschaft bekannt war und sie eine Aktualisierung ihres Gutachtens vornehmen konnte.“³⁴³

*Auftraggeber waren seitens der BBG Mitarbeiterin 5 und Pr.*³⁴⁴

Indes wurde nunmehr nur noch das Flurstück 123 als Bauerwartungsland eingeordnet, wohingegen die Flurstücke 113, 115, 116 und 119 als Forstwirtschaftsflächen (Wald) bewertet und somit unterschiedliche Preise (11,50 bzw. 0,10 Euro) angenommen wurden. Es wurde - nach Abzug der Abbruchkosten i. H. v. 321 000 Euro vom Bodenwert i. H. v. 358 000 Euro - ein Verkehrswert i. H. v. 37 000 Euro (Altlastenfreiheit unterstellt) errechnet.

Einem dem Gutachten als Anlage beigefügten Schreiben des Amtes Scharmützelsee vom 26.06.2007 ist zu entnehmen, dass „der bislang geltende Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Saarow [...] im Juli 2006 rechtskräftig geworden“ sei. Die Flurstücke 113, 115, 116 und 119 seien „weiterhin als Waldflächen ausgewiesen und baurechtlicher Außenbereich“. Das Flurstück 123 sei zwischenzeitlich in die neuen Flurstücke 425 und 426 geteilt worden und als Entwicklungsflächen für Sondergebiete (Freizeit, Sport) ausgewiesen. Zur baulichen Nutzung sei hier eine weitergehende Planung (vorhabenbezogener Bebauungsplan, Bebauungsplan) erforderlich.“³⁴⁵

In Bezug auf die Flurstücke 113, 115, 116, und 119 wurde hinsichtlich der vermeintlichen Einordnung als reine Waldfläche nachträglich durch den Verfasser des Schreibens vom 26.06.2007 - im Rahmen einer staatsanwaltschaftlichen Vernehmung - klargestellt, dass es sich nur teilweise um Waldflächen gehandelt habe. Der andere Teil dieser Flurstücke sei ebenfalls als Freizeit- und Sportfläche vorgesehen gewesen. Durch die Inbezugnahme des alten Flächennutzungsplanes habe er in seinem Schreiben zum Ausdruck bringen wollen, dass nur der Teil entlang des Bahndammes als Waldfläche eingeordnet worden sei. Der Inhalt des Schreibens sei offensichtlich von der Sachverständigen bei der Bewertung fehlinterpretiert worden.“³⁴⁶

Die Sachverständige Dk. erwiderte am 21.11.2012 gegenüber der Staatsanwaltschaft, dass für sie der Inhalt des Schreibens als Antwort auf ihre konkrete Anfrage für die Beurteilung des Grundstückswertes entscheidend gewesen sei. Bei korrekter Darstellung des Flächennutzungsplanes wäre eine andere Bewertung zustande gekommen.“³⁴⁷

Angesprochen auf die unterschiedlichen Werteinschätzungen in den Jahren 2002 und 2007 hatte die sachverständige Zeugin Dk. zuvor, am 10.01.2012, entsprechend ihren seinerzeitigen Erkenntnissen dem Ausschuss berichtet: „In dieser Zeit gab es Veränderungen hinsichtlich der Planungsentwicklungen der Stadt Bad Saarow, sodass zum einen die Aufforderung kam, das Gutachten zu aktualisieren, weil es eben auch, ich sage einmal, eine komplizierte Liegenschaft ist, die schwer zu vermarkten ist durch diese aufstehenden Bebauungen, die da waren. Zum anderen gab es wohl Verkäufe in der Umgebung, die darauf hindeuteten, dass die Bodenwerte nicht mehr in der Höhe erzielbar waren, wie Jahre zuvor, und der

343 S. 12 des Protokolls vom 10.05.2011.

344 Schreiben der BBG vom 29.05.2007 in Ordner I/1 10.

345 Ordner I/1 10.

346 S. 134 f. der Akte 430 Js 35595/12 Wi; vgl. im Übrigen die Ausführungen unter Punkt A. 4.

347 S. 135 der Akte 430 Js 35595/12 Wi; vgl. im Übrigen die Ausführungen unter Punkt A. 4.

Zeitraumen zwischen beiden Gutachten fünf Jahre ist und die eben einfach nicht mehr zeitgemäß sind, um den gleichen Verkehrswert anzuhalten. Zu diesem zweiten Stichtag - wie gesagt - habe ich noch einmal Kontakt mit der Verwaltung der Stadt Bad Saarow aufgenommen und konnte eben feststellen - und darin besteht eben der große Unterschied zu diesem ersten Gutachten -, dass in der Zwischenzeit der Flächennutzungsplan der Stadt rechtskräftig geworden ist, die ihn erstellt hatte, und dabei Flurstücke innerhalb dieser Liegenschaft klar deklariert wurden zukünftig als Forst- und Landwirtschaftsflächen, was vorher eben nicht der Fall war.“³⁴⁸

„Das ist ja eine riesige Liegenschaft. Und darauf verstreut sind die Gebäude. Ein Teil der Gebäude ist bei solchen Liegenschaften - - Die liegen ja alle im Außenbereich, sodass, ich sage einmal, eine zukünftige Planentwicklung schwer abzuschätzen ist. Das war 2002 so. Das war auch 2007 so. Nur da wurde eben in der Zwischenzeit wirklich der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Saarow rechtskräftig. Und dann wurde eben ein Teil dieser Flächen, auf denen auch Bebauungen drauf sind, als Flächen der Forst- und der Landwirtschaft ausgewiesen. Das heißt dann eigentlich, dass diese aufstehende Bebauung auf jeden Fall rückgebaut werden muss, also eine Renaturierung stattfinden muss und damit jegliche Bauarbeit ausgeschlossen wird.“³⁴⁹ In Bezug auf einen Vorentwurf eines Bebauungsplanes aus dem Jahr 1997 konstatierte die Zeugin: „Ist mir nicht bekannt, kenne ich nicht.“³⁵⁰ „Also, ich war ja bei der Gemeinde und habe diese Planungsgeschichten abgefragt. Wenn da ein Kenntnisstand dagewesen wäre von einem Bebauungsplan oder einem Bebauungsplanentwurf, dann hätte ich ja die Kenntnis da gekriegt, und dann hätte es auch im Gutachten dringestanden. Aber das ist nicht der Fall gewesen.“³⁵¹

Die Gebäude habe sie als nicht nachnutzbar bzw. erhaltenswert eingeschätzt.³⁵² Im Übrigen sei die Bodenpreisentwicklung nach unten gegangen; dies spiegele sich auch in den abgesenkten Bodenrichtwerten wider.³⁵³

Nach Vorlage eines „Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 56/4“ („Vorentwurf“: 19.08.2009, „Entwurf“: 15.03.2010)³⁵⁴ in der Sitzung des Untersuchungsausschusses merkte die Zeugin an: „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.“³⁵⁵ Diesbezüglich informierte die Zeugin: „Wenn die Planungsabsichten das dann so hergeben, das Planungsrecht und die Gemeinde das so ausgewiesen hätte als eine Wohnbaufläche, dann würde da“ - im Gutachten - „ein anderer Wert stehen, sicher.“³⁵⁶

Auf die Frage, ob in irgendeiner Form versucht worden sei, sie - die Zeugin - im Rahmen der Begutachtung zu beeinflussen, versicherte die Zeugin: „Nein, in keinsten Weise.“³⁵⁷ Herr Marczinek sei ihr nicht bekannt. Kontakt zur BBG habe in postalischer oder telefonischer Form bestanden. „Da gab es eine Angebotsabforderung für die Gutachtenerstellung. Dieses Angebot wurde gemacht, und daraufhin in dem Fall hatte ich da den Zuschlag bekommen. Und danach geht

348 S. 9 f. des Protokolls vom 10.01.2012.

349 S. 13 des Protokolls vom 10.01.2012.

350 S. 21 des Protokolls vom 10.01.2012.

351 S. 25 des Protokolls vom 10.01.2012.

352 S. 20 des Protokolls vom 10.01.2012.

353 S. 15 des Protokolls vom 10.01.2012.

354 Anlage zum Protokoll vom 10.01.2012.

355 S. 44 des Protokolls vom 10.01.2012.

356 S. 45 des Protokolls vom 10.01.2012.

357 S. 10 f. des Protokolls vom 10.01.2012.

eigentlich auch wieder meine Arbeit zurück an den Auftraggeber. Also, ich kenne die nicht.“³⁵⁸ Auch der Käufer sei ihr nicht bekannt.³⁵⁹

Letztlich bestätigte die Zeugin, während beider Begutachtungen die Liegenschaft vor Ort in Augenschein genommen und die Gebäude aufgemessen zu haben.³⁶⁰ Hinsichtlich der Abrisskosten fügte sie hinzu: „Ich habe alle Gebäude aufgemessen und berechnet und kalkuliert von den Kosten. Und diese Kosten werden dann wiederum geprüft, ob die marktüblich sind.“³⁶¹ „Diese Überprüfung hat die Brandenburgische Boden gemacht. Die hat eine eigene Kostenkalkulation. Die prüft dann wieder, ob unsere Kosten denen entsprechen.“

Neben den Wertgutachten ist dem Vorgang auch ein Bericht 02 FRAN 053, Lagerobjekt „Pieskower Chaussee“, erstellt durch die 26. GmbH, Niederlassung Berlin, aus dem Jahr 1994 über die „Ermittlung von Altlast-Verdachtsflächen auf den Liegenschaften der Westgruppe der Truppen (WGT)“ zu entnehmen.³⁶² In diesem Bericht wurden 30 Altlastenverdachtsflächen dokumentiert, bei denen es sich zum überwiegenden Teil um Betriebsstoffe, Vergrabungen/geschobene Flächen und zu beräumende Flächen handelte. Teilweise wurden erhebliche Kontaminationen festgestellt.

Überdies wurde eine „Orientierende Untersuchung der ehemaligen WGT-Liegenschaft Bad Saarow/Pieskower Chaussee und angrenzende, südlich gelegene wilde Deponie“ der 30. GmbH (im Auftrag des Bauamtes Scharmützelsee) aus dem Jahr 1995 zu den Akten genommen, die Hinweise auf eine hohe Schadstoffbelastung enthält.³⁶³

1998 wurde im Auftrag der BBG eine „Gutachterliche Stellungnahme Nr. 416 83 031 zur Altlastenerkundung auf dem Standort der WGT-Liegenschaft in Bad Saarow-Pieskow“ durch das Ingenieurbüro Na. gefertigt.³⁶⁴ Im Ergebnis wurde dort von einem Betrag in Höhe von DM 137 000,- für kontaminationsbedingte Mehraufwendungen sowie Kosten für Mehraufwendungen bei einer Umnutzung und für die Entsorgung von Abfällen ausgegangen.

Diese drei Gutachten/Untersuchungen fanden auch Erwähnung in der Anlage 5 des Kaufvertrages (Protokoll zur Einsichtnahme in Gutachten).³⁶⁵

Letztlich wurde auch eine ingenieurtechnische Erfassung von Bodenbelastungen durch Altlasten seitens der P-OHG - Teilflächen der WGT-Liegenschaft betreffend - durchgeführt. Die OHG gelangte im Jahr 2002 zu der Einschätzung, dass die Entsorgungskosten für die gesamt vorgefundenen Ablagerungen mit ca. 20 000 bis 30 000 Euro zu beziffern seien.³⁶⁶

Potsdam, Rosa-Luxemburg-Straße:

Für die Verkehrswertermittlung in Bezug auf diese Liegenschaft wurde kein externes Gutachten in Auftrag gegeben; der Verkehrswert wurde vielmehr am 13.11.2003 im

358 S. 11 des Protokolls vom 10.01.2012.

359 S. 18 f. des Protokolls vom 10.01.2012.

360 S. 28 u. 47 f. des Protokolls vom 10.01.2012.

361 S. 47 des Protokolls vom 10.01.2012.

362 Ordner II 1-3, Fach [...] -Bericht.

363 Ordner II 1-3, Fach Fa. [...].

364 Ordner II/1 3.

365 Ordner I/4 14-20, Fach CD.

366 Ordner II/2 4-10, Fach 6.

Rahmen der Plausibilitätsprüfung eines eingegangenen Kaufangebotes durch Einholung einer Stellungnahme seitens der zuständigen Sachverständigen des Liegenschafts- und Bauamtes Potsdam ermittelt.³⁶⁷ Die Sachverständige legte ihrer Stellungnahme einen Bodenrichtwert in Höhe von 150 Euro/m² für Bauland (3 000 m²) sowie 10 Euro/m² für Wald- und Grünfläche (12 000 m²) zugrunde und errechnete mithin einen Schätzwert von 570 000 Euro.³⁶⁸ In dieser Stellungnahme wurde davon ausgegangen, dass „eine moderate Erweiterung der bebauten Flächen genehmigungsfähig wäre“.

Da diese Annahme jedoch unzutreffend war, wurde die Stellungnahme am 11.03.2004 von der Sachverständigen überarbeitet und nunmehr ein Kaufpreis in Höhe von 425 000 Euro als angemessen beurteilt (1 600 m² Bauland à 150 Euro, 1 400 m² begünstigte Fläche à 45 Euro und 12 000 m² Wald- und Grünfläche à 10 Euro).³⁶⁹

Allgemein zur Häufigkeit von Mehrfachbegutachtungen befragt, gab der Zeuge Baesecke zu verstehen: „Zwei Fallgestaltungen habe ich im Auge. Es ist insbesondere dann vorgekommen, wenn wegen Zeitablaufs es einfach geboten war, sich zu vergewissern, ob die alte Bewertung noch tragfähig war. Wenn zwischenzeitlich die Gemeinde ihre Planungsvorstellungen geändert hatte oder wenn sich die Marktverhältnisse geändert hatten, dann hat es das schon gegeben, dass man Gutachten aktualisiert hat. Es gibt natürlich den zweiten Fall: Wenn zwei Parteien aufeinandertreffen, die ein Millionengeschäft miteinander machen wollen, bringen beide ihre Gutachter mit, und dann hauen sie sich die Gutachten um die Ohren. Den Fall gibt es natürlich auch.“³⁷⁰

4.6. Welche Interessenten gab es für den Erwerb der Grundstücke und/oder die bauliche Entwicklung der Grundstücke und wer entschied, welche Interessenten zu Angebotsabgaben aufgefordert werden sollten?

Potsdam Krampnitz:

Für die Liegenschaft in Potsdam Krampnitz gab es im Verlauf der Jahre diverse Kaufinteressenten.³⁷¹ Der diesbezüglich vorgelegte Schriftverkehr datiert zu einem wesentlichen Teil bereits aus den 90er Jahren.

In den Jahren 2004/2005 wurde ein Verkauf des Grundstückes an die 14. Ltd., vertreten durch [...], 3. Ltd., näher geprüft.³⁷² Diese Firma beabsichtigte, eine moderne Wohnanlage zu errichten. Angesichts der seinerzeitigen Grundstückspreise für Acker- bzw. Grünland (0,46 Euro/m²) und Bauerwartungsland (5,75 Euro/m²) wurde als Grundlage für die Verkaufsverhandlungen seitens der BBG ein Betrag von rd. 3 130 000 Euro vorgegeben.³⁷³ Da das Vorhaben aber im Hinblick auf die Wohnnutzung aus Sicht der Stadt Potsdam nicht bewilligungsfähig war,³⁷⁴ scheiterte der Verkauf.

367 E-Mail vom 11.Dez. 2007 von Re. an die Mitarbeiterin Fi. in Ordner Band 2 (4).

368 Stellungnahme vom 13.11.2003 in Ordner Band 1 (4), erstes Fach.

369 Ordner „Verwertung Rosa-Luxemburg 17 [39.-]Gruppe“ 9.

370 S. 53 des Protokolls vom 15.05.2012.

371 Vgl. z. B. die Unterlagen in Ordner I/13 13 A-K.

372 Order II.

373 Schreiben der BBG (Kg. u. Dr. W.) vom 13.10.2004 an Herrn [...] in Order II.

374 Vgl. die E-Mail vom 05.10.2005 von Dr. W. an [...] in Ordner II.

Anschließend war im Jahr 2005 eine Veräußerung an die 40. GmbH zur Errichtung eines Themenparks „Fußball“ geplant.³⁷⁵ Als Kaufpreis wurde nunmehr ein Betrag von 4 000 .000 Euro (ohne Einbeziehung der Grundstücke im Eigentum der Stadt Potsdam und der Bundesrepublik Deutschland³⁷⁶) seitens der BBG unter Berücksichtigung von Gutachten pp. festgesetzt.³⁷⁷ Im Kaufvertragsentwurf war ein befristetes Rücktrittsrecht für den Fall vorgesehen, dass kein Baurecht für das Grundstück erlangt werde.³⁷⁸ Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben war im Ergebnis mit dem Kaufvertragsentwurf einverstanden.³⁷⁹ In einem Schreiben vom 08.02.2007 teilte ein Rechtsanwalt aus [...] mit, ein [...] Investorenkonsortium zu vertreten, welches beabsichtige, das Projekt „The Ball“ gemeinsam mit der 40. GmbH umzusetzen. Dem Schriftstück ist zu entnehmen, dass seitens der Käufer weitere Prüfungen geplant sind.

Mit Schreiben vom 18.05.2007 teilte die 40. GmbH dem Potsdamer Oberbürgermeister mit: „Ein förmlicher Andrang von Investoren war zu bewerten und abzarbeiten. In den letzten Monaten hatten sich mehrere Investorengruppen herauskristallisiert, von denen sich die Mehrheit als reine Spekulanten erwiesen haben, die unsere Berechtigung zur B-Planung einfach nur für simple Wohnbebauung und Gewerbeeinheiten missbrauchen wollten.“³⁸⁰

Noch im August 2007 - also nach Abschluss der Kaufverträge der BBG mit der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH bzw. deren Limited-Gesellschaften im Juli 2007 - wandte sich die 40. GmbH über den [...] Rechtsanwalt an den seinerzeitigen Minister der Finanzen, um eine Unterstützung hinsichtlich der Vertragsverhandlungen zu erwirken. In ihrem Schreiben teilte sie mit, dass sie entgegen den Äußerungen der Mitarbeiter der BBG nie von den Vertragsverhandlungen zurückgetreten sei und ferner ihr Investor durch seine asiatische Bank einen Bonitätsnachweis an die BBG gesandt habe. Nach dem Rückzug des Investors sei die Finanzierung nicht unmöglich geworden. Es seien vielmehr kurzfristig andere Investoren gewonnen und eine Erhöhung der Offerte in Aussicht gestellt worden.³⁸¹

Demgegenüber teilte die BBG mit, dass (nach Rücksprache mit der Stadt Potsdam) das Verfahren zur Einholung von Angeboten erst nach einem wiederholten Scheitern der Verhandlungen wegen Unstimmigkeiten in Bezug auf den Lizenzvertrag und den Managementvertrag zwischen dem Investor und der 40. GmbH am 17.01.2007 eingeleitet worden sei. Dies sei - auch im Hinblick auf eine vorliegende Beschwerde des Ingenieurbüros H. (s. u.) - sachgerecht gewesen.³⁸²

Der Zeuge Hn. erinnerte sich: Die Verantwortlichen der 40. GmbH „verstanden sich eher so als Projektentwickler und haben in diesen eineinhalb Jahren immer wieder neue Investoren gebracht, die eigentlich den finanziellen Hintergrund absichern sollten. Die wurden uns auch ab und an vorgestellt. Dann wurde gesagt: Es sind welche aus [...], die nicht genannt werden wollten. An einem Punkt haben wir dann gesagt:

375 Schreiben der BBG vom 29.12.2005 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Ordner I/13 13 A-K und Ordner I/14 13 L-Z, vgl. auch Order III.

376 Vgl. Schreiben der BBG vom 06.07.2006 an die 40. GmbH in Ordner III.

377 Schreiben der BBG vom 20.11.2006 an die 40. GmbH im Ordner I/14 13 L-Z.

378 Vertragsentwürfe und Schreiben der BBG vom 8.11.2006 an die 40. GmbH im Ordner I/14 13 L-Z.

379 Schreiben der Bundesanstalt vom 15.12.2006 im Ordner I/14 13 L-Z.

380 Ordner III.

381 Schreiben der 40. GmbH vom 20.08.2007 im Ordner I/14 13 L-Z.

382 Stellungnahme des Geschäftsführers Hn. vom 17.09.2007 im Ordner I/14 13 L-Z.

Weist uns das jetzt nach, dass ihr das auch finanzieren könnt. Wir haben auch in der Zwischenzeit mit denen so eine Art Vorhaltevereinbarung getroffen, dass wir das Grundstück nicht anderweitig anbieten. Die war auch abgelaufen. Diese Gebühr, die dafür gezahlt werden sollte, ist nicht gezahlt worden, sodass wir dann gesagt haben: Irgendwann muss das beendet werden.“³⁸³

*Ferner wurden von der BBG in den Akten im Jahr 2005 als Kaufinteressenten u. a. Herr J., Frau Hr., Frau K. und die 22. GmbH geführt.*³⁸⁴

In den Jahren 2006/2007 kann den Unterlagen ein Kaufinteresse eines Herrn Br., des Ingenieurbüros H.³⁸⁵ sowie des Thilo Steinbach, der 42. AG, der Thylander & Company A/S, eines Herrn U. und der 48. GmbH³⁸⁶ sowie möglicherweise des 41. Unternehmens³⁸⁷ entnommen werden. Obwohl das Ingenieurbüro H. wiederholt - auch mit Nachdruck - noch im Januar 2007 ein Kaufinteresse bekundet hatte, fanden nach Aktenlage bis zu diesem Zeitpunkt keine Vertragsverhandlungen statt.

Die Anschreiben vom 24.04.2007 mit der Mitteilung über das laufende Angebotsverfahren an die Kaufinteressenten - 40. GmbH, Herr Br. (der später aufgrund denkmalrechtlicher Umstände nicht mehr an einem Erwerb interessiert war)³⁸⁸, Immobilien H., Thylander & Company A/S, 48. GmbH, 42. AG, Ingenieurbüro H. sowie ein Architektenunternehmen (s. o. Ziff. A. 4.4.) - waren von dem Geschäftsführer der BBG, Hn., und von der Sachbearbeiterin für den Bereich Recht und Vermarktung, Mitarbeiterin 5, unterschrieben.³⁸⁹ Ein Hinweis, wer die Auswahl der anzuschreibenden Adressaten vorgenommen hat, ist den Ausschreibungsunterlagen zwar nicht zu entnehmen; nach dem Exposé war indes Mitarbeiterin 5 die Ansprechpartnerin für den Verkauf des Grundstückes.

Über das Ergebnis der Bewerbungen auf die Anschreiben wurde - gemäß dem „Protokoll zur Eröffnung von Angeboten zum Erwerb von WGT-Liegenschaften“ (abgezeichnet von Marczinek, Hn. und Mitarbeiterin 5) bereits am 31.05.2007 (obwohl Bieterschluss erst um 24.00 Uhr desselben Tages war) - folgender Angebotsspiegel seitens der BBG gefertigt:³⁹⁰

Nr.	Bieter	Gebot - Kaufpreis - in €	Investi- tionen	Arbeits- plätze	Nutzungs- zweck	Sonstiges
1	42. AG [...]	100 000,00	Keine, ledig- lich Betrei- ber- kosten	Keine Aussage	- Filmku- lissenstadt und Backlot	Bankauskunft: nein Referenzen: nein

383 S. 39 des Protokolls vom 10.05.2011.

384 Ordner I/13 13 A-K.

385 Ordner I/13 13 A-K.

386 Ordner I/14 13 L-Z.

387 Order II.

388 E-Mail vom 16.07.2007 von Herrn Br. an Mitarbeiterin 5 in Ordner IV 15, Fach 3.

389 Ordner IV 15, Fach 8.

390 Ordner IV 15, Fach 1.

2	Herr Br. [...]	Kein Kaufpreis benannt, nach Verhandlung	200 Mio. €	600 - 800	- „Grand Hotel Fläming“ - Hotel, Wellness, Fitness, Reitanlage, Parkanlage	Bankauskunft: nein Referenzen: nein
3	Ingenieurbüro H. [...]	2,7 Mio. € (Änderungen nach Verhandlung möglich)	Nicht benannt	120 neue Arbeitsplätze	- 45 ha für 42. AG (Vorverträge abgeschlossen) - 65 ha Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen	Bankauskunft: ja (ohne Bestätigung der Bank) Referenzen: [...]
4	40. GmbH [...]	3,968 Mio. €	257 269 733,- €	800 – 900	Fußballthemenpark „The Ball“	Bankauskunft: [...] AG : [...] Mio. € für Kaufpreis und Projektentwicklung Sicherheit: [...] Mio. € Referenzen: nein, da weltweit neues Projekt
5	Thylander Gruppe über RA Dr. Ingolf A. Böx [...]	5,1 Mio. €	ca. 250 Mio. €	150 Arbeitsplätze, 20 Lehrstellen	- „Country Club Potsdam“ Hotel, Sport, Freizeit, Reitsport, Wohnen, Mountainbiking, Go-Kart, Gästehaus - Angebot von 100 T € Vertragsstrafe bei Nichterfüllung Arbeitsplätze	Bankauskunft: 2. Bank Mobilisierung von [...] Mio. € für die Gesamtinvestition sind möglich Referenzen: nein

Dem Protokoll selbst ist zu entnehmen:

„- Gespräch mit allen Bietern

- Bieter 1 und 2 prüfen, ob Interesse an weiterem Gespräch

- Auswertung der Gespräche → Entscheidung über Ankaufsverhandlungen“.

In Bezug auf die Erfassung des von Dr. Böx eingereichten Angebotes in dem Protokoll vom 31.05.2007 (auf dem ein Eingangsstempel vom 01.06.2007 angebracht wurde)³⁹¹ räumte die Zeugin Mitarbeiterin 5 ein: „Noch in der Nacht des 31. Mai 2007 wurde um 23.45 Uhr ein Angebot der Thylander Group bei unserem zuständigen Wachschutzmitarbeiter abgegeben. Der Empfang des Angebotes wurde quittiert. Das Angebot wurde mir am Morgen des 01.06.2007 durch unsere Mitarbeiterin am Empfang übergeben. Ich informierte Herrn“ Hn. „und Herrn Marczinek über den Eingang dieses Angebotes, das wir am Vormittag des 01.06.2007 öffneten. [...] Ich habe lediglich versäumt, auf dem handschriftlichen Protokoll zu vermerken, dass das Angebot der Thylander Gruppe erst am 01.06.2007 geöffnet wurde.“³⁹²

Der Zeuge Hn. bestätigte: „[...] ich kann dazu sagen, dass“ die Mitarbeiterin 5 „am andern Tag dann mit dem nachts eingegangenen Angebot von Thylander gekommen ist, was wir dann als Nummer 5 auf dieses Protokoll mit dazugesetzt haben. Es ist bloß das Datum oder - nicht mehr geändert worden, aber es hätte auch keinen Unterschied gemacht, wenn das Angebot zwei Tage später eingegangen wäre. Ich habe das versucht zu sagen: Wir haben keine bindenden Fristen, auch nicht, wo Rechtsfolgen dranhängen. Also, das wäre nicht verfristet gewesen wie bei einem Bauauftrag. Und da das nun tatsächlich das höchste Angebot war, ist es natürlich auch in die Wertung mit reingenommen worden. [...] Ansonsten würde tatsächlich der Schaden entstehen, wenn wir gesagt hätten, wir schließen das Angebot aus. Es gibt überhaupt keine Grundlage für so einen Ausschluss, weil: Es ist kein förmliches Verfahren.“³⁹³

Bezüglich der 40. GmbH ist dem Gesprächsprotokoll vom 15.06.2007 der BBG (Mitarbeiterin 5) hinsichtlich des Kaufpreises zu entnehmen: „Kaufpreis (3 968 000,00 EUR) zzgl. 532 000,00 EUR für die Fläche der Ankaufsverpflichtung (gesamt: 4 500 000,00 EUR) liegt 22 % unter dem Angebot des Bestbieters (5 100 000,00 EUR) und 15 % über dem Mindestkaufpreis (3 840 000,00 EUR).“³⁹⁴ Ferner ist vermerkt: „[...] die Finanzierung des Gesamtprojektes ist gesichert, [...]“. Die 532 000 Euro bezogen sich auf die Grundstücke des REFINA-Projektes,³⁹⁵ hierbei handelt es sich um die Grundstücke Flur 6, Flurstücke 32/1, 32/2, 33, 34 (also die Grundstücke aus dem Vorvertrag zur UR.-Nr. 171/2007).

Mit Schreiben vom 15.08.2007 (unterzeichnet von Hn. und Mitarbeiterin 5 (Leiterin Bereich Verkaufsmanagement)) übersandte die BBG an das MdF den Entwurf einer Verkaufsvorlage in Bezug auf die am 17.07.2007 mit der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH und deren vier Limited-Gesellschaften

391 Vgl. die weiteren Ausführungen unter Punkt A. 5.2.

392 S. 9 des Protokolls vom 10.05.2011.

393 S. 41 f. des Protokolls vom 10.05.2011.

394 Ordner IV (15, Fach 5).

395 Vgl. den Vermerk der BBG über das Gespräch mit Dr. F. für 40. GmbH am 15.06.2007 in Ordner IV 15, Fach 5.

geschlossenen Grundstückskaufverträge mit der Bitte um Genehmigung gemäß § 6 Abs. 3 WGT-LVG. Als Aktenzeichen war dem Anschreiben „PM 070-03 I/20 (Thylander-Group) 612/apo“ zu entnehmen.³⁹⁶ Die Ausarbeitung der Vorlage war durch Mitarbeiterin 5 erfolgt.³⁹⁷

Ein Erwerbsinteresse der 36. Gesellschaft³⁹⁸, die später Kaufverhandlungen mit Dr. Böx aufgenommen hat, bestand zu diesem Zeitpunkt noch nicht. Der Zeuge Be. stellte klar: „Wir haben Anfang 2010 die Liegenschaft bei Google Earth gefunden, weil wir öfter über Google Earth interessante Projekte für uns suchen, [...]“³⁹⁹ Das Erwerbsinteresse dieser Firma erstreckte sich im Übrigen allein auf die bereits bebauten Geländebereiche: „Wesentlicher Inhalt der Verhandlungen war ausschließlich der Erwerb der denkmalgeschützten Gebäude, weil die denkmalgeschützten Gebäude zu unserem Spezialbereich gehören. Wir kaufen in der Regel denkmalgeschützte Gebäude, die leerstehend sind und die verfallen, auf, um Wohnungsbau da drin zu errichten. Dementsprechend kamen nur die denkmalgeschützten Gebäude für uns infrage. [...] Wir haben nur die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude gekauft - bis auf kleine Teilflächen, die dazugehören, im Neubaubereich.“⁴⁰⁰

Bad Saarow:

Hinsichtlich des Grundstückes in Bad Saarow hat die BBG - nach Auskunft der Zeugin Mitarbeiterin 5 - „in den Jahren 2002 und 2003 Kaufverhandlungen zum Erwerb der Teilfläche des Landes mit“ der 17. GmbH „mit Sitz in [...]“ geführt. Das Unternehmen beabsichtigte die Entwicklung des gesamten Objektes. Die Kaufverhandlungen wurden im Jahr 2003 durch“ die 17. GmbH „beendet.“⁴⁰¹ *Nach einem „Protokoll zur Beratung am 16. Juli 2003 um 14:00 Uhr im Hause der BBG“ haben die Mitarbeiter der BBG „zur Kenntnis nehmen müssen“, dass „nach Prüfung der Altlastensituation im Hause der“ 17. GmbH „von Seiten der Abteilung Umwelttechnik vom Erwerb der Liegenschaft FO 053 abgeraten“ worden sei.⁴⁰²*

Der Zeuge Ro. trug zu den seinerzeitigen Gegebenheiten aus seiner Sicht vor: „Also, unser Unternehmen, die“ 17. GmbH, „beschäftigt sich mit der Grundstücksentwicklung. Das heißt, wir kaufen Grundstücke auf, von der grünen Wiese angefangen oder auch eine Industriebrache, auch WGT-Flächen unter anderem, und die entwickeln wir dann zu Wohnbaustandorten. Und wir sind bei der Brandenburgischen Boden vorstellig geworden, weil die uns auch Exposés zugesandt hatten, unter anderem auch von Bad Saarow.“

Ein anderes Objekt, das wir von der Brandenburgischen Boden erworben haben, war in Frankfurt (Oder), eine ehemalige WGT-Liegenschaft. Da gab es dann allerdings Probleme mit der Brandenburgischen Boden, weil das Grundstück doch nicht so sauber war, wie es ursprünglich sein sollte. Deshalb hatten wir an diesem Standort in

396 Ordner I/16 18-20, Fach 20 T-V, Thylander-Group.

397 Verkaufsvorlage in Ordner I/16 18-20, Fach 20 T-V, Thylander-Group.

398 In den Vernehmungen wurde - wechselnd - die 36. OHG und die 36. GbR erwähnt. Tatsächlich wurde ein Vertrag mit der GbR geschlossen. Die Firma wird daher hier „36. Gesellschaft“ genannt.

399 S. 29 des Protokolls vom 31.05.2011.

400 S. 30 des Protokolls vom 31.05.2011.

401 S. 11 des Protokolls vom 10.05.2011; vgl. insoweit auch Ordner I/4 14-20, Fach E.

402 Ordner I/4 14-20, Fach E.

Bad Saarow dann ein bisschen intensiver nachgeschaut, was denn alles so im Boden versteckt ist, weil: Die Russen haben ja doch einiges hinterlassen, und das war dann auch tatsächlich so.

Wir hatten ursprünglich - - Die Verhandlungen waren so weit, dass wir einen Kaufvertragsentwurf schon vorbereitet hatten. Das schließt ein, dass wir auch mit der Gemeinde Bad Saarow schon Verhandlungen geführt hatten bezüglich des Bebauungsplanes, der dort dann aufgestellt werden sollte, und hatten unser städtebauliches Konzept vorgestellt. Das hat die Zustimmung der Gemeinde gefunden, und dann - ja - sind die Verkaufsverhandlungen oder unsere Ankaufsverhandlungen intensiver geworden.

Wir hatten uns seinerzeit über einen Preis von 700 000 Euro mit der Brandenburgischen Boden verständigt. Aufgrund der Altlastengeschichte gab es dann zwei Varianten: entweder diesen Kaufpreis oder eine Reduzierung, wenn die Brandenburgische Boden uns die Entsorgungskosten erstattet. Und da sind wir dann nicht mehr weitergekommen und haben dann unsere Verhandlungen mehr oder weniger abgebrochen. Und dann ist es nicht zum Kauf gekommen.⁴⁰³ Hinsichtlich des konkreten Angebotes aufgrund von Nachverhandlungen⁴⁰⁴ verwies er auf ein Schreiben der BBG vom 20.03.2003. *Danach gab es zwei Varianten: Zum einen die Zahlung eines Kaufpreises in Höhe von 310 445 Euro (diese Variante beinhaltete „die pauschalierten Abbruchkosten in Höhe von 250 000 Euro, die hälftige Berechnung des klagebelasteten Flurstücks“ [41 930 Euro] „sowie 90 % der Abfall- und Altlastenentsorgung für die Altlastenverdachtsflächen 20 und 24“) und zum anderen die Zahlung eines Kaufpreises in Höhe von 655 445 Euro (für eine „beräumte Liegenschaft unter Berücksichtigung der Vereinbarungen zum klagebelasteten Flurstück“ [41 930 Euro], „zuzüglich der bei uns“ [bei der BBG] „anfallenden Projektkosten (Schätzung)“ [in Höhe von ca. 50 000 Euro]).⁴⁰⁵*

Zur Erläuterung der Kalkulation der 17. GmbH ließ der Zeuge Ro. wissen: „Wir orientieren uns in der Regel immer nach den gegenwärtigen Verkaufspreisen für erschlossene Baugrundstücke, und dann wird runtergerechnet: Was habe ich an Kosten? Welche Gewinnmargen muss ich erzielen? Abrisskosten zum Beispiel, Planungskosten, Erschließungskosten, und dann habe ich einen Preis x, mit dem ich dann agieren kann und in die Verkaufsverhandlungen gehe. Und das ist die Grundlage gewesen, zu welchem Preis wir seinerzeit das Preisangebot gegenüber der Brandenburgischen Boden gemacht haben.“⁴⁰⁶ „Also, wir haben uns von verschiedenen Bauunternehmen Angebote eingeholt zum Abriss und zur Sanierung der Flächen und haben dann im Vorfeld schon mal - - Weil mir die Flächen auch so ein bisschen spanisch vorkamen, habe ich gesagt: Hier müssen wir mal reingucken! - Und es hat sich dann auch bewahrheitet, dass dort eine ganze Menge an Vergrabungen vorhanden war. Und daraufhin haben wir dann unseren Preis korrigiert.“⁴⁰⁷ Seiner Erinnerung nach seien für die Entsorgung ca. 200 000 bis 250 000 Euro errechnet worden.⁴⁰⁸

„Ein Gutachten dazu habe ich nicht vorliegen. Im Exposé waren keine Preise aufgerufen. Ein Gutachten haben wir selber dann erstellen lassen, einmal für den Abriss, und haben auch gemeinsam mit der Brandenburgischen Boden dann

403 S. 17 f. des Protokolls vom 13.08.2013.

404 S. 31 des Protokolls vom 13.08.2013.

405 Ordner I/4 14 – 20, Fach E.

406 S. 19 des Protokolls vom 13.08.2013.

407 S. 26 des Protokolls vom 13.08.2013.

408 S. 26 des Protokolls vom 13.08.2013.

Schürfen angelegt, damit wir sehen können, was im Boden vorhanden ist. Und daraufhin haben wir dann gesagt: Also, nicht mehr für 1,5 Millionen, sondern 700 000 sind dann für uns eine Hausnummer, die gerechtfertigt wäre.“⁴⁰⁹

Der Hauptgrund für das Scheitern der Vertragsverhandlungen sei gewesen, „dass wir uns zum Preis nicht verständigen konnten, weil die Brandenburgische Boden unsere Preisvorstellungen nicht akzeptiert hat. Wir hätten uns vielleicht noch ein bisschen genähert; so um 50 000, 100 000 Euro wären durchaus noch Verhandlungsmasse gewesen. Aber dann - - Ich hatte es vorhin schon in meinen Vorbemerkungen gesagt, dass wir in Frankfurt (Oder) eine Liegenschaft von der Brandenburgischen Boden erworben haben, wo wir hinters Licht geführt worden sind, sage ich mal. Das haben wir natürlich als Argument auch in unsere Verhandlungen eingebracht und gesagt: Also, passt auf, Leute, wenn wir hier fair miteinander umgehen wollen, dann auch zu fairen Bedingungen, zu fairen Preisen! - Und das hat dann eben nicht mehr funktioniert und hat dann zum Abbruch der Verhandlungen geführt.“⁴¹⁰

Als Hintergrund für die Differenzen mit der BBG erläuterte er: „Zusammen mit der Stadt Frankfurt (Oder) und der Brandenburgischen Boden wurden dort die Gebäude abgerissen, aber nicht vollständig abgerissen, und das Abrissmaterial wurde in die Baugruben verfüllt. In diesem Abrissmaterial waren kontaminierte Stoffe enthalten, und das wurde uns verschwiegen. Das Land Brandenburg hat es verkauft, haftet nicht für Sachmängel am Boden, sodass der Investor auf den Schäden hängen bleibt. Das heißt, wir haben etwa in dem Objekt 200 000 Euro zugesetzt. Das macht man nicht jeden Tag.“⁴¹¹

Im Jahr 2004 wurden Kaufverhandlungen mit Herrn W. S. geführt.⁴¹² Ein bestimmter Grund für das Scheitern der Verhandlungen ist den Akten nicht zu entnehmen, allerdings bestanden schon im Zeitraum der Verhandlungen Bedenken u. a. im Hinblick auf die Altlastenproblematik.

In den Jahren 2004 bis 2007 wurden überdies Unterlagen über das Gelände an zwanzig mögliche Interessenten, darunter Einzelpersonen, wie Gesellschaften, Immobiliengesellschaften, Bauträger versandt.⁴¹³ Ferner ist den Akten ein mögliches Kaufinteresse einer Bauträgergesellschaft und einer Transport- bzw. Recyclinggesellschaft, bei der nach Aktenlage aber eine entsprechende Zahlungsfähigkeit zweifelhaft erschien, sowie ein „Kaufangebot“ einer Einzelperson in den Jahren 2005/2006 zu entnehmen.

Die Anfragen der Kaufinteressenten erstreckten sich teilweise auf mehrere Grundstücke. Reaktionen der Interessenten auf den Eingang der Unterlagen, die einen Schluss auf einen vertraglichen Bindungswillen zulassen, sind den Akten indes nicht zu entnehmen.

Dem Grundbuchauszug vom 28.02.2008 zu Blatt 2181 ist die Löschung einer Eigentumsübertragungsvormerkung aus dem Jahr 2006 zugunsten einer Privatperson zu entnehmen.⁴¹⁴

409 S. 19 des Protokolls vom 13.08.2013.

410 S. 20 des Protokolls vom 13.08.2013.

411 S. 21 des Protokolls vom 13.08.2013.

412 Ordner I/3 13, Fach Sch; Ordner I/4 14-20, Fach nach 19 und Fach Sch.

413 Ordner I/3 13, Fach B.

414 Ordner I 1-9, Fach 4.

Potsdam, Rosa-Luxemburg-Straße:

Infolge der Ausschreibung des Areals baten nach Aktenlage neben den erwähnten Interessenten weitere 4 Firmen um die Übersendung der Objektunterlagen.⁴¹⁵ Später wurden aber nur zwei Kaufangebote - seitens der 39 b. GmbH und der 35. GmbH u. Co. KG - eingereicht (vgl. insoweit die weiteren Ausführungen unter Punkt A. 4.4.).

5. Wie gestalteten sich Verhandlungen und Vertragsabschluss mit der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft, insbesondere:**5.1. Wer entschied, dass die TG Projektentwicklungsgesellschaft das Kasernengelände Krampnitz erwerben sollte und aus welchen Gründen?**

Laut einer „Entscheidungsvorlage zur Durchführung von Verkaufsverhandlungen“ vom 09.11.2006 war Mitarbeiterin 5 die verantwortliche Mitarbeiterin der BBG für den Verkauf der Liegenschaft in Krampnitz.⁴¹⁶

Nach der Ausschreibung wurden im Juni 2007 Gespräche mit verschiedenen Kaufinteressenten geführt. An diesen Gesprächen waren auf Seiten der BBG Frank Marczinek, Hn. und Mitarbeiterin 5 beteiligt.⁴¹⁷

Über den Gesprächsinhalt mit „Herrn Dr. Böx für Thylander Group Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH“ am 12.06.2007 ist einer zusammenfassenden Darstellung der BBG zu entnehmen, dass eine Benennung von Referenzobjekten gefehlt habe; ferner wurde mit Bleistift vermerkt: „Bankbürgschaft bei Abschluss Kaufvertrag“.⁴¹⁸

Mit Schreiben vom 18.06.2007 teilte die BBG - unterzeichnet von Hn. und Mitarbeiterin 5 - „RA Dr. Ingolf A. Böx für die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH“ mit, dass entschieden worden sei, mit der von ihm - Dr. Böx - vertretenen Investorengruppe die Kaufverhandlungen aufzunehmen.⁴¹⁹ Gleichzeitig wurden die unterlegenen Firmen darüber informiert, dass Kaufverhandlungen mit einem anderen Investor aufgenommen würden.⁴²⁰ Diese Schreiben waren ebenfalls von Hn. und Mitarbeiterin 5 unterzeichnet.

Die Zeugin Mitarbeiterin 5 vertrat die Ansicht, im Ergebnis habe sich „das Thylander-Angebot“ als das beste Angebot erwiesen, „unter anderem, weil es die ursprüngliche Nutzung der Kaserne als Kavalleriekaserne in seinem Konzept zur Entwicklung eines Country Clubs berücksichtigen wollte, indem es den Reitsport in den Mittelpunkt stellte und als Schwerpunkt des sportlichen Angebotes vorsah. Außerdem sollten die denkmalgeschützten Kasernen einer gewerblichen Nutzung - Klubhaus, Gästehaus, Restaurant, Funktionsgebäude - im Zusammenhang mit der sportlichen Nutzung zugeführt werden und der vorhandene historische Siedlungsbestand kleinmaßstäblich ergänzt werden. Zudem hat die Thylander Gruppe mit 5,1 Millionen Euro den höchsten Kaufpreis für das Objekt geboten und eine entsprechende Bankbestätigung

415 Ordner Band 1 (4), Fach „Exposéabforderungen“.

416 Ordner V, Fach 16.

417 Gesprächsprotokolle in Ordner 48 VV 2243PM 070-03/3 Kaufvertrag ...; Angaben der Zeugin Mitarbeiterin 5, S. 9 des Protokolls vom 10.05.2011.

418 Ordner IV 15, Fach 6.

419 Ordner IV 15, Fach 6.

420 Vgl. etwa das Schreiben der BBG vom 18.06.2007 an die 40. GmbH in Ordner IV 15, Fach 5.

für die Finanzierung vorgelegt. Damit lagen nach der WGT-Richtlinie die Voraussetzungen dafür vor, Kaufverhandlungen aufzunehmen.

Die Kaufverhandlungen wurden wegen der räumlichen Entfernung vorrangig über elektronische Post und Telefonate zwischen Herrn“ Hn. „und Herrn Dr. Böß geführt. Kurz vor der Beurkundung regte Herr Dr. Böß an, nicht einen Kaufvertrag, sondern vier Teilverträge im Hinblick auf die vorgesehenen unterschiedlichen Nutzungen zu schließen, die selbstverständlich nur zusammen wirksam werden sollten. Dies erschien uns durchaus sachgerecht. Die abschließende Kaufverhandlung wurde anlässlich der Beurkundung der Kaufverträge am 17.07.2007 in Hannover im Beisein von Herrn“ Hn. „und mir mit Herrn Dr. Böß geführt. Die Kaufverträge wurden durch mich als vollmachtlose Vertreterin unterzeichnet, sodass die Verträge zum Zeitpunkt der Unterzeichnung schwebend unwirksam waren. Auch dieses Prozedere ist bei den Kaufverträgen, die durch den Ausschuss für Haushalt und Finanzen des Landtages Brandenburg genehmigt werden müssen, üblich und mit dem Ministerium der Finanzen abgestimmt.“⁴²¹

Dementsprechend wurde (erst) nach Abschluss der Kaufverträge vom 17.07.2007 mit Schreiben vom 15.08.2007 von der BBG ein entsprechender Entwurf einer Verkaufsvorlage mit einer Sachverhaltsschilderung an das MdF zur Einholung der Zustimmung des AHF übersandt.

Dem von dem Geschäftsführer Hn. und von Mitarbeiterin 5 eingereichten Entwurf ist zu entnehmen, dass der Mindestkaufpreis 4 740 000 Euro betragen habe und der höchste gebotene Kaufpreis 5 077 671 Euro. Jenes Angebot sei von der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH eingebracht worden. Es wurde ferner ausgeführt: „Da durch das Land nach dem Verkauf keine unmittelbaren Verpflichtungen für Maßnahmen übernommen werden, die aus der militärischen Vornutzung des Kaufgegenstandes hinsichtlich Kampfmittel, Abbruch, Altlasten und Abfall herrühren, sowie unter Berücksichtigung der weiteren Angebote (Punkt E. Bewerberauswahl), wurde das Gebot der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH Grundlage des Kaufvertrages.“ Hauptauswahlkriterien seien die Höhe der angebotenen Kaufpreise, das jeweilige Nutzungskonzept, die Art und der Umfang der geplanten Investitionen sowie die Bonität der nach der Ausschreibung festgestellten Bieter gewesen.“⁴²²

Nach Auskunft des Zeugen R. sei der Übersendung des Entwurfes der Verkaufsvorlage keine Auflistung der anderen möglichen Kaufinteressenten beigefügt gewesen.⁴²³

Der Zeuge S. bekundete diesbezüglich: „Also, nach dem Geschäftsbesorgungsvertrag gehört es ja zu den Aufgaben der BBG, die Ausschreibung durchzuführen und auszuwerten. Es war eine, ich glaube, leistungsbildende Vermarktung vorgeben, und deswegen haben wir nicht mehr die Angebotsauswertung bekommen, sondern wir haben nur noch das Ergebnis bekommen. Wir wussten dann schon, in dem Fall zum Beispiel, dass eben acht Interessenten angeschrieben worden sind und fünf Interessenten sich beworben hatten oder ein Angebot gemacht haben, aber wer das konkret war, das wussten wir zum damaligen Zeitpunkt nicht.“⁴²⁴ „Ich habe keine

421 S. 10 des Protokolls vom 10.05.2011.

422 Verkaufsvorlage in Ordner I/16 18-20 (20 T-V, Thylander-Group).

423 S. 56 f. des Protokolls vom 08.03.2011.

424 S. 78 des Protokolls vom 08.03.2011.

Unterlagen zu der Vergabe bekommen.“⁴²⁵

Eine Einflussnahme seitens des damaligen Ministers Speer oder seines Staatssekretärs Zeeb wurde von dem Zeugen Baesecke „absolut“ verneint: „Wir haben zu Krampnitz dem Minister berichtet. Der Minister hat dann ja auch seine Entscheidung getroffen. Aber Einflussnahmen hat es in keiner Weise hier gegeben.“⁴²⁶

5.2. Welche Rolle spielte in diesem Zusammenhang das Engagement der Thylander Gruppe?

Der Zeuge Dr. H., der auf der Erwerberseite auftrat, schilderte im Rahmen seiner Vernehmung hinsichtlich des Engagements der Thylander Gruppe: „Anfang 2007 wurde ich im Rahmen unterschiedlichster Recherchen sowie Marktbeobachtungen in der gesamten Bundesrepublik Deutschland auf das Kasernengelände Krampnitz aufmerksam. [...] Aus einer Vielzahl potenzieller Co-Investoren, mit denen ich die Möglichkeiten eines solchen Projekts grundsätzlich diskutiert habe, kristallisierte sich die Thylander Gruppe aus Dänemark als ernsthaftester Interessent - auch am zeitnahesten und am unproblematischsten - heraus, und ich vereinbarte damals mit Herrn Lars Thylander, ein mögliches Projekt Krampnitz zunächst zu evaluieren, inwieweit es überhaupt zu einem solchen Projekt kommen kann.“⁴²⁷

„Auf Basis des ursprünglichen Exposés zum Kasernengelände Krampnitz [...] haben wir beschlossen, gemeinsam mit Thylander dieses Gelände nach Möglichkeit zu erwerben und ein entsprechendes Projekt Krampnitz zu initiieren.“⁴²⁸

„Nach einer Vielzahl von intensiven Diskussionen mit Thylander und auch seinem Management, insbesondere den Herren“ B. und We., „wurde Ende Mai 2007 ein entsprechender Vertrag unterzeichnet, in dem die Zielsetzungen und Vorgehensweisen für das Projekt Krampnitz festgelegt wurden. Dabei wesentlich und absolute Grundvoraussetzung für die entsprechende Teilnahme am späteren Ausschreibungsprozess zum Kasernengelände Krampnitz war in diesem Zusammenhang, dass die Thylander Gruppe die gesellschaftsrechtliche Struktur möglicher Kaufgesellschaften mehrheitlich übernimmt und bilanziell konsolidiert.

Das für die Ausschreibung zu erstellende Angebot wurde für die Thylander Gruppe inhaltlich und wesentlich von“ Architekt Kk. „und entsprechenden Vertretern der Thylander Gruppe erarbeitet.“⁴²⁹ Die dann nachfolgende Ausschreibung führte zum Zuschlag für den meistbietenden Anbieter, nämlich die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH, nachfolgend TG Potsdam GmbH genannt, gleichwohl die Brandenburgische Bodengesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung, nachfolgend BBG genannt, mit allen anderen Bietern Gespräche führte, ob sie nicht unter Umständen bereit wären, mehr zu bieten.

Die gesamten Kaufvertragsverhandlungen wurden alleinverantwortlich von Herrn

425 S. 79 des Protokolls vom 08.03.2011.

426 S. 47 des Protokolls vom 15.05.2012.

427 S. 10 des Protokolls vom 23.08.2011.

428 S. 11 des Protokolls vom 23.08.2011.

429 Die Thylander Gruppe sei insoweit auch an der Bestimmung des Angebotspreises beteiligt gewesen: „Fakt ist, dass dieser Preis in einer Abstimmungsrunde zwischen den Parteien festgesetzt worden ist, und dann ist dieses Angebot einfach fixiert worden. Aber von Diktieren - das würde ich nicht so sagen, das war ein partnerschaftlicher Ansatz.“, vgl. S. 73 des Protokolls vom 23.08.2011.

Dr. Böx - selbstverständlich in enger Abstimmung auch mit der Thylander Gruppe - geführt, wobei nach meiner Kenntnis innerhalb der Kaufvertragssituation der entsprechenden Verträge überwiegend standardisierte Verträge und Vertrags-elemente des Landes Brandenburg eingesetzt und ausnahmslos übernommen wurden.

Für den Abschluss dieser Kaufverträge am 17. Juli 2007 wurde - das ist sicherlich allgemeine Praxis und allgemein üblich - von der Kanzlei Böx eine erforderliche Gesellschaftsstruktur durch den Kauf von Vorratsgesellschaften geschaffen. Warum diese Struktur? - Relativ logisch: Sowohl die Komplexität des gesamten Projekts Krampnitz wie auch eine Zielsetzung, zu einem späteren Zeitpunkt unabhängig und strukturiert einzelne Partner oder Co-Investoren für einzelne Teilflächen zu gewinnen, erforderte diese Struktur mit den vielfach zitierten und beschriebenen Limiteds. Diese Einzelkaufgesellschaften wurden als 100%ige Tochtergesellschaften der TG Potsdam GmbH installiert.

Nach der notariellen Beurkundung dieser Kaufverträge wurde federführend von“ dem Architekten Kk. „in enger Abstimmung mit Vertretern der Thylander Gruppe die erforderliche Abstimmung mit der Stadtverwaltung Potsdam in Bezug auf die notwendige Änderung des Aufstellungsbeschlusses für die Krampnitz-Kaserne vorgenommen, um die Grundlagen für eine erfolgreiche Realisierung der Kaufverträge zu gewährleisten. Diese Änderung war deshalb notwendig, weil sich der damals bestehende Aufstellungsbeschluss ausschließlich beschäftigte mit der ursprünglichen Zielsetzung von Soccer-World und den damit verbundenen - nennen wir es mal - Planungsprämissen.

Im Frühjahr 2008 wurde der konkretisierte Aufstellungsbeschluss verabschiedet. Basierend auf den Kaufvertragsinhalten und dem konkretisierten Aufstellungsbeschluss wurde die bis dahin erfolgreiche Zusammenarbeit mit der Thylander Gruppe im Februar 2008 modifiziert und vertraglich angepasst.

Mit dem Eintritt der - da erzähle ich, glaube ich, auch kein Geheimnis - weltweiten Finanz- und Weltwirtschaftskrise in 2008 - ich möchte jetzt nicht philosophieren, ob es mehr Frühjahr, mehr im Sommer oder mehr im Herbst gewesen ist - erklärte die Thylander Gruppe Ende März 2008, sich temporär aus dem deutschen Markt verabschieden zu wollen und somit das Projekt Krampnitz bis auf weiteres nicht verfolgen zu können.“⁴³⁰

Auf Nachfrage trug der Zeuge Dr. H. ergänzend vor: „Es gab ein eindeutiges Agreement. Das hat ja Dr. Böx hier auch mal hochgehalten. Das werden wir auch nicht aus der Hand geben. Und zwar hat das nichts damit zu tun, dass wir da Geheimniskrämerei betreiben wollen, sondern das sind Geschäftsgeheimnisse, die wir dort zwischen zwei respektablen Vereinigungen definiert haben. Und genau deshalb werden wir das so halten.

Diese Vereinbarung beinhaltete - was ich eben sagte - den ganz wesentlichen Punkt. Wir waren gewissermaßen - nennen wir es mal so - das Front-End, die Spitze, die hier vor Ort auch auf Basis der deutschen Sprache letztlich einen Angebotsprozess vorantreiben sollte, und letztlich sollte Böx dann den Zuschlag herbeiführen.

Wesentlich war - das war auch die Grundvoraussetzung für die entsprechende Bankbestätigung, die ja damals von Thylander auch vorgelegt worden ist -, dass Thylander hinterher dieses Projekt mehrheitlich übernimmt. [...] Das war eine eindeutige Definition der gesellschaftsrechtlichen, mehrheitlichen Übernahme dieser Kaufgesellschaftsstruktur. [...] Und selbstverständlich war eine entsprechende

430 S. 11 f. des Protokolls vom 23.08.2011.

finalisierte Übernahme auch vereinbart, wenn die entsprechenden baurechtlichen Themen auch ihren Fortgang genommen haben. Das ist doch völlig normal.“⁴³¹

Als wesentliche Eckpunkte der Vereinbarung mit Thylander bezeichnete der Zeuge folgende Umstände: „Erstens: mehrheitliche Übernahme einer Kaufgesellschaftsstruktur auf Basis einer Holding-Struktur, die damals über Luxemburg angedacht war - wenn ich das richtig erinnere -, was aber auf jeden Fall einer steuerlichen Optimierung bedurfte.

Zweitens: Wesentliche Zielsetzung bei dem ganzen Thema war natürlich das Thema der denkmalgeschützten Bestandsimmobilie, weil da muss man ja auch nicht intelligent sein, um zu erkennen: Wenn Sie irgendwie ein Steuermodell in der heutigen Zeit in der Bundesrepublik Deutschland haben, dann ist es das Thema der Abschreibung der denkmalgeschützten Immobilien, also ist das auch das wesentlichste Interesse daran gewesen.

Drittens: Sie fragten nach der finanziellen Verpflichtung oder nach der finanziellen - ich sage mal so - Einbindung des Ganzen. Bis zu dem Zeitpunkt war doch noch überhaupt nichts passiert. Bis zu dem Zeitpunkt war Folgendes vereinbart: Treibt diesen Prozess voran, bis wir sicher sind, dass dieses Projekt auch in einen entsprechenden Start gebracht wird. Warum soll denn vorher jemand Geld bezahlen?“ Entscheidend für den Eintritt der Wirksamkeit der (bereits vor der Einreichung des Angebotes unterzeichneten) Vereinbarung habe - nach Auskunft des Zeugen - die Erteilung des Baurechtes sein sollen. Mit der Erteilung des Baurechtes „wird der Kaufvertrag rechtswirksam. In dem Moment, wenn der Kaufvertrag rechtswirksam ist - so, wie es ja auch in diesen Verträgen damals geregelt war -, würde das ja heißen, dass dann der Kaufpreis an das Land auch entsprechend zu bezahlen ist. Dazu hat sich Thylander selbstverständlich uneingeschränkt verpflichtet.

Sehen Sie mir nach, dass ich Ihnen jetzt nicht sage, ob es 95, 90, 80 oder nur 70 % waren. [...] Am 22. Februar 2008 haben wir die, wie ich eben ausgeführt hatte, Modifizierung dieses Agreements mit Thylander neu unterschrieben. Und Sie glauben doch wohl nicht allen Ernstes, dass jemand nach dem Vollzug eines Ausschreibungsprozesses ein solches Agreement, ein Term Sheet neu verhandelt, neu unterschreibt, wenn er sagt: Ich habe gar keine Lust.

Ich weiß nicht, was vom 22. Februar bis Ende März im Hause Thylander wirklich vorgefallen ist, aber nach meinem Wissen gab es ein paar Projekte, die waren einfach ziemlich mit der heißen Nadel finanziert und die hatten ein paar Probleme, wie aber die ganze Welt. Das ist ja nichts Ehrenrühriges. [...] Bis auf weiteres - so haben sie gesagt - sind wir nicht mehr dabei.“⁴³²

Auf Vorhalt der Einschätzung der Thylander Gruppe, dass lediglich eine unverbindliche Rahmenvereinbarung⁴³³ getroffen worden sei, erwiderte der Zeuge: „Fragen Sie fünf Juristen, und Sie kriegen 26 Antworten. Man kann lange darüber streiten, ob ein rechtsverbindlich unterschriebenes Dokument von zwei Parteien wirksam ist oder nicht. Für uns ist es eindeutig wirksam - genau wie auch das Zweite.“⁴³⁴ „[...] es sind ja zwei Dinge dabei zu berücksichtigen. Das Erste ist: Die Erfüllung dieses Vertrages ist ja an Rahmenbedingungen gekoppelt gewesen, diese eben angesprochene baurechtliche Situation. In dem Moment, solange diese nicht eingetreten ist, ist ja auch die Erfüllung eines solchen Vertrages nicht wirksam. Es

431 S. 34 f. des Protokolls vom 23.08.2011.

432 S. 37 f. des Protokolls vom 23.08.2011.

433 Vgl. unten das Schreiben „FACT SHEET“ vom 26.05.2011 von Herrn B.

434 S. 45 des Protokolls vom 23.08.2011.

kann ja jeder vom Hof gehen und sagen: Wird nichts, will ich nicht, mach ich nicht. Da können Sie gar nichts gegen machen. Das ist genauso, als wenn Ihnen einer erzählt: Du, ich kaufe dir das morgen ab, und wenn dies oder jenes eintritt, dann mache ich das auch, und es tritt einfach zwar vielleicht irgendwann ein, aber bis morgen nicht oder übermorgen nicht. Und morgen sagt er: Ich überlege es mir anders. - Ist so.“⁴³⁵

„Wenn ich an Herrn“ B.'s „Stelle wäre, würde ich Ihnen die gleiche Stellungnahme schicken. Ansonsten würde er ja selbstständig einen Freibrief für jeden geben, der da heißt: Eigentlich hätte ich gar nicht aus dieser Verbindung oder aus dieser Vereinbarung irgendwie austreten können. Er hat ja genau das Thema genutzt an der Stelle, was da heißt: Es ist noch nichts passiert. Aber selbstverständlich haben doch alle Beteiligten daran gearbeitet, dass etwas passiert, nämlich dass diese baurechtliche Situation eintritt. Und vielleicht hat er auch zu dem Zeitpunkt nicht nur aufgrund der Finanzkrise, vielleicht hat ein Herr“ B. „auch vorher schon kalte Füße gehabt. Ich weiß es nicht. Ich stecke da nicht drin. Fakt ist nur, dass in dem Moment, wenn jemand aus dieser Vereinbarung austritt, bevor die entsprechenden Parameter eingetreten sind, was soll er Ihnen jetzt schreiben? Soll er sagen: Das war bindend?“⁴³⁶ Auf die nachfolgende Erklärung eines Ausschussmitgliedes: „Okay. Gut, also es wäre bindend gewesen für den Fall, dass bestimmte Ereignisse eintreten.“, warf der Zeuge ein: „Nein, in dem Moment wäre die Rahmenbedingung oder wären diese Vereinbarungen umgesetzt worden. Umsetzen heißt, dass dann diese gesellschaftsrechtliche Struktur übernommen worden wäre. Thylander wäre in der Situation direkt für das gesamte Thema der Finanzierung und der Einwerbung der Finanzierung verantwortlich gewesen et cetera pp. Also, eine Vielzahl von Themen, die einen echten Projektstart dann bedürfen, wären an der Stelle auch umzusetzen gewesen. Alles, was vorher passiert ist, hatte ja das Ziel, diesen Status zu erreichen. Und selbstverständlich: Wenn Sie dieses miteinander vereinbaren, dann arbeiten ja beide Parteien daran, um in diesen Status zu kommen, damit es auch vollzogen wird. Sonst brauchen Sie überhaupt nichts miteinander zu unterschreiben. Und deshalb war das auch eine klare Zielsetzung.“⁴³⁷

Zum Beleg des Interesses von Thylander an dem Grundstück in Krampnitz verwies der Zeuge im Übrigen auf die - nach Abschluss der Kaufverträge gefertigte - gutachterliche Stellungnahme des Sachverständigen Dr. Ke. im Auftrag der Thylander Gruppe.⁴³⁸

Der Zeuge Dr. Böß trug bezüglich der Beteiligung der Thylander Gruppe folgenden Sachverhalt vor: „Im Frühjahr 2007 wurde ich von“ Dr. H. „zur Thematik Krampnitz kontaktiert.“ Dr. H., „den ich seit langem kenne, war beratend für einige nationale sowie internationale Investoren tätig und im Rahmen dieser Aktivitäten auch für die Thylander Gruppe aus Dänemark aktiv. Basierend auf verschiedenen Recherchen hatte sich ein Interesse an einer Entwicklung des Kasernengeländes Krampnitz gebildet, und Herr“ Dr. H. „bat mich, eine gesellschaftsrechtliche und steueroptimierte Konstellation für ein mögliches Übernahmeszenario des Kasernengeländes Krampnitz durch die Thylander Gruppe zu entwickeln und einen Angebotsprozess sowie entsprechende Kaufvertragsverhandlungen, falls wir Meistbietende sein

435 S. 46 des Protokolls vom 23.08.2011.

436 S. 101 f. des Protokolls vom 23.08.2011.

437 S. 102 des Protokolls vom 23.08.2011.

438 S. 75 f. des Protokolls vom 23.08.2011; vgl. zur gutachterlichen Stellungnahme die Ausführungen unten unter Punkt A. 11.

sollten, verantwortlich zu führen.

In einer Vielzahl von Gesprächen, Beratungen und Verhandlungen wurde mit Herrn Lars Thylander und seinem Management, Herrn Dr. H. „und mir ein Vertrag endverhandelt, der am 31. Mai 2007 unterschrieben wurde. Innerhalb dieses Vertrages wurde festgelegt, dass Thylander über eine eigene Holdingstruktur nach Klärung entsprechender Steuerfragen die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft und deren Tochtergesellschaften mehrheitlich übernimmt und bilanziell konsolidiert. Die entsprechend erforderliche Gesellschaftsstruktur wurde - wie allgemein üblich - über meine Kanzlei durch Kauf von Vorratsgesellschaften geschaffen. Hierbei wurde der großen Komplexität des Projektes Krampnitz insofern Rechnung getragen, als die installierten Einzelkaufgesellschaften - Limiteds - dem jeweils baurechtlich differenziert zu betrachtenden Bestand zugeordnet wurden. TGP Country Club ist die Biedermeiersiedlung. TGP Listed Buildings ist die Kaserne. TGP Resort ist Casino und Fähnrichsheim. TGP Sports and Leisure ist das, was wir „Waldsiedlung“ nennen.“ Herr Dr. H. „und ich halten diese ursprünglich für Thylander vorgesehene Gesellschaftsstruktur vor.

Im Rahmen weiterführender Gespräche, Vor-Ort-Besichtigungen und Erarbeitung erster kaufmännischer Eckdaten wurde das Angebot zum Erwerb des Kasernengeländes Krampnitz entwickelt und ausschreibungskonform, 31. Mai 2007, abgegeben. Wesentliche Vorgaben für das Angebot wie auch die wirtschaftlichen Eckdaten wurden in dieser Phase von dem Management der Thylander Gruppe eingebracht. Als Meistbietender wurde die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH - die Bezeichnung der Kaufgesellschaften erfolgte in Abstimmung mit der Thylander Gruppe - zu Kaufvertragsverhandlungen von der BBG eingeladen. Ich führte diese Verhandlungen mit dem damaligen Geschäftsführer und heutigen Rechtsanwalt der BBG, Herrn RA“ Hn. „Die Kaufvertragstexte wurden weitgehend von der BBG vorgegeben, und der Vertragsabschluss wurde am 17. Juli 2007 notariell vollzogen.

In Abstimmung mit der Thylander Gruppe erfolgte der Kauf über - wie oben beschrieben - vier Limiteds. Hintergrund dafür war neben der obig beschriebenen Komplexität des Projektes, dass Lars Thylander die Möglichkeit haben wollte, für die jeweiligen Teilbereiche gezielt Partner bzw. Investoren einzuwerben. Auf dem Hintergrund der geschlossenen Kaufverträge und dem Inhalt der erwarteten Änderung zum Aufstellungsbeschluss wurde der Vertrag mit Thylander den weiteren Entwicklungen angepasst und in überarbeiteter Fassung am 22. Februar 2008 erneut unterschrieben. Mit Beginn der sich abzeichnenden Finanz- und Wirtschaftskrise und aufgrund der von einem Teil des Thylander-Managements befürchteten Projekt- und Finanzierungsrisiken erklärte die Thylander Gruppe Ende März 2008, das Projekt Krampnitz bis auf weiteres nicht weiterverfolgen zu wollen und anderen Projekten den Vorzug zu geben, wobei sie sich auch gleichzeitig insgesamt aus dem deutschen Markt zurückzogen.“⁴³⁹

„Es hat mit der Thylander Gruppe einen über Monate ausgehandelten Vertrag gegeben, der am 31.07.⁴⁴⁰ unterschrieben wurde, der 14 Seiten eng bedruckt Englisch ist.“⁴⁴¹ Es habe sich um einen „Rahmenvertrag“ - „Frame Agreement“ - gehandelt.⁴⁴² „Es handelt sich nicht um ein juristisches, sondern um ein

439 S. 136 f. des Protokolls vom 08.03.2011.

440 Gemeint war wahrscheinlich 31.05.2007, vgl. die Aussagen der Zeugen Dr. H., S. 11 des Protokolls vom 23.08.2011, und We., S. 12 des Protokolls vom 15.11.2011.

441 S. 140 des Protokolls vom 08.03.2011.

442 S. 158 des Protokolls vom 08.03.2011.

kaufmännisches Geschehen, und die Thylander Gruppe wollte Krampnitz machen, wollte Krampnitz machen mit“ Dr. H. „und mir als Verhandlungsmenschen, als Minderheitsgesellschafter. So. Das war der Hintergrund dieses ganzen Geschehens. Auf dem Hintergrund dieses Geschehens sind die Gesellschaften erworben und TG genannt worden. [...] Meinen Sie, ein Herr Thylander hätte es zugelassen, dass es eine Gesellschaft gibt, die wir zunächst treuhänderisch kaufen, die TG heißt, wenn er das nicht machen wollte?“⁴⁴³ „Die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH ist die Muttergesellschaft von den vier Limiteds. Die wird von meinem Büro und unseren Treuhandgesellschaften vorgehalten. Die Thylander Gruppe wollte sich über eine ausländische Holding an dieser Gesellschaft mehrheitlich beteiligen. Das ist der Inhalt dieses Vertrages, und dieses wollte Thylander machen.“⁴⁴⁴ „Wenn man das vor dem Hintergrund richtig liest, was ich da geschrieben habe, dann bin ich für dieses Gebilde aufgetreten: Thylander Gruppe mit TG Potsdam (Deutschland).“⁴⁴⁵

Die Anzahlung des Kaufpreises sei von Dr. H., der immer in die Verhandlungen involviert gewesen und der kaufmännische Kopf des Unternehmens sei,⁴⁴⁶ (über die 3. Bank finanziert⁴⁴⁷) „vorgeschossen“ worden, er selbst habe den Kaufpreis für die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH gezahlt.⁴⁴⁸

Auf die Frage: „Zu welchem Zeitpunkt haben Sie der BBG oder Mitarbeitern des Ministeriums der Finanzen mitgeteilt, dass nicht mehr die Thylander Group von Ihnen vertreten wurde, sondern dass sich nunmehr eine von Ihrer Lebensgefährtin beherrschte Gesellschaft um den Erwerb der WGT-Liegenschaft Krampnitz bemühte?“⁴⁴⁹ antwortete der Zeuge Dr. Böx: „Das ist doch nicht richtig. Die von meiner Kanzleimanagerin“ [L.], „die nach langen Jahren Zusammenarbeit mit mir ein persönliches Verhältnis entwickelt hat, geschäftsführte Treuhandgesellschaft unserer Kanzlei hält die Anteile der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH.“

Zu Lars Thylander gab der Zeuge kund: „Ich weiß, dass Lars Thylander hier war, sich das alles angeguckt hat, mit dem Hubschrauber herumgeflogen ist und so was alles und das ganz toll fand. Ansonsten hatte ich mit seinem Management zu tun. Ich habe mit ihm zweimal verhandelt. Ich habe ihn in Kopenhagen getroffen. Ich habe ihn auf der Expo Real in München getroffen, aber ansonsten hatte ich immer zu tun mit Herrn“ B. Herr B. „ist ehemaliger Rechtsanwalt und ist der CEO der Thylander Group.“⁴⁵⁰

Später räumte der Zeuge Dr. Böx indes im Verlauf eines anderen Verfahrens, in welchem er das am 31.05.2007 unterzeichnete „Frame Agreement (Draft)“ vorlegte, ein, [selbst] nicht davon ausgegangen zu sein, dass die Rahmenvereinbarung mit einem „Auftrag zur Angebotsabgabe im rechtstechnischen Sinne verbunden“ gewesen sei. Sie sei vielmehr „aus kaufmännischer Sicht“ für die Abgabe des Angebotes von entscheidender Bedeutung gewesen.⁴⁵¹

Der Zeuge Thilo Steinbach stellte den Vorgang so dar, dass das Kaufangebot -

443 S. 192 des Protokolls vom 08.03.2011.

444 S. 158 des Protokolls vom 08.03.2011.

445 S. 192 des Protokolls vom 08.03.2011.

446 S. 201 f. des Protokolls vom 08.03.2011.

447 S. 204 des Protokolls vom 08.03.2011.

448 S. 158 ff. des Protokolls vom 08.03.2011.

449 S. 161 des Protokolls vom 08.03.2011.

450 S. 160 des Protokolls vom 08.03.2011.

451 S. 361 der Akte 430 Js 1826/12.

seines „Erachtens“ - von Dr. H., von der Ingenieurgesellschaft Kk. sowie von Vertretern der Thylander Gruppe erstellt worden sei.⁴⁵² „Wie gesagt,“ Dr. H. „hat mir erzählt, dass er einen großen dänischen Immobilienentwicklungskonzern berät - Thylander Gruppe. Und das war der große Investor, der sich - -“⁴⁵³ „Also, Thylander hat meines Erachtens in Deutschland alleine 10 000 Wohnungen. Es kann ja ein Familienbetrieb sein, aber 10 000 Wohnungen muss man auch erst mal haben. Und ich hatte zum damaligen Zeitpunkt nicht den Ansatz eines Zweifels, dass Thylander nicht an der Entwicklung des Geländes interessiert gewesen sei.“⁴⁵⁴ „Also, ich habe mit der BBG nicht verhandelt, war auch bei irgendwelchen Verhandlungen nicht dabei. Ich habe, wenn ich mich richtig erinnere, im April 2007 ein oder zwei Informationsgespräche für Vertreter der Thylander Gruppe mit der BBG organisiert, und da war ich mit dabei. Das war aber vor der Angebotsabgabe. Das muss im April 2007 gewesen sein, vielleicht auch im Mai.“⁴⁵⁵ Auf die Frage: „Wer waren die Vertreter der Thylander Gruppe, die dabei waren?“, antwortete der Zeuge: „Weiß ich nicht genau. Aber ich vermute, dass der Deutschlandvertreter, Herr“ We., „dabei war, und kann auch sein, dass bei einem Gespräch der damalige Prokurist der Thylander Gruppe mit bei war. Herr“ B. „hieß der, [...], ich weiß nicht, wie er gesprochen wird. Herr“ B.

Der Rückzug der Thylander Gruppe von dem Projekt Krampnitz sei irgendwann im Frühjahr, März/April, 2008 erfolgt.⁴⁵⁶ Der Architekt Kk. habe für Herrn Mu. „dann weitere Planungsleistungen erbracht, und ich habe“ Herrn Mu. „erst, glaube ich, auf der Beerdigung“ des Architekten Kk. „getroffen, und der bat mich dann um - - Ich glaube, wir haben uns zweimal getroffen, da ging es um Finanzierungsfragen, das war's.“

Der Zeuge We., ehemaliger „Executive Vice President“ der Thylander Gruppe, bestätigte die von den Zeugen Dr. H., Dr. Böx und Steinbach geschilderten Sachverhalte nur teilweise bzw. nur eingeschränkt:

„Es gab ein Treffen zwischen Herrn Thylander und Herrn“ Dr. H. „Anfang 2007, und im Rahmen dieses Treffens unterhielt man sich über Vorhaben - was hat man so gegenseitig auf der Agenda? -, und Herr“ Dr. H. „berichtete in dem Zusammenhang von einer Möglichkeit der Akquise eines größeren Geländes in der Nähe von Potsdam, und diese Idee wurde dann aufgegriffen und weiterverfolgt.“⁴⁵⁷ „Ich habe mich zusammengesetzt mit dem Geschäftsführer der Thylander Gruppe, und wir haben mal die E-Mails, die mir persönlich nicht mehr vorlagen, aber nun - Gott sei Dank - noch in seinem Rechner steckten, zusammen angeschaut. Insofern also können wir - anhand zumindest der E-Mails - ziemlich genau sagen, dass es eben Mai 2007 begann. Da gab es das erste Treffen, das erste Gespräch zwischen Herrn Thylander und Herrn“ Dr. H., [...], „und - um das gleich so weit zu umreißen - bis zum 26. Februar 2008, als die Thylander Gruppe mitteilte, dass sie nicht mehr an dem Vorhaben interessiert ist und in aller Freundschaft aber eben andere Weg geht. Das waren damals wirtschaftliche Erwägungen.“⁴⁵⁸

„Die Thylander Gruppe und zum Teil auch meine Person bekamen von Herrn“ Dr. H.

452 Vgl. die weiteren Ausführungen unter Punkt A. 5.8.

453 S. 76 des Protokolls vom 07.02.2012.

454 S. 78 des Protokolls vom 07.02.2012.

455 S. 75 des Protokolls vom 07.02.2012.

456 S. 84 des Protokolls vom 07.02.2012.

457 S. 10 des Protokolls vom 15.11.2011.

458 S. 11 des Protokolls vom 15.11.2011.

„ein 111 Hektar großes Stück Land - wunderschön gelegen zwischen zwei Seen - präsentiert, und Herr“ Dr. H. „und Herr Böx wollten dieses akquirieren, wollten dieses kaufen, um das einer wohnungswirtschaftlichen Verwertung zuzuführen, also Häuser darauf zu bauen, Wohnungen zu generieren.“⁴⁵⁹ „Okay. - Mit dieser Intention selber - das betraf oder das trifft genau das Investmentfokus der Thylander Gruppe, nämlich, sich im wohnungswirtschaftlichen Segment in Deutschland finanziell engagieren, und insofern gab es da eine gemeinsame Intention, die da gepflegt wurde. Wir waren ja auf dem Grundstück, wir konnten uns das anschauen, und das war ja auch wunderschön. Und das Engagement selber, also mit dem Land, der Ansprechpartner zum Land, der Ansprechpartner zum Verkäufer, das war ja alles auf der Seite“ Dr. H. „und Böx. Insofern: Für uns war das ein reines Investment in Wohnen in einem wunderschönen Gebiet in der Nähe von Potsdam.“⁴⁶⁰

„Wir waren auf dem Gelände eingeladen von der Verwaltungsgesellschaft. Herr Marczinek stellte uns das Grundstück vor. Wir konnten dort einmal kreuz und quer laufen, uns das anschauen, wir haben das alte Casino uns angeschaut, wir haben uns die Zuwegungen angeschaut, wir haben uns einige von den älteren Gebäuden, die noch sehr schön intakt waren, die Offiziersbereiche dort angeschaut. Das war im Sommer 2007, ein genaues Datum habe ich jetzt nicht parat. Ich meine, das ist ja der Grund, warum man sich am Immobilienengagement beteiligt, weil man eben von der Lage überzeugt ist und glaubt, dass da was entstehen kann.“⁴⁶¹ „Es gab ein Treffen - ich weiß das Datum nicht mehr - in den Räumen der BBG. Das ist irgendwie südlich von Berlin, wenn ich mich noch richtig erinnere. Und dort wurde uns eine Präsentation zu dem Gelände Krampnitz gegeben, also geschichtliche Entwicklung und Rahmendaten und Ähnliches.“⁴⁶²

„Am 31.05. gab es von der Seite Thylander - und das wurde also in Dänemark gegengezeichnet, nicht von mir, da muss ich also hier Drittwissen nutzen - - Eben auf Basis der E-Mail zwischen der Geschäftsführung Thylander und dem Herrn“ Dr. H. „und Herrn Böx wurde die Rahmenvereinbarung für das gemeinsame Vorgehen geschlossen. Das passt jetzt vom Datum, 31.05.2007. In der Rahmenvereinbarung wurde festgestellt oder wurde festgelegt, dass ein prinzipielles Interesse von der Thylander Gruppe daran besteht, dass an dieser Akquise, die nicht durch Thylander, sondern durch“ Dr. H. „und Böx vollzogen oder gemacht wurde, da an Partizipation durchaus Interesse ist. Diese Rahmenvereinbarung, die hier unterschrieben wurde oder die hier gemacht wurde zwischen der Thylander Gruppe - also nicht meiner Wenigkeit, sondern eben der Geschäftsführung - und Herrn“ Dr. H. „und Herrn Böx, nennt man so auf Neudeutsch Non-legal Agreement, also dieses Non-binding Agreement. Das ist eben eine Absichtserklärung, [...]“⁴⁶³ „Also, die Vereinbarung, die Ende Mai geschlossen wurde - das war ja auch schon Inhalt der Frage von Herrn Bischoff und Herrn Görke -, ging darum, dass die Thylander Gruppe, Herr“ Dr. H. „und Herr Böx vereinbart haben, dass es ein prinzipielles Engagement der Thylander Gruppe geben kann unter den Prämissen, dass das Land akquiriert wird, dass es hier eine nachvollziehbare und umsetzbare B-Planung für das Gebiet gibt und Dinge wie zum Beispiel Kontaminationsaufwand etc. finanziell auch dargestellt wird, damit wir wissen, womit wir rechnen müssen. Das waren die Inhalte dort, also im Grunde nach die Basisparameter für die Akquise oder für die Teilnahme der Thylander

459 S. 15 des Protokolls vom 15.11.2011.

460 S. 16 des Protokolls vom 15.11.2011.

461 S. 17 des Protokolls vom 15.11.2011.

462 S. 46 des Protokolls vom 15.11.2011.

463 S. 12 des Protokolls vom 15.11.2011.

Gruppe an diesem Geschäft auszuarbeiten.“⁴⁶⁴ „Also, laut meinen Unterlagen oder nach den Unterlagen, die wir aus dem Rechner von Herrn“ B. „haben, ist der erste - Schreiben über das grundsätzliche Engagement, also Letter of intent, hier die Absichtserklärung 30.05.2007.“⁴⁶⁵ Auf Nachfrage räumte der Zeuge ein, dieses Schriftstück selbst nie gesehen zu haben.⁴⁶⁶

Angesprochen auf eine bereits zuvor schriftlich bei der BBG eingegangene „Interessenbekundung Kaserne Kramnitz“ der „Thylander & Company A/S“ vom 29.03.2007 - augenscheinlich unterzeichnet von Herrn B. - gab sich der Zeuge unverbindlich: „Bei der Überprüfung und der Datensammlung, die ich vorgenommen habe im Vorfeld, ist mir dieses Schreiben nicht untergekommen, und ich kann mich auch nicht daran erinnern. Ich kenne das nicht.“⁴⁶⁷ Der Zeuge kannte zwar den Geschäftsführer der Thylander Gruppe, Herrn B., sah sich aber nicht in der Lage, dessen persönliche Unterschriftsleistung auf diesem Schriftstück zu bestätigen: „Ja, ja, genau, ich kenne ihn näher. Das ist schwer zu sagen. Das sind nur zwei parallele Striche. Das ist so - - Das kann ich wirklich nicht verifizieren. Ich kann es nicht ausschließen, aber ich will - - Das oben mit diesem Strichbalkencode, das kenne ich nun wahrlich nicht von Briefen aus Dänemark.“ Demgegenüber erkannte er den alten Briefkopf von Thylander.⁴⁶⁸ „Ich selber habe das Logo, was da verwendet worden ist, Herrn Böß nicht gegeben. Eine Gestattung habe ich auch nicht gegeben. Dieses Thylander-Symbol, wie es dort ist, ist aber frei verfügbar im Internet gewesen. Heute gibt es einen neuen Internetauftritt, aber seinerzeit war das so in dieser Schreibweise, in dieser Type verfügbar. Konnte sich jeder runterkopieren.“⁴⁶⁹

In Bezug auf das eingereichte Kaufangebot trug er vor: „Ich persönlich kannte es nicht. Mir ist es inhaltlich als auch vom Dokument her nicht bekannt. Also, mein Kürzel darf sich da nicht befinden. Ob das jetzt seitens der Geschäftsführung der Thylander Gruppe bekannt war inhaltlich, also dann auch auf Englisch oder Dänisch übersetzt war, sodass die also auch wirklich das inhaltlich dann auch begriffen hatten, das weiß ich nicht. Ich selber kann es nicht. Also das, glaube ich, das erklärt auch so ein bisschen unseren, also die Rolle der Thylander Gruppe oder auch meiner Person. Wir waren nie so dicht im Deal oder wir waren nie so dicht an den Sachen dran, sondern wir waren so etwas wie ein stiller Partner mit der Möglichkeit, hier einen interessanten Deal oder an einem interessanten Geschäft zu partizipieren. Das war nicht in der Detailtiefe. Also, das schwebte mehr so an der Oberfläche.“⁴⁷⁰

Nach Einsicht in das Dokument vertrat der Zeuge die Auffassung: „Herr Homeyer, eindeutig - meinem Kenntnisstand entsprechend -, und ich maße mir jetzt mal an, auch für die Kollegen in Dänemark zu sprechen, dass dieses Schriftstück oder Dokument nicht aus dem Hause ist, nicht aus dem Hause Thylander ist.“ „Nein, habe ich so noch nicht gesehen.“⁴⁷¹ Ferner sei ihm auch der beigefügte Letter of Comfort der“ 2. Bank, „deren Kunde die Thylander Gruppe sei, nicht bekannt.“⁴⁷²

Auch der Inhalt des Angebotes sei nicht mit ihm abgesprochen gewesen, „und ich darf mutmaßen, auch nicht mit den Kollegen Herrn“ B. „und Thylander, zumal es dann auf Englisch oder Dänisch sein müsste. Die Deutschkenntnisse waren bei

464 S. 25 f. des Protokolls vom 15.11.2011.

465 S. 23 des Protokolls vom 15.11.2011.

466 S. 50 des Protokolls vom 15.11.2011.

467 S. 21 des Protokolls vom 15.11.2011.

468 S. 22 des Protokolls vom 15.11.2011.

469 S. 53 des Protokolls vom 15.11.2011.

470 S. 13 des Protokolls vom 15.11.2011.

471 S. 27 f. des Protokolls vom 15.11.2011.

472 S. 28 des Protokolls vom 15.11.2011.

weitem dafür nicht ausreichend.“ Nach seinem Kenntnisstand sei Dr. Böx nicht von Thylander zur Angebotsabgabe bevollmächtigt worden. Auf die Frage: „Das heißt also auch, Sie haben den Dr. Böx auch nicht gebeten oder Vorgaben gemacht für ein Angebot, um dieses abgeben zu können?“, legte sich der Zeuge fest: „Nein, nein, definitiv nicht.“⁴⁷³ Auf den Vorhalt aus der Vernehmung Böx: „Im Rahmen weiterführender Gespräche, Vor-Ort-Besichtigungen und Erarbeitung erster kaufmännischer Eckdaten wurde das Angebot zum Erwerb des Kasernengeländes Krampnitz entwickelt und ausschreibungskonform am 31. Mai 2007 abgegeben.“, bekundete der Zeuge: „Ich darf so flapsig antworten: Das wäre mir neu.“⁴⁷⁴ „Was wir als Thylander aus dieser Vereinbarung erwartet haben, ist ja gerade, dass wir mit den wirtschaftlichen Rahmendaten zu diesem Projekt versorgt würden, um das entsprechend für uns, für die Thylander Gruppe projektieren, nicht projektieren, budgetieren zu können. Hier verdreht sich etwas.“⁴⁷⁵ „Zu dem Zeitpunkt, von dem wir hier sprechen, hatten wir die Grundlagen. Und zum Kaufen oder ein Kaufinteresse in der Form zu artikulieren oder zu verifizieren, hatten wir noch nicht. Und deswegen: Wir oder die Thylander Gruppe hatte meiner Kenntnis nach zu dem Zeitpunkt keine unmittelbare Kaufabsicht, sondern lediglich eine partnerschaftliche Funktion - hier in Form von einer stillen Partnerschaft -, sich in Zukunft, wenn das entwickelt ist und die Rahmendaten feststehen, sich zu engagieren.“⁴⁷⁶

Befragt zu der Erklärung des Zeugen Dr. H., absolute Grundvoraussetzung für die entsprechende Teilnahme am späteren Ausschreibungsprozess zum Kasernengelände Krampnitz sei gewesen, dass die Thylander Gruppe die gesellschaftsrechtliche Struktur möglicher Kaufgesellschaften mehrheitlich übernehme und bilanziell konsolidiere,⁴⁷⁷ führte der Zeuge We. aus: „Wir haben im Zusammenhang mit Krampnitz, mit dem Gelände und der Akquise des Geländes unterschiedliche Beteiligungsgrößen diskutiert, was ja auch dann einhergeht mit den entsprechenden finanziellen Mitteln, die man in dieses Geschäft ja auch investiert und langfristig dann auch ansetzt und budgetieren muss. Es war auch die Idee natürlich zu sagen: Wir machen hier eine unmittelbare Beteiligung an der Thylander Gruppe, was dazu führt natürlich, dass bilanziell auch konsolidiert werden muss auf Ebene der Aktiengesellschaft Thylander & Company.“ Auf die Nachfrage: „Ist denn das vereinbart worden - schriftlich?“, antwortete der Zeuge We.: „Nein. Also nicht meines Wissens. Meines Wissens gab es hierüber diverse Diskussionen, aber keine schriftliche Vereinbarung, nein.“⁴⁷⁸ Im Verlauf der weiteren Vernehmung fügte der Zeuge erläuternd hinzu: „Das Bilanzieren ist natürlich eine Schlussfolgerung oder das Konsolidieren ist natürlich eine Schlussfolgerung daraus: Wenn sich die Thylander Gruppe tatsächlich dann, wenn Rahmenvereinbarungen, Prämissen - alles das, was ich vorher beschrieben hatte - sich so bewahrheitet hätte und dann in dieses Geschäft, in dieses fertig entwickelte Gebiet hineingekauft oder reingegangen wäre mit einem Investitionsvolumen, dann hätten wir natürlich das bilanzieren und konsolidieren müssen mit der Bilanz, mit dem Geschäftsbericht der Thylander Gruppe in Dänemark. Das ist eine an der Kopenhagener Börse gelistete Unternehmung, und das sind die Vorschriften.“⁴⁷⁹

473 S. 28 f. des Protokolls vom 15.11.2011.

474 S. 51 des Protokolls vom 15.11.2011.

475 S. 51 des Protokolls vom 15.11.2011.

476 S. 52 des Protokolls vom 15.11.2011.

477 S. 11 des Protokolls vom 23.08.2011.

478 S. 25 des Protokolls vom 15.11.2011.

479 S. 36 des Protokolls vom 15.11.2011.

Allerdings seien die Rahmenvorgaben nicht erfüllt worden: „Wenn Sie als Nicht-Entwickler/-Developer sich in ein mögliches, in solch ein riesengroßes Stück Land, in solch eine riesengroße Entwicklungsfläche involvieren müssen, dann brauchen Sie ganz klare Vorgaben, ganz klare Prämissen, vor allem ganz klare Zahlen. Und das, was Herr“ B. „dort ausführt, ist dem Grunde nach, dass wir dieses klare Zahlenbild nie für uns eruieren konnten, sodass wir sagen konnten: Okay, die Rahmenvorgabe ist die Rahmenvorgabe, und jetzt wollen wir den nächsten Schritt eingehen. So weit kam es nie.“⁴⁸⁰

Zur Abgabe eines eigenständigen Angebotes habe sich die Thylander Gruppe nicht in der Lage gesehen: „Die Thylander Gruppe war mit ihrem Investitionsprofil darauf -geeicht nicht, aber - fokussiert, Wohnimmobilien, die bereits gebaut und bewirtschaftet, bewohnt werden, zu akquirieren, um dem Grunde nach aus der Rendite, die durch die Mieten generiert wird, zu leben und zu erwirtschaften. Wir sind vom Aufbau her als auch meine Expertise keine Entwickler. Also, wir sind keine Menschen, die bauen, und wir sind keine Leute, die einen Bebauungsplan oder Ähnliches aufstellen können. Da fehlte - wir waren, wie gesagt, drei Personen: Lars Thylander, Herr“ B. „und ich - zum einen die Manpower und zum anderen auch die Expertise. Das war nicht in unseren Möglichkeiten.“⁴⁸¹ Thylander sei „klassischer Bestandshalter“: „Das Geschäftsmodell der Thylander Gruppe, aber auch Victoria Properties, der Unternehmung, an der er beteiligt ist, ist dem Grunde nach die Bestandsimmobilie und die Bewirtschaftung der Bestandsimmobilie.“⁴⁸² Auf den Vorhalt, Dr. Böx habe gesagt, Thylander habe das Projekt mittels der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft realisieren wollen, wehrte der Zeuge ab: „Da ist das Verb ‚realisieren‘, glaube ich, auch falsch. Da kann ich gern auf die Frage von Herrn Vogel zurückkommen. ‚Realisieren‘ heißt ja ‚entwickeln‘. Wir sind keine Entwickler, und auch Herr Thylander wollte hier nichts realisieren/entwickeln, sondern war höchstens, wie gesagt, an einer Partnerschaft interessiert, die sich aber eben nie dergestalt gebildet hatte, dass wir auf Zahlen zurückgreifen konnten, daher auch nie zustande kam.“⁴⁸³

Auf den Widerspruch zu den Erklärungen des Zeugen Dr. Böx angesprochen, erwiderte der Zeuge: „Das ist so das Kommunikationsmodell. Wenn Sie ein Ehepaar nebeneinanderstellen und beide vom Gleichen erzählen und Gleiches erzählen wollen, kommen zwei unterschiedliche Sachen. Das darf man aber nicht so sehen. Herr Böx hat das mit Sicherheit so empfunden. Ich kann nur das sagen, wie ich es erlebt habe.“⁴⁸⁴

Bezüglich der Planung trug der Zeuge vor: „Das ist grundsätzlich nicht im Investmentfokus der Thylander Gruppe gewesen, kleine Einzelhäuser oder Ähnliches. Natürlich ist das Gesamtprojekt Krampnitz, so wie es uns zum Beispiel durch“ den Architekten Kk. „vorgestellt wurde als Grobskizze, ein grobes Stück Papier mit den entsprechenden Gedanken dahinter, das war natürlich schon inspirierend, ja, das war schon hochinteressant. Und jetzt, wie gesagt, ging es daran, ja auch die Zahlen zu hinterlegen, und dafür war ja auch die Vereinbarung Ende Mai geschlossen worden mit Herrn“ Dr. H. „und Herrn Böx, und da kamen wir ja dann auch nie wirklich zu.“⁴⁸⁵ „Es war eine Skizze von“ dem Architekten Kk. „über, ja, wie

480 S. 41 des Protokolls vom 15.11.2011.

481 S. 26 des Protokolls vom 15.11.2011.

482 S. 32 des Protokolls vom 15.11.2011.

483 S. 53 des Protokolls vom 15.11.2011.

484 S. 54 des Protokolls vom 15.11.2011.

485 S. 32 des Protokolls vom 15.11.2011.

grundsätzlich eine Straßenführung da durchgehen könnte, wo sich welche Form der Bebauung finden könnte, wo es mehrgeschossige Bebauung, wo es eine zwei- oder eingeschossige Bebauung nur geben könnte. Also, er hatte sich da - sage mal so - städteplanerisch bemüht, uns nahezubringen, was man daraus machen könnte.“⁴⁸⁶ „Das war eine Skizze von“ dem Architekten Kk. „Das war nicht irgendwas, das irgendwie offiziell als Anlage oder so war.“⁴⁸⁷ „Es gab auch Sportplätze zum Beispiel, richtig, genau so. Ich erinnere mich noch daran, dass, ich glaube, nördlich gelegen sollte eine Sportstätte Platz finden und es sollte ein großer Marktplatz sein. Es war sogar eine Kirche geplant.“⁴⁸⁸

Auf die Frage, wann denn Thylander habe „einsteigen“ wollen, führte der Zeuge aus: „Das kann ich Ihnen jetzt so nicht beantworten - das ist ein Riesenentwicklungsgebiet -, an welchem Punkt dann tatsächlich der Einstieg geplant oder möglich gewesen wäre. Wenn ich jetzt mal so klassisch aus dem Investmentbereich berichten darf: Natürlich, wenn Rahmenczahlen, Eckpunkte daliegen, wenn entsprechende Gutachten vorliegen, wenn entsprechende Zusagen von den Banken vorliegen und, und, und, also das gesamte Dokumentenkonglomerat, nein, der gesamte Dokumentenwust für einen klassischen Einkauf, dann kann man natürlich auch erst kaufen. Also, da waren wir noch meilenweit entfernt. Bis dahin kam es nie.“⁴⁸⁹ Aus den gleichen Gründen sei es auch nie zu einer Kostenkalkulation oder zu einer Kaufpreiskalkulation seitens Thylander gekommen.⁴⁹⁰

Auf die Frage, wann Thylander „ausgestiegen“ sei, stellte der Zeuge fest: „Es gibt ein Schreiben - datiert auf den 26.02.2008 -, in dem die Thylander Gruppe mitteilt, dass kein Interesse mehr an der Zusammenarbeit oder an diesem Immobilienerwerb oder Grundstückserwerb besteht.“⁴⁹¹ Das Schreiben sei an Dr. Böx versandt worden: „[...] Herr Böx sicher, Herr“ Dr. H. „- ich glaube jetzt ja.“⁴⁹²

Hinsichtlich der Gründe für die Beendigung eines weiteren Engagements in Krampnitz erläuterte der Zeuge: „Die Thylander Gruppe hat sich aus dieser möglichen Verbindung oder Partnerschaft - stille, kleine, wie auch immer, diese Partnerschaft - mit den Herren“ Dr. H. „und Herrn Böx verabschiedet, weil sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geändert hatten. Subprime Crisis war das Thema.“⁴⁹³ „Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Anfang 2008 waren in Dänemark wesentlich dramatischer, als sie hier in Deutschland dann im Herbst 2008 auch hereinfließen - Subprime Crisis ist das Thema. Als vielleicht ein Indiz dafür, wie das aussah: Die dänische Bankenlandschaft hat sich ja bis heute nicht erholt, während wir in Deutschland boomen. Das ist da wesentlich massiver gewesen. Zum anderen hatte auch Herr Thylander sein Engagement in der Berliner Region speziell finanzieller Natur dann auch verloren, weil: Wir waren in Berlin relativ breit aufgestellt mit Immobilien. Wir wollten, oder die Intention ging dort im Sinne der Risikostreuung, mehr in Immobilien nach Hamburg und nach Frankfurt sich zu orientieren. Aber wie gesagt, auch selbst das war dann schon ab Mitte 2008, Herbst 2008 gegen Null, weil, wie gesagt, die Finanzierungssituation und wirtschaftliche Situation in Dänemark am Boden lag - bis jetzt.“⁴⁹⁴

486 S. 32 des Protokolls vom 15.11.2011.

487 S. 33 des Protokolls vom 15.11.2011.

488 S. 33 des Protokolls vom 15.11.2011.

489 S. 58 f. des Protokolls vom 15.11.2011.

490 S. 59 des Protokolls vom 15.11.2011.

491 S. 33 des Protokolls vom 15.11.2011.

492 S. 34 des Protokolls vom 15.11.2011.

493 S. 45 des Protokolls vom 15.11.2011.

494 S. 31 des Protokolls vom 15.11.2011.

Auf Vorhalt der Äußerung des Zeugen Dr. Böx, dieser sei der Meinung gewesen, der Ausstieg sei aufgrund des fortdauernden Kontaktes zwischen Dr. H. und dem Zeugen We. nur vorübergehend gewesen, stellte der Zeuge We. klar: Herr Dr. H. „und ich haben auch heute noch Kontakt. Wie gesagt, wir sind ehemalige Geschäftsführungskollegen aus der 8-a.-GmbH-Zeit, aber nicht zum Thema Krampnitz. Und da gibt es auch keinen Beleg oder auch keine Anstrengung von mir, dort irgendetwas zu beleben oder fortzuführen. Das Mandat hatte ich nicht. Und es war auch mehr als deutlich geäußert von Herrn“ B. „in diesem Fall, der dort unterschrieben und diese E-Mail zumindest hier geschickt hat, dass wir konkret und ganz deutlich aus dem Deal seinerzeit am 26.02. oder 03. ausgestiegen sind.“⁴⁹⁵

In Bezug auf die Verwendung des Kürzels „TG“ im Namen der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH und der vier Limiteds stellte der Zeuge klar: „Die Schöpfung, die Namensschöpfung, die Firmierung war auch für uns eine Überraschung. Dieses ‚TG‘ für Thylander Gruppe dort in die Firmierung zu nehmen, da war anfangs Verwunderung. Heute ist das - wie soll ich sagen - schon ein bisschen rufschädigend, weil es dahinter keine böse Absichten oder Ähnliches gab. Da waren wir nicht gefragt worden. Das ‚TG‘ für Thylander Gruppe war so von Herrn“ Dr. H. „und Herrn Böx ersonnen worden, nicht unser Part.“⁴⁹⁶ „Zu der Zeit, als dann diese Firmierung bekannt wurde und von uns auch zur Kenntnis genommen wurde, da war die Reaktion ein Stirnrunzeln und ein: Ja, hätte man mal vorher sagen können. Und damit war es dann erledigt. Es war ja nicht vorherzusehen, was für eine Folgesituation jetzt daraus entstehen würde. Wir waren ja nicht mit böser Absicht drin. Insofern hatten wir auch nicht oder konnten wir nicht vorhersehen, dass das ‚TG‘ mal zu einem Diskussionspunkt werden würde. Insofern: Mehr als ein Stirnrunzeln war es damals nicht und Verwunderung.“⁴⁹⁷ „Wir sind als stiller Partner, nicht Partner, sondern mit der Absicht, in eine Partnerschaft zu gehen, hier informiert, rudimentär informiert und sehen diese Firmierung und gehen ja nicht davon aus, dass das irgendeine Folge für uns hat, außer, dass es TG heißt und vielleicht der Projektierer des Unternehmens sich wünscht, dass wir mal in eine feste Partnerschaft gehen. Mehr als eine nicht bindende Vereinbarung gab es ja hier nicht. Und natürlich ist das erst mal Stirnrunzeln. Ich würde eine Unternehmung nie als TG firmieren, wenn da nicht TG drinsteckt, sondern ich würde es einen Fantasienamen geben oder meinen eigenen Namen.“⁴⁹⁸ „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.“⁴⁹⁹ „Also, das wurde zur damaligen Zeit unter dem Stern, unter dem dieses ganze Procedere stand, nicht als irgendwie falsch bewertet.“⁵⁰⁰ „Es hat ja keinen schalen Beigeschmack. Das war, wie gesagt, bloß die Situation, dass da Verwunderung war, warum jetzt TG. Die Intention von Herrn“ Dr. H. „oder Herrn Böx können wir alle voraussetzen, ahnen, aber auch nicht wissen. Insofern gab es da nichts, was uns irgendwie rechtlich oder irgendwie andersartig bewogen hätte, da jetzt vehement

495 S. 64 f. des Protokolls vom 15.11.2011.

496 S. 36 des Protokolls vom 15.11.2011.

497 S. 36 des Protokolls vom 15.11.2011.

498 S. 47 f. des Protokolls vom 15.11.2011.

499 S. 49 des Protokolls vom 15.11.2011.

500 S. 70 des Protokolls vom 15.11.2011.

gegen vorzugehen. Das war damals nicht opportun.“⁵⁰¹ Auch nach Beendigung der Geschäftsbeziehungen zwischen der Thylander Gruppe und den Erwerberinnen des Grundstückes sei nichts gegen die Führung des TG-Kürzels unternommen worden: „In der Zeit dann, 2008 - wie gesagt, die Subprime Crisis kam in Dänemark deutlich früher an -, da hatte man ganz andere Sorgen. Da fokussierte man sich dann schon auf sein Kerngeschäft, hat alle Eventualitäten oder möglichen Investments und Ähnliches ad acta gelegt. Das war überhaupt nicht mehr Thema.“⁵⁰²

Auf die Frage: „War es Herrn Thylander bekannt, dass die BBG das Projekt im Finanzausschuss so vorgestellt hat, dass man daraus schließen musste oder konnte, dass Thylander die Bürgschaft oder der Gewährsmann hinter diesen vier Entwicklungsgesellschaften ist?“, berichtete der Zeuge: „Wie ich es mitbekommen habe, waren wir von dem eigentlichen Ankaufsprozess oder auch vom Planungsprozess so weit entfernt - auch über die Vorstellungen, die hier gemacht wurden oder die eingebracht wurden -, dass wir im Nachhinein rudimentär darüber erfahren hatten, weil unser Interesse war es ja gar nicht, sich in irgendeiner Form an diesem Prozess zu beteiligen, sondern es war ja einzig und allein auf der Agenda von Herrn“ Dr. H. „und Herrn Böx. Insofern: Für uns war das nicht wichtig in dem gesamten Zusammenhang.“⁵⁰³

Letztlich ging der Zeuge We. aber auf die Frage: „Und kann es auch zu Entscheidungen in Dänemark gekommen sein, die an Ihnen vorbeigegangen sind?“, ein: „Natürlich. Das kann es natürlich gegeben haben, das will ich nicht ausschließen.“⁵⁰⁴

Die Zeugen Lars Thylander und B. wurden im Herbst 2012 von der Staatsanwaltschaft Potsdam im Wege der Rechtshilfe zum Vorgang befragt.

Der Zeuge Thylander⁵⁰⁵ gab bekannt, dass die Thylander & Company A/S die Absicht gehabt hätten, unter gewissen Bedingungen für das Grundstück zu bieten. Er könne sich indes nicht daran erinnern, dass die Thylander Gruppe ein verbindliches Angebot für das Grundstück abgegeben habe, da - nach Verhandlungen mit der BBG und Dr. Böx - keine Einigkeit habe erzielt werden können. Zweifel am Wert, an der Nutzung des Grundstücks, an der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Projekts sowie die steigende Unsicherheit bezüglich der finanziellen Lage hätten dazu geführt, dass sich die Thylander Gruppe zurückgezogen habe.

Abschließend warf der Zeuge ein, dass der Vorgang bereits mehrere Jahre zurückliege und daher seine Aussage unter „generellem Vorbehalt“ stehe.

Der Zeuge B.⁵⁰⁶ sagte im Rahmen der polizeilichen Vernehmung in Dänemark aus, dass die Einreichung des Angebotes der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH unter dem 31.05.2007 nicht im Auftrag der Thylander Gruppe erfolgt sei. Thylander & Company A/S seien auch nicht an dem Gebot beteiligt gewesen. Am 26.03.2008 hätten Thylander & Company A/S einen endgültigen Beschluss getroffen, sich nicht am Projekt zu beteiligen.

Der Zeuge Speer konnte aus eigener Sicht ein Erwerbsinteresse der Thylander

501 S. 71 des Protokolls vom 15.11.2011.

502 S. 71 des Protokolls vom 15.11.2011.

503 S. 37 des Protokolls vom 15.11.2011.

504 S. 69 des Protokolls vom 15.11.2011.

505 S. 272 ff. der Akte 430 Js 48509/10 Wi.

506 S. 276 ff. der Akte 430 Js 48509/10 Wi.

Gruppe insofern bestätigen, als er angab, von Lars Thylander aufgesucht worden zu sein: „Und ich bin dann wieder mit dem Projekt konfrontiert worden, als mich der Investor Thylander besuchte im Ministerium, um über das Projekt zu reden - persönlich.“⁵⁰⁷ „An das Datum kann ich mich nicht erinnern. Aber er war in meinem Dienstzimmer.“⁵⁰⁸ Falls er es zeitlich richtig einordne, sei es - seiner Erinnerung nach - vor der Ausschreibung gewesen.⁵⁰⁹ Auf die Fragen: „Als der Zeuge, mögliche Zeuge Thylander bei Ihnen war, können Sie uns bitte den Verlauf des Gesprächs schildern? Hat er Ihnen gesagt, was er mit dem Grundstück vorhat, dass er es kaufen möchte? Was war der Inhalt dieses Gesprächs?“, führte der Zeuge Speer aus: „Genau dies. Er hat seine Gesellschaft vorgestellt und die Überlegungen zur Entwicklung von Krampnitz skizziert. Ich habe gesagt, dass das - ich wiederhole mich jetzt - ein schwer - nach meiner Einschätzung - entwickelbares Grundstück ist, aber wir haben dann anschließend Informationen eingeholt über die Bonität, auch anfangs, bevor das Gespräch stattfindet, wie ich das regelmäßig gemacht habe, mich informiert, mit wem redet man da, und war der Auffassung, dass das ein potenter Investor ist.“⁵¹⁰ Lars Thylander habe sein dänisches Familienunternehmen vorgestellt. Die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH habe in diesem Gespräch keine Rolle gespielt.⁵¹¹

„Herr Thylander sagte, er will sich um das Grundstück bewerben, und ich ging davon aus, dass er es tut auf dem normalen Weg, über die BBG.“⁵¹² Mit dem „eigentlichen Ausschreibungsverfahren“ habe er als Minister nichts „zu tun“ gehabt.⁵¹³

Später habe er noch mit Herrn Thylander telefoniert: „Ja, nachdem die Vorwürfe in der Öffentlichkeit waren, habe ich ihn angerufen - das hatte ich vorhin schon mal dargestellt - und gebeten, mir mitzuteilen - schriftlich -, wann der Zeitpunkt war, wo er sich praktisch interessehalber nicht mehr gebunden gefühlt hat an das Gespräch, was wir seinerzeit im Ministerium hatten. Also, ob das vor oder nach dem Ausschusstermin, wo der Kauf Gegenstand der Behandlung hier im Landtag war. Und er hat mir das im Telefonat zwar bestätigt, dass das danach war, im Frühjahr danach, aber er wollte es mir schriftlich geben und hat es bis heute nicht getan. Ich habe noch mal mit einer E-Mail hinterhergehalten, aber die blieb unbeantwortet.“⁵¹⁴

*Auf eine schriftliche Anfrage des Untersuchungsausschusses an Lars Thylander gab B. für die Thylander Gruppe mit Schreiben vom 26.05.2011 folgende Auskunft über eine Beteiligung der Thylander Gruppe an dem geplanten Erwerb des Grundstückes:
„FACT SHEET POTSDAM KRAMPNITZ*

In March 2007 a consortium of German developers (hereinafter the ‘Developers’) contacted the Thylander Group (hereinafter ‘Thylander’) regarding a possible development of the Potsdam Krampnitz area (hereinafter the ‘Land’).

The Developers planned to acquire and develop the Land. Thylander was offered to participate.

30 May 2007 the Developers received a general letter of comfort in respect of Thylander’s capability to raise capital for the development. This was not a guarantee for any payment.

507 S. 10 des Protokolls vom 18.12.2012.

508 S. 11 des Protokolls vom 18.12.2012.

509 S. 30 des Protokolls vom 18.12.2012.

510 S. 12 des Protokolls vom 18.12.2012.

511 S. 31 des Protokolls vom 18.12.2012.

512 S. 14 des Protokolls vom 18.12.2012.

513 S. 20 des Protokolls vom 18.12.2012.

514 S. 32 des Protokolls vom 18.12.2012.

31 May 2007 a non-binding/conditional frame agreement (hereinafter FA) was entered into between a company in the Thylander Group and the Developers in respect of such company's entering into the project when the Land was acquired, official planning for residential development of the Land was concluded and the scope and costs for environmental cleaning etc. was clarified and executed. The commercial conditions of the FA was not fulfilled and accordingly the FA never became effective.

Throughout 2007 alternative terms and structures for Thylander's possible involvement in the project was discussed without result.

22 February 2008 a non-binding term sheet regarding participation in the project was entered into between the developers and a company in the Thylander Group.

26 March 2008 Thylander announced to the Developers in writing that Thylander definitively decided not to join the project which announcement was acknowledged by the Developers.

From March 2007 until March 2008 Thylander has participated in meetings with the Developers, including visits to the Land etc.

It is important to underline the following:

- Thylander is not and has never been owner of the German GmbH that we have been informed is the buyer of the Land.*
- Thylander has not entered into any agreements with the Land of Brandenburg regarding an acquisition of the Land.*
- Thylander was contacted by the Developers, and investigated the possibility to participate in a development of the Land. The efforts of Thylander were without result.*
- Thylander is not party to any legally binding agreement with the Developers and is not - directly, indirectly or otherwise - involved in the acquisition of the Land.⁵¹⁵*

Die Zeugin Mb. fasste die Erkenntnisse der BBG hinsichtlich der Beteiligung der Thylander Gruppe wie folgt zusammen: „Wir müssen ja bei dem damaligen Krampnitz-Verkauf auch mal festhalten, dass, wie gesagt, hier die Thylander selber eine Interessensbekundung gemacht haben, dass der CEO von Thylander in Krampnitz war, zusammen mit unseren Mitarbeitern, dass Herr Lars Thylander mit Herrn Speer gesprochen hatte, dass Herr“ We. „in der BBG war und sich Unterlagen zu Krampnitz angeguckt hat und dort gesprochen worden ist und dass natürlich die Gesellschaft der Käufer ein Drittel des Kaufpreises sofort auf einem Notaranderkonto hinterlegt hat, also da sprechen wir ja von diesen rund 1,5 Millionen Euro oder so - ich habe die Zahl jetzt nicht genau im Kopf -, also dass schon davon ausgegangen werden konnte, dass die Thylander da zum Zeitpunkt des Verkaufs sozusagen im Hintergrund steht und es keine Anzeichen gab, dass das nicht so ist.“ Die Zeugin räumte aber gleichzeitig ein, zur genauen Prüfung der Umstände keine Angaben machen zu können, da sie seinerzeit nicht in der BBG beschäftigt gewesen sei.⁵¹⁶

Nach dem - dem Untersuchungsausschuss zur Verfügung gestellten - Aktenbestand der BBG bekundeten die Thylander & Company A/S (Herr B.) mit Schreiben vom 29.03.2007 (eingegangen bei der BBG am selben Tag per Fax mit Fax-Absender: „29. Mar. 2007 14:17 Thylander [...]“) Interesse an dem Erwerb des Grundstückes in Potsdam Krampnitz: „[...] wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass unsere

515 Informationsblatt Potsdam Krampnitz in Ordner „UA 5/1 Schreiben 1. - 10. Sitzung“.

516 S. 30 des Protokolls vom 13.09.2011.

Unternehmensgruppe am Erwerb und Entwicklung des Geländes Kaserne Kramnitz sehr interessiert ist. [...] Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie uns in den Kreis der engeren Bewerber aufnehmen könnten, um uns dann im Anschluss im Rahmen eines Exklusivitätszeitraumes die Möglichkeit zur Vertiefung des Konzeptes zu gewähren. [...]“ Nach Vorstellung des augenscheinlichen Unterzeichners B. solle das Gebiet neben einer hochwertigen Wohnbebauung auch mit Büro- und Ladenflächen erschlossen werden.⁵¹⁷

Das Rechtshilfeverfahren der Staatsanwaltschaft Potsdam erbrachte bezüglich dieses Schreibens keine verbindlichen Erkenntnisse.⁵¹⁸

Der Absender des Faxes wurde als möglicher Käufer im Rahmen der Ausschreibung im April 2007 unter der Anschrift „Thylander & Company A/S, Herrn Executive Vice President“ We.⁵¹⁹ angeschrieben und über das laufende Angebotsverfahren unter Beifügung eines Exposés informiert.

Der Zeuge Hn. konnte sich erinnern, dass in der Ausschreibungsphase eine Besichtigung des Grundstückes durch „Thylander“ erfolgte.⁵²⁰

Der Zeuge Marczinek gab diesbezüglich an, dass „Ende April Herr“ B., „Vorstand von Thylander, und Herr Böx gemeinsam persönlich bei einer Objektbesichtigung in Kramnitz“ gewesen seien.⁵²¹

Laut Vermerk der Mitarbeiterin 5 ging am 31.05.2007 um 16.45 Uhr bei der BBG ein Anruf von We. mit folgendem Inhalt ein:

- „- er hat nochmals in Dänemark nachgefragt*
- Angebot ist noch nicht fertig*
- hatten gehofft, dass Abgabe am Montag auch reicht*
- ggf. vorab etwas per Fax schicken*
- Hr.“ W. [gemeint war wohl We.] „meldet sich, falls er etwas Neues weiß“.⁵²²*

Hinsichtlich dieses Telefonates führte die Zeugin Mitarbeiterin 5 gegenüber dem Untersuchungsausschuss aus: „Aufgrund der bisherigen Kontakte war davon auszugehen, dass auch die Thylander Gruppe ein Angebot abgeben würde, das aber noch nicht vorlag. Aus diesem Grund habe ich telefonisch bei Herrn“ We.“ von der Thylander Gruppe nachgefragt, ob noch ein Angebot erwartet werden kann. Herr“ We. „erwiderte, dass das Angebot noch nicht ganz fertig sei und er sich nochmals melden würde, sofern er etwas Neues wisse.“⁵²³

Hierauf ging bei der BBG von Dr. Ingolf Böx folgendes Angebot ein:⁵²⁴

„Angebot

PM 070-03 Kaserne Kramnitz

517 Ordner I/14 13 L-Z u. Ordner II.

518 S. 273 u. 277 der Akte 430 Js 48509/10 Wi.

519 Ordner IV (15, Fach 8).

520 S. 40 des Protokolls vom 10.05.2011.

521 S. 117 des Protokolls vom 10.05.2011.

522 Ordner IV (15, Fach 8).

523 S. 9 des Protokolls vom 10.05.2011.

524 Ordner IV (15, Fach 6).

THYLANDER

TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Potsdam, 31. Mai 2007“

Das Angebot, welches auf jedem Blatt oben rechts das in blauer Farbe geschriebene Logo „THYLANDER“ (ohne konkrete Firmenbezeichnung, Adresse oder Rufnummer) aufwies, beinhaltete umfangreiche Ausführungen über die Thylander Gruppe. Es wurde eingeleitet mit:

„1. Darstellung des Bieters sowie Referenzen und Referenzobjekte

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

Die Thylander Gruppe wurde 1986 in Dänemark gegründet [...]“.

Die weiteren Ausführungen betreffen - auch hinsichtlich der Bonität und der beigefügten Bankbestätigung - im Wesentlichen nur die Thylander Gruppe und nicht die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH; lediglich bei der Bezifferung der Höhe des Angebotes wird als Bieter die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH erwähnt.

So ist z. B. auch die Erklärung enthalten: „Die Thylander Gruppe ist bereit, innerhalb des Kaufvertrages zum Erwerb der PM 070-03 Kaserne Kramnitz die obig angeführten Verpflichtungen mit insgesamt 100 00,00 Euro⁵²⁵ bei Nichterfüllung durch eine Vertragsstrafe zu belegen.“

Es waren weder eine Adresse noch eine Handelsregisternummer der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH angegeben.

Beigefügt war dem Angebot eine Erklärung einer Bank vom 30.05.2007, in welcher die Auffassung vertreten wurde: „[...] Based on our knowledge of Thylander Group, it is our opinion, that they are capable of raising the capital for the above mentioned project of Potsdam/Kramnitz up to a total amount of app. [...].“

Dem nicht unterzeichneten Angebot war ferner ein Begleitschreiben vom 31.05.2007 - mit dem Briefkopf und der persönlichen Unterschrift von Rechtsanwalt Dr. Ingolf Böx - beigefügt. Das Schreiben lautet:

„Sehr geehrte Frau“ Mitarbeiterin 5,

„ich vertrete die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH, eine Gesellschaft der Thylander Gruppe aus Dänemark, die den Erwerb und die spätere Entwicklung des obigen Objektes beabsichtigt.

525 Tatsächlich gemeint war anscheinend eine Summe in Höhe von 100 000 Euro.

Ich überreiche Ihnen in der Anlage das Angebot der von mir vertretenen Gesellschaft und würde mich freuen, wenn der Zuschlag uns erteilt würde.“

Eine Vollmacht der Thylander Gruppe für Dr. Böx war nicht beigelegt.

Dem Angebot ist in der Akte ein Briefumschlag für den eingereichten „Erwerbsantrag“ nachgeheftet. Auf diesem befinden sich ein Aufkleber und ein Eingangsstempel der BBG, beide datiert auf den 01.06.2007.⁵²⁶

Ferner befindet sich eine „Eingangsbestätigung“ über den fristgemäßen Eingang des Angebotes der Thylander Gruppe in der Akte. Dieser ist der 31.05.2007, 23.45 Uhr (die Uhrzeit war handschriftlich eingetragen), als Eingangszeitpunkt zu entnehmen; das Datum entsprach damit dem Fristende zur Angebotsabgabe. Handschriftlich unterzeichnet wurde der Eingang von „WSD [...]“; die „Abgabe“ wurde mit einer weiteren, unleserlichen Unterschrift bestätigt.⁵²⁷

Dr. Böx gab als Zeuge gegenüber dem Untersuchungsausschuss an, das Angebot im Auftrag⁵²⁸ der Thylander Gruppe am 31.05.2007 um 23.45 Uhr - nach Eingang der Unterzeichnung des Vertrages durch Thylander per Fax - abgegeben zu haben.⁵²⁹ Das angegebene Kaufpreisangebot in Höhe von 5,1 Mio. Euro sei mit dem Management von Thylander abgesprochen gewesen, da Thylander schließlich auch habe bezahlen wollen.⁵³⁰ An eine fernmündliche Nachfrage der BBG vom selben Tag, warum bisher noch kein Angebot eingegangen sei, könne er sich nicht erinnern.⁵³¹ Zu einer Klärung der Frage, aufgrund welcher Umstände das Angebot der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH bereits am 31.05.2007 in einem „Protokoll zur Eröffnung von Angeboten zum Erwerb von WGT-Liegenschaften“ vermerkt ist, obwohl Fristablauf erst um 24.00 Uhr desselben Tages gewesen ist, konnte der Zeuge - nach eigenem Bekunden - nicht beitragen.⁵³² Hinsichtlich der auffällig späten Angebotsabgabe unmittelbar vor Fristablauf - trotz einer geplanten Gesamtinvestitionssumme in Höhe von 250 Mio. Euro - äußerte der Zeuge lediglich, dass die Abgabe „durch die Leute“ in seinem Büro „ordentlich vorbereitet“ gewesen sei.⁵³³

Die Angaben des Zeugen Dr. Böx bezüglich des Eingangs am 31.05.2007 wurden durch die Zeugin Mitarbeiterin 5 bestätigt: „Noch in der Nacht des 31. Mai 2007 wurde um 23.45 Uhr ein Angebot der Thylander Group bei unserem zuständigen Wachschatzmitarbeiter abgegeben. Der Empfang des Angebotes wurde quittiert. Das Angebot wurde mir am Morgen des 01.06.2007 durch unsere Mitarbeiterin am Empfang übergeben. Ich informierte Herrn“ Hn. „und Herrn Marczinek über den Eingang dieses Angebotes, das wir am Vormittag des 01.06.2007 öffneten.“⁵³⁴

Aufgrund des von Dr. Ingolf Böx eingereichten Angebotes holte die BBG eine

526 Ordner IV (15, Fach 6).

527 Ordner IV (15, Fach 6).

528 Vgl. demgegenüber die oben bereits erwähnte Erklärung, S. 361 der Akte 430 Js 1826/12.

529 S. 146 ff. des Protokolls vom 08.03.2011.

530 S. 151 f. des Protokolls vom 08.05.2011; zu den entgegenstehenden Angaben von Lars Thylander und Herrn B. vgl. die Ausführungen oben.

531 S. 147 des Protokolls vom 08.03.2011.

532 S. 150 des Protokolls vom 08.03.2011.

533 S. 152 des Protokolls vom 08.03.2011.

534 S. 9 des Protokolls vom 10.05.2011.

Vollauskunft „Bürgerel Wirtschaftsinformationen“ ein (vgl. unten auch Punkte A. 5.9. u. A. 5.10.).⁵³⁵

Nach der Ausschreibung kam es zu Gesprächen zwischen der BBG und den Kaufinteressenten. „RA Dr. Ingolf A. Böx für TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH“ wurde mit Schreiben vom 05.06.2007 seitens der BBG (Hn. und Mitarbeiterin 5) unter dem Betreff: „Ihr Angebot für die Thylander Gruppe vom 31. Mai 2007“ eingeladen.⁵³⁶ Einem Gesprächsprotokoll über das entsprechende Treffen am 12.06.2007 ist zu entnehmen:

„Gesprächsprotokoll - Kaserne Krampnitz (PM 070-03) Thylander Group
Teilnehmer: Herr Dr. Böx RA für TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH (Thylander)

Thylander hat das beste Gebot abgegeben

Bankbestätigung, dass Thylander in der Lage ist, [...].⁵³⁷

In einem Schreiben der BBG vom 25.06.2007 - unterzeichnet von Hn. und Mitarbeiterin 5 - teilte die BBG der Stadtverwaltung Potsdam (Beigeordnete Dr. von K.) mit, dass nach einer Prüfung der Kaufangebote entschieden worden sei, Kaufverhandlungen mit dem Bestbieter, einem deutschen Tochterunternehmen der dänischen Thylander Group, aufzunehmen. Vergleichbare Anschreiben wurden ebenfalls an den Kommunalen Immobilienservice der Landeshauptstadt Potsdam sowie an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gesandt.⁵³⁸

Ausweislich des Schreibens der BBG vom 11.10.2007 an den Kommunalen Immobilienservice (Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam) ging die zuständige Sachbearbeiterin der BBG, Mitarbeiterin 5, augenscheinlich - nach dem Inhalt des Schreibens (es wurde mitgeteilt, Kaufverhandlungen mit der Thylander Group aufgenommen zu haben) - auch zu diesem Zeitpunkt noch davon aus, dass es sich bei dem Erwerber des Grundstückes um ein Unternehmen der Thylander Group handele.⁵³⁹

Die gleiche Annahme ergibt sich ferner aus dem Schreiben der BBG (Mitarbeiterin 5) vom 01.11.2007 an „RA Dr. Ingolf A. Böx für TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH“, in welchem die Ausstellerin bekundet, die 43. Firma „würde gern auch für die Thylander Group im Rahmen der Entwicklung der Liegenschaft tätig werden“,⁵⁴⁰ sowie aus den Schreiben der BBG vom 5. und 18.06. 2007 (unterzeichnet von dem Geschäftsführer Hn. und von Mitarbeiterin 5, Bereich Recht und Vermarktung), ebenfalls gerichtet an „RA Dr. Ingolf A. Böx für TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH“, aufgrund des Betreffs „Ihr Angebot für die Thylander Gruppe vom 31. Mai 2007“.⁵⁴¹

Auch in der an das MdF gerichteten Verkaufsvorlage der BBG vom 15.08.2007 (unterzeichnet von Hn. und Mitarbeiterin 5 (Leiterin Bereich Verkaufsmanagement)) wies die BBG noch darauf hin, dass es sich bei der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft

535 Ordner II.

536 Ordner IV (15, Fach 6).

537 Ordner 48 VV 2243 PM 070-03/3 Kaufvertrag ...

538 Ordner I/16 18-20 (20 T-V, Thylander-Group).

539 Ordner I/16 18-20 (20 K).

540 Ordner I/16 18-20 (20 S).

541 Ordner I/16 18-20 (20 T-V).

*sellschaft mbH um ein Unternehmen der dänischen Thylander Group handele.*⁵⁴²

*Den Formulierungen in den Kaufverträgen ist indes keinerlei Hinweis auf die Thylander Group zu entnehmen.*⁵⁴³

Im MdF arbeitete der Referent S. in die von ihm gefertigte Verkaufsvorlage - statt der von der BBG gewählten Formulierung: „[...] die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH, einem Unternehmen der dänischen Thylander Group, mit ihren Tochtergesellschaften TGP Resort Ltd., [...] Alle vier Käufer sind Tochtergesellschaften der TG Potsdam GmbH, die als Muttergesellschaft die Haftung für sämtliche vertragliche Verpflichtungen übernimmt [...]“ - die abweichende Formulierung ein: „Die Käufer sind Tochtergesellschaften der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH, einem Unternehmen der dänischen Thylander Group, die die Haftung für sämtliche Verpflichtungen aus den Grundstückskaufverträgen übernommen hat.“⁵⁴⁴ Dem Schreiben ist angesichts dieser Formulierung nicht verbindlich zu entnehmen, ob die Haftungsübernahme durch die Thylander Group oder vielmehr durch die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH übernommen worden ist (in den Kaufverträgen heißt es insoweit: „Alle vier Betriebsgesellschaften sind Töchter der TG Potsdam GmbH, für die die TG Potsdam GmbH als Muttergesellschaft die Haftung für sämtliche vertragliche Verpflichtungen übernimmt.“⁵⁴⁵).

Der Zeuge S. erläuterte diesbezüglich, die Formulierung aus Gründen der Verständlichkeit abgeändert zu haben. Er habe nicht unbedingt darstellen wollen, dass Thylander hinter dem Projekt stehe.⁵⁴⁶

Ein Mitarbeiter des Sachverständigenbüros Dr. Ke., Sachverständiger Gu., wusste im Rahmen einer staatsanwaltschaftlichen Vernehmung zu berichten,⁵⁴⁷ dass nach seinem Verständnis die Thylander Gruppe an dem Erwerb der Liegenschaft in Krampnitz interessiert war. Der Auftrag zur Einschätzung des Grundstücks sei schriftlich von der Thylander Gruppe erteilt worden. Nach seinem Eindruck sei Dr. H. nicht wie ein Käufer, sondern wie ein Verkäufer aufgetreten.

Diese Bekundungen stehen im Einklang mit der Aussage des Sachverständigen vor dem Untersuchungsausschuss: „Ja. Ihre erste Frage war ja wohl, auf wessen Auftrag die, also wer den Auftrag letzten Endes zur Stellungnahme erteilt hat, und das war letzten Endes die Thylander Gruppe, vertreten durch Herrn“ B.⁵⁴⁸ „Nein, Herrn Thylander in Person kenne ich gar nicht. Und zwar: Die Thylander Gruppe wurde vertreten durch Herrn - wie heißt er -“ B., Herrn Direktor B. „- so, wie es in der Stellungnahme steht.“⁵⁴⁹ „Und wie gesagt, die Thylander Gruppe wurde auch wiederum beraten - in erster Linie wahrscheinlich juristisch - von diesem Rechtsanwaltsbüro“ N/L u. a., „die letzten Endes - - Und dort ist, wie gesagt, die Frau Dr. F. entsprechende Mitarbeiterin, und mit der hatten wir dann zu tun in der

542 Ordner I/16 18-20 (20 T-V, Thylander-Group).

543 Verträge in Ordner I/16 18-20 (20 T-V, Thylander-Group).

544 Ordner L. Fin. Verw. VV 2243 PM 070-03 Band 1.

545 Kaufvertrag in Ordner I/16 (18-20 (T-V)).

546 S. 104 des Protokolls vom 08.03.2011.

547 S. 358 ff. der Akte 430 Js 48509/10 Wi; vgl. im Übrigen auch die Ausführungen unter Punkt A. 11.

548 S. 6 des Protokolls vom 12.06.2012.

549 S. 27 des Protokolls vom 12.06.2012.

Sache.⁵⁵⁰

„Wir haben ja die unterzeichnete Vollmacht, und der unterzeichnete Auftrag ist hier im Ordner drin. Diese Vollmacht, dieser Auftrag, wurde unterzeichnet von der Thylander Gruppe am 31. Juli 2007. So, dann war es so: Vermittelt wurde letzten Endes der Auftrag, also nicht - - Die Thylander Gruppe ist nicht direkt an uns herangetreten, sondern vermittelt wurde dieser Auftrag durch das Rechtsanwalts- und Steuerberatungsbüro“ N/L u. a., „vertreten durch Frau“ Dr. F. „Da ist mir bekannt, dass dieses Büro eben juristisch in der Sache die Thylander Gruppe vertrat - so ist uns das mitgeteilt worden. Und dieses Rechtsanwaltsbüro fragte uns dann, ob wir eine Grobeinschätzung für ein Grundstück hier in Potsdam tätigen können.

Dann lief das so ab: Am 23. Juli 2007 war zunächst im Büro“ N/L u. a. „- am Gendarmenmarkt ist das - eine Vorbesprechung um 11 Uhr. Da waren letzten Endes anwesend die Herren und Damen, die auch beim Ortstermin anwesend waren nachher bei der sich anschließenden Besichtigung des Kasernengeländes Krampnitz, die am gleichen Tag war.“⁵⁵¹ „Ja. Also, anwesend waren hierbei Frau“ Dr. F. „von dem betreffenden Rechtsanwaltsbüro. Dann war anwesend Herr“ B. „von der Thylander Gruppe; dann war anwesend nach meines Wissens Herr“ Dr. H. „von der 8 b. Holding GmbH. Weiterhin war anwesend Herr Dr. Böx; anwesend war auch Herr Diplom-Ingenieur Steinbach“, der Architekt Kk. von der Ingenieurgesellschaft Kk. „und ich war anwesend, ja? Wie gesagt, es war erst die Vorbesprechung in dem Rechtsanwaltsbüro, und anschließend sind wir dann so gegen Mittag auf das Kasernengelände gefahren und haben dann die Besichtigung gemacht. So war der Ablauf bis zur Besichtigung.“⁵⁵² „Ach, hier war noch, bei der Besprechung war auch noch dieser“ Dr. J. „dabei, auch von“ N/L u. a.⁵⁵³

„[...] man merkte: Da ist jemand, der will ein Grundstück verkaufen. Und da ist der Projektentwickler - vertreten durch“ die Ingenieurgesellschaft Kk. „Und da ist ein Investor, die Thylander Gruppe, die überlegen, ob sie ein Grundstück erwerben und investieren. Und es wurde praktisch bei dieser Besprechung dieses Projekt vorgestellt.“⁵⁵⁴ „Wir hatten vom ersten bis zum letzten Tag den Eindruck, dass wir die“ [Thylander Gruppe] „letzten Endes für den Erwerb beraten. Die sind als Erwerber aufgetreten, als reiner Erwerber. Und für uns stellte sich das so dar, dass auch keinerlei Kontakt zwischen Thylander und dem Grundstückseigentümer besteht.“⁵⁵⁵ „Es kam zum Ausdruck während unserer Tätigkeit, dass die Thylander Gruppe überlegt, das Grundstück zu erwerben, aber dass es da vorherige Beziehungen zu der Verkäuferseite gab - im Entferntesten hätte ich nicht daran gedacht.“⁵⁵⁶

„Und im Anschluss an diese Besichtigung - wenn man so will - hat uns dann die Thylander Gruppe den Auftrag zur Erstattung der gutachterlichen Stellungnahme erteilt - gemäß diesem Auftragsschreiben, was dann am 31. Juli 2007 erst unterzeichnet wurde. Aber das ist normal und üblich so.“⁵⁵⁷ „[...] nachdem wir unsere Stellungnahme erstattet haben - die ist ja unterzeichnet worden am 31. Juli 2007, und da standen ja ursprünglich bzw. bis heute stehen ja da diese 25 Millionen drin -, danach gab es noch mal eine Besprechung bei uns im Hause mit der Thylander Gruppe. Nur die Thylander Gruppe, weil die sind ja unser Auftraggeber. Alle anderen

550 S. 28 des Protokolls vom 12.06.2012.

551 S. 6 f. des Protokolls vom 12.06.2012.

552 S. 7 des Protokolls vom 12.06.2012.

553 S. 41 des Protokolls vom 12.06.2012.

554 S. 39 des Protokolls vom 12.06.2012.

555 S. 52 des Protokolls vom 12.06.2012.

556 S. 54 des Protokolls vom 12.06.2012.

557 S. 7 des Protokolls vom 12.06.2012.

Personen, die bei der ersten Besprechung, beim Ortstermin dabei waren, mit denen hatten wir ja im Grunde genommen gar nichts zu tun, sondern unser Auftraggeber war Thylander. Und die Zuarbeit für Thylander machte letzten Endes dieses Rechtsanwaltsbüro. Mit diesen beiden Parteien hatten wir im Grunde genommen nur zu tun, mit niemand anders.“⁵⁵⁸

Hinsichtlich des Adressaten der gutachterlichen Stellungnahme seines Büros war dem sachverständigen Zeugen Dr. Ke. erinnerlich: „Wir haben das Gutachten ausschließlich an Thylander geschickt am 6. August 2007 und haben am 6. September 2007 noch mal an“ N/L u. a., „an Herrn Rechtsanwalt“ Dr. Hu. „auf dessen Bitte hin ihm die Anlagen geschickt.“⁵⁵⁹ „Vier Wochen später, am 6. September 2007, haben wir noch mal an Herrn Rechtsanwalt“ Dr. Hu. der Kanzlei N/L u. a. „Anlagen, Bildseiten, Lageplan, Stadtplanungsausschnitt, die wir unserer Stellungnahme beigefügt hatten, separat übersandt auf seine Bitte hin. Das ging auch, weil“ N/L u. a. „der Anwalt von Thylander war.“

Der gutachterlichen Stellungnahme war am 19.07.2007 eine E-Mail von Herrn B. an das Gutachterbüro Dr. Ke. (Sachverständiger Mk.) vorausgegangen.⁵⁶⁰ Dieser E-Mail ist hinsichtlich des Engagements der Thylander Gruppe Folgendes zu entnehmen:

„[...] We have been offered to take over the Plot by a German consortium (hereinafter the Consortium). The legal basis for our co-operation with the Consortium and acquisition of the Plot is currently the enclosed Frame Agreement (hereinafter FA). The FA will be amended due to certain changes in the structure and process. Further, the FA shall be replaced by detailed and adequate agreements, a due diligence should be carried out and steps to initiate the development of the Plot should be taken. We would need extensive assistance from your side in connection with the future development.

However, in order for us to decide if we will go ahead with this project initially we need an assessment of the value of the Plot. The Consortium has made the valuation that is attachment 2 to the FA. It is important for us to get an independent third party valuation that confirms a value of the Plot of more than € 45 million, i.e. that the Plot can in fact be sold for more than € 45 million immediately after our take over and without any additional efforts from our side. Naturally even more important to get the input that this is not the case based upon which we would cancel the project.

[...]

This valuation is very important to us for 2 reasons – i) to decide if we will go ahead with the project, and ii) to obtain financing of the property on normal conditions. Accordingly, we do not wish to dispose of the property but need the real value for those 2 reasons.

There are 2 very important assumptions that you can make in your valuation:

- 1. The Plot will be subject to an aufstellungsbeschluss (hereinafter AB), that will allow certain development of the Plot, including development as primarily residential area for single family houses and apartments to be sold to the end-users. [...]*
- 2. The Plot will be free and clear of contamination. [...].“*

Angesprochen auf die in diesem Schriftstück erwähnte Summe von 45 Millionen Euro

558 S. 16 des Protokolls vom 12.06.2012.

559 S. 48 des Protokolls vom 07.02.2012.

560 Ordner „Schreiben ab 17. Sitzung“.

warf der Zeuge Steinbach ein: „Das wäre absurd, solche Zahlen.“⁵⁶¹

*Am 29.11.2007 wurden zwei Zeitungsberichte veröffentlicht, denen zu entnehmen ist, dass die Potsdamer Baubeigeordnete Dr. von K. mitgeteilt habe, die Liegenschaft sei an einen dänischen Investor verkauft worden.*⁵⁶²

Die Zeugin Dr. von K. bemerkte hierzu: „Und dass es dann diese deutsche Tochtergesellschaft der Thylander Group werden sollte, ist mir oder ist der Verwaltung mitgeteilt worden nach erfolgter Angebotseinholung und Bietergesprächen.“⁵⁶³ „Das ist mir schriftlich von der BBG mitgeteilt worden nach Abschluss des Angebotsverfahrens.“⁵⁶⁴

Auch bei der Stadt Potsdam wurde mithin eine Beteiligung der Thylander Gruppe dargestellt.

*Entsprechend bekundete die Bedienstete Da., Fachbereich verbindliche Bauleitplanung, als Zeugin, dass nach ihrer Erinnerung als Investor die „Thylander Gruppe“ genannt worden sei, für die Dr. Böx in der Besprechung am 10.12.2007 aufgetreten sei.*⁵⁶⁵

*Die Zeugin Hp., Fachbereich verbindliche Bauleitplanung, schilderte, sie habe 2008 an einer Besprechung teilgenommen, in der Dr. H. als Investor die TG Potsdam benannt und diese als Tochtergesellschaft der dänischen Thylander Gruppe bezeichnet habe.*⁵⁶⁶

*Überdies befindet sich in den Unterlagen der Stadt Potsdam ein Schreiben von Dr. H. vom 11.01.2008, dem u. a. zu entnehmen ist: „[...] hat die international agierende Thylander-Gruppe das Kasernengelände Krampnitz erworben. Als Mitglied verschiedener Gremien der Thylander-Gruppe verantworte ich speziell die deutschen Engagements und Entwicklungen. Im Zuge eines persönlichen Gespräches bei Ihnen im Hause würde ich Ihnen sehr gerne die Thylander-Gruppe vorstellen und mit Ihnen gemeinsam unsere Ideen und Projektansätze für das Kasernengelände Krampnitz diskutieren.“*⁵⁶⁷

*Noch am 26.06.2008 sandte der Architekt Kk. eine E-Mail an die „Bauleitplanung“, Bedienstete Da., mit dem Inhalt: „[...] auf Ihre Anfrage bzgl. der Teilnahme der TG-Group an der Pressekonferenz, [...], kann ich Ihnen mitteilen, dass Herr“ Dr. H. „am 08.07.2008 ab 11.00 Uhr daran teilnehmen kann. [...].“*⁵⁶⁸

*In der Akte des MdF ist ein Zeitungsausschnitt aus „Neues Deutschland“ vom 10.07.2008 enthalten, in dem die Planungen der „deutsch-skandinavischen TG Group“ in Bezug auf das Areal in Krampnitz erwähnt werden.*⁵⁶⁹

Am 02.07.2009 schrieb P. R. für die Ingenieurgesellschaft Kk. eine E-Mail an einen privaten Empfänger mit dem Inhalt: „[...] soeben erhalte ich Mitteilung von“ Dr. H., „dass die Filmaufnahmen stattfinden können. [...] zahlbar an die Thyländer Group

561 S. 86 des Protokolls vom 07.02.2012.

562 Ordner 48 VV 2243 PM 070-03/3 Kaufvertrag... (vor Fach 1).

563 S. 26 des Protokolls vom 11.09.2012.

564 S. 31 des Protokolls vom 11.09.2012.

565 S. 219 der Akte 430 Js 48509/10 Wi.

566 S. 228 der Akte 430 Js 48509/10 Wi.

567 S. 141 des Ordners „Unterlagen der Stadt Potsdam“.

568 S. 285 in Ordner „Unterlagen der Stadt Potsdam“.

569 Ordner L. Fin. Verw. VV 2243 PM 070-03 Band 1, Fach 3.

Potsdam. [...]“⁵⁷⁰

Im Rahmen eines Gespräches mit der BBG und dem Ministerium der Finanzen legte Dr. Box am 15.09.2010 eine als „Term Sheet“ bezeichnete schriftliche Vereinbarung von Februar 2008 zwischen 1) der „TG Holding Denmark A/S [...] (hereinafter TG)“, 2) Dr. H. und Dr. Box sowie 3) der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft vor. Das Schriftstück trägt die Unterschriften von Lars Thylander, Herrn B., Dr. H., Dr. Ingolf A. Box und Frau L.⁵⁷¹ Dem Schriftstück ist u. a. zu entnehmen: „The basis for this Term Sheet is the Frame Agreement of 31. May 2007 between“ 31. „Holding and TG. [...] Due to material changes to the contemplated transaction it is necessary to make changes to the subject matter of the Frame Agreement.“

Nach Angaben des Sachbearbeiters Tn. stellte Dr. Box im Verlauf dieser Besprechung eine vertragliche Verbindung zwischen sich und Dr. H. auf der einen Seite sowie Lars Thylander (Thylander Group) auf der anderen Seite dar.⁵⁷²

Gegenüber der die Anzahlung über einen Kredit finanzierenden 3. Bank trat die Thylander Gruppe indes nicht vertraglich in Erscheinung: Der Zeuge Schr. bekundete, dass dort Kreditnehmer (wahrscheinlich Mitte 2007⁵⁷³) alleine Dr. H. als Privatperson - ohne Bürgen - gewesen sei.⁵⁷⁴ Den Namen Thylander habe er „mal gehört, aber er“ [Lars Thylander] „ist uns gegenüber nicht aufgetreten.“⁵⁷⁵ Zum Vertragsinhalt befragt gab der Zeuge zu verstehen, dass nicht über eine dauerhafte Anschlussfinanzierung verhandelt worden sei: „Das war eigentlich kein Gegenstand der Verhandlung. Es kam sicherlich mal in den Gesprächen auf, ob es da Möglichkeiten gibt, aber es war nie, dass wir gesagt haben, wir würden die gesamte Finanzierung oder den gesamten Kauf begleiten.“⁵⁷⁶ „Also, das war so ja eigentlich vorgesehen, dass eine Anzahlung gemacht werden sollte. Die Anzahlung haben wir bekanntlich finanziert, und dann sollte ein Endkaufpreis fällig werden, und zwar der Restbetrag, und da war die Verhandlung eigentlich immer so, dass das dann fließt, wenn es weiterverkauft wird, das Objekt, dass daraus dann auch der Gesamtkaufpreis finanziert wird.“⁵⁷⁷ Ein Kreditantrag für die „komplette Entwicklung des Projektes“ hätte nie vorgelegen.⁵⁷⁸ Auf die Fragen: „Wie war die projektbezogene Bewertung des Kredits? Zu welcher Einschätzung sind Sie da gekommen, bezogen auf den konkreten Gegenstand?“, antwortete der Zeuge: „Das war nicht Gegenstand der Kreditentscheidung. Für uns ging es darum, dass wir eine Anzahlung finanzieren sollen, und das haben wir gemacht.“⁵⁷⁹ „Das Projekt stand für uns immer im Hintergrund.“⁵⁸⁰ „Als das Geschäft, als der Kredit anlief, wurde natürlich darüber“ [über einen Zeitpunkt, zu dem Dr. H. einen „Endkufer“ finden sollte] „gesprochen, und dass es alles relativ zügig geht und dass dann weiterverkauft werden soll.“⁵⁸¹

570 Ordner der Ingenieurgesellschaft Kk. „Kramnitz 5“, Fach 3.

571 Erstes und letztes Blatt der Vereinbarung in Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 3. Heft.

572 Gesprachsvermerk vom 20.09.2010 in Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 3. Heft; vgl. insoweit auch die Ausführungen unter Punkt A. 12.

573 S. 49 des Protokolls vom 06.12.2011.

574 S. 47 f. des Protokolls vom 06.12.2011.

575 S. 69 des Protokolls vom 06.12.2011.

576 S. 60 des Protokolls vom 06.12.2011.

577 S. 61 des Protokolls vom 06.12.2011.

578 S. 75 des Protokolls vom 06.12.2011.

579 S. 61 des Protokolls vom 06.12.2011.

580 S. 61 des Protokolls vom 06.12.2011.

581 S. 75 des Protokolls vom 06.12.2011; vgl. im übrigen die weiteren Ausführungen unter Punkt A. 4.

5.3. Wer sind die Käufer bzw. wirtschaftlichen Eigentümer (Gesellschafter der Käufergesellschaften), wer hat diese wie geprüft?

Käufer der Grundstücke in Krampnitz sind die TGP Resort Ltd. (UR.-Nr. 168/2007), die TGP Country Club Housing Ltd. (UR.-Nr. 169/2007), die TGP Listed Buildings Ltd. (UR.-Nr. 170/2007) und die TGP Sports and Leisure facilities Ltd. (UR.-Nr. 171/2007). „Alle vier Betriebsgesellschaften sind Töchter der TG Potsdam GmbH, für die die TG Potsdam GmbH als Muttergesellschaft die Haftung für sämtliche vertragliche Verpflichtungen übernimmt.“⁵⁸² Bei der TG Potsdam GmbH handelt es sich um die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH. Diese Firma ist im Handelsregister Hannover (HRB 202119) erfasst.⁵⁸³ Sämtliche genannten Firmen wurden mit Sitz unter derselben Anschrift angemeldet.

Am 16.07.2007 wurde durch Notar Mi. (UR.-Nr. 165/2007) beurkundet, dass Frau L. als alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführerin der 6. GmbH (geschäftsansässig in [...], zuständiges Handelsregister Dresden), die wiederum die alleinige Gesellschafterin der D. 569. VV GmbH (Handelsregister Bonn) sei, eine Gesellschafterversammlung abgehalten habe, in der folgendes einstimmig durch sie beschlossen worden sei:

„Unter Verzicht auf Form und Frist der Einberufung und Abhaltung einer Gesellschafterversammlung halte ich hiermit eine Gesellschafterversammlung der obigen Gesellschaft ab, die folgendes einstimmig beschließt:

- 1. Frau' A. H. ,wird als Geschäftsführerin abberufen. Ihr wird Entlastung erteilt.*
- 2. Frau L., [...], wird zur alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführerin der Gesellschaft bestellt. Sie ist von den Einschränkungen des § 181 BGB befreit.*
- 3. Die Firma der Gesellschaft wird geändert in
TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH.*
- 4. TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH.*
- 5. § 1 des Gesellschaftsvertrages wird geändert und hat nunmehr folgenden Wortlaut:
,§ 1 Firma, Sitz und Geschäftsjahr
Die Firma der Gesellschaft lautet
TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft GmbH.
Der Sitz der Gesellschaft ist Hannover.
Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.‘*
- 6. Der Gegenstand des Unternehmens wird geändert.*
- 7. § 2 des Gesellschaftsvertrages wird geändert und hat nunmehr folgenden Wortlaut:
,§ 2 Unternehmensgegenstand*

582 Kaufverträge vom 17.07.2007 in Ordner VV 2243 PM 070-03 Band 1.

583 Handelsregisterauskünfte in Ordner „TG Potsdam GmbH“.

Gegenstand des Unternehmens ist die Entwicklung von Grundstücken und das Halten von Beteiligungen.'

8. *§ 3 des Gesellschaftsvertrages wird geändert und hat nunmehr folgenden Wortlaut:
,§ 3 Stammkapital
Das Stammkapital beträgt 25 000,00 Euro und ist in voller Höhe in bar eingezahlt.'*

Sodann erfolgte noch am selben Tag die entsprechende Anmeldung zur Eintragung in das Handelsregister Bonn (UR.-Nr. 166/2007).

Die Satzung lautete wie folgt:

„Satzung der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung

§ 1 Firma, Sitz und Geschäftsjahr

Die Firma der Gesellschaft lautet

TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Sitz der Gesellschaft ist Hannover

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr

§ 2 Unternehmensgegenstand

Gegenstand des Unternehmens ist die Entwicklung von Grundstücken und das Halten von Beteiligungen.

§ 3 Stammkapital

Das Stammkapital beträgt 25 000,00 EUR und ist in voller Höhe in bar eingezahlt.

[...]“

Eingetragen wurde die Firma im Handelsregister am 19.09.2007.

Der Zeuge Dr. Böx erwiderte im Rahmen seiner Vernehmung auf die Äußerung, dass die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft im Zeitpunkt der Angebotsabgabe noch nicht gegründet gewesen sei: „Doch, die war schon gegründet, die hieß“ D. 569. VV GmbH, „und die ist von uns - ja, klar. Insofern ist, glaube ich, die Frage beantwortet. Das war eine“ 21. AG - - „Es gibt ja“ die 21. AG, „diese Gesellschaft, bei der man so was kauft. Früher haben wir das immer selber gegründet, solche Gesellschaften, dann hat das drei, vier Wochen gedauert, bis wir sie im Handelsregister haben. Heute ruft man da an und sagt: ‚Ich möchte gern eine GmbH haben!‘ - Da kriegt man am nächsten Tag die Unterlagen, dann muss man sie nur noch umbenennen und einen neuen Geschäftsführer einsetzen.“⁵⁸⁴

Der Zeuge Hn. erläuterte diesbezüglich: „Es ist eine Vorratsgesellschaft verwendet worden, und bei der Vorratsgesellschaft gilt das Datum der ersten Eintragung. Wenn sie dann aktiviert wird, muss sie nur noch einmal die Versicherung abgeben, dass

das Stammkapital noch vollständig vorhanden ist, also sprich die 25 000 Euro.“⁵⁸⁵

Hinsichtlich der vier englischen Erwerberfirmen bestätigte der Zeuge Dr. Böx die Feststellung eines Ausschussmitgliedes: „Die sind am 13.07.2007 in England eingetragen worden mit einem Gründungskapital von jeweils 12 britischen Pfund.“⁵⁸⁶ Geschäftsführerin sei - so der Zeuge Dr. Böx - jeweils Frau L., seine Kanzleidirektorin.⁵⁸⁷

Die Zeugin L. umriss den Hintergrund ihrer Stellung als Geschäftsführerin wie folgt: „Ich bin seit mehr als 30 Jahren in der Kanzlei in Hannover tätig. Zu meinem Tätigkeitsgebiet gehört unter anderem die Übernahme von Geschäftsführungstätigkeiten in Gesellschaften, die unser Büro für Mandanten zur Verfügung stellt. Die Gesellschaften werden in der Regel als Vorratsgesellschaften von unserer Bürotreuhandgesellschaft, der 7. GmbH, erworben, deren Geschäftsführerin ich bin. Bei den erworbenen Gesellschaften werde ich ebenfalls zunächst als Geschäftsführerin bestellt. In dem Augenblick, in dem die Gesellschaften operativ tätig werden, wird seitens der Mandantschaft ein Geschäftsführer eingesetzt.

Genauso ist auch in dem Fall der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH verfahren worden. Wir sind hier für Herrn“ Dr. H. „tätig, einem langjährigen Mandanten und Freund von Dr. Böx.

Vor kurzem ist an meiner Stelle ein Mitarbeiter von Herrn“ Dr. H., Herr Wi., „als Geschäftsführer eingesetzt worden. Ich selbst erhalte meine Anweisungen von Herrn Dr. Böx, der sich stets mit Herrn“ Dr. H. „abstimmt. Ich habe an keinen Verhandlungen teilgenommen und lediglich auf Wunsch von Herrn Dr. Böx Unterschrift geleistet.“⁵⁸⁸ Ferner fügte sie hinzu: „Ich habe meistens meine Weisungen von“ Dr. H. „bekommen.“⁵⁸⁹

Am 14.12.2007 unterzeichnete Frau L. eine „Liste der Gesellschafter der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Hannover“, der als Gesellschafter nur noch die 7. GmbH, [...], zu entnehmen ist. Das Schriftstück wurde zur Handelsregisterakte übersandt (Akte 81 HRB 202119 des AG Hannover).

Gesellschafter waren bzw. sind - laut Handelsregister - die 6. GmbH (16.07.2007) und die 7. GmbH (14.12.2007).⁵⁹⁰

Die BBG stellte dem MdF gegenüber die gesellschaftliche Struktur der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH seit März 2008 wie folgt dar: Gesellschafter der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH seien mit 10 % Gesellschafteranteil die 6. GmbH und mit 90 % Gesellschafteranteil die TG Potsdam Holding GmbH. Die Geschäftsanteile der 6. GmbH würden zu 100 % von Dr. Ingolf Böx gehalten. Die Geschäftsanteile der TG Potsdam Holding GmbH würden zu 100 % von der 7. GmbH und deren Geschäftsanteile wiederum zu 100 % von Frau L. gehalten.⁵⁹¹

Notar Mi. bescheinigte noch am 04.03.2010, nach einer Einsichtnahme in das

585 S. 54 des Protokolls vom 10.05.2011.

586 S. 207 des Protokolls vom 08.03.2011.

587 S. 207 f. des Protokolls vom 08.03.2011.

588 S. 110 des Protokolls vom 31.05.2011.

589 S. 116 des Protokolls vom 31.05.2011.

590 Ordner TG Potsdam GmbH.

591 Schreiben der BBG vom 07.09.2010 an das MdF in Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 1. Heft.

elektronische Handelsregister beim AG Hannover, dass für die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH Frau L. als alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführerin eingetragen sei.

Am 25.03.2010 teilte Dr. Bök der Kanzlei Hn. u. a. (in Bezug auf den Abänderungsvertrag vom 24.02.2010⁵⁹²) zur Kontoverbindung für die Eilüberweisung mit, dass Kontoinhaber Dr. H. sei.⁵⁹³

Der Zeuge Dr. H. erläuterte, dass die Anzahlung nicht von ihm selbst erbracht, sondern von der „TG Potsdam“ als Darlehensnehmerin finanziert worden sei. „Wie soll ich denn einen Kaufpreis für fremde Dritte bezahlen?“ Er selbst sei - im Gegensatz zu Dr. Bök - insoweit als Bürge aufgetreten.⁵⁹⁴

Der Zeuge teilte überdies im Rahmen seiner Vernehmung mit, dass nunmehr Herr Wi. Geschäftsführer der „TGs“ sei.⁵⁹⁵ Zu seiner eigenen Beteiligung an der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft befragt, gab der Zeuge an, dass „zum derzeitigen Zeitpunkt die Anteile an dieser Struktur, wo ja noch nichts weiter drin ist, treuhänderisch von der Kanzlei gehalten werden. Eine völlig normale Konstellation.“ Zwischen ihm und der Gesellschaft sei ein Treuhandvertrag geschlossen worden.⁵⁹⁶ Zum Aufbau des Gesellschaftssystems der Erwerberinnen resümierte der Zeuge: Eigentümerin der vier Limiteds sei die GmbH und oberhalb der GmbH stehe die „Vorrats- und Treuhandgesellschaft der Kanzlei Bök“. „[...] die Kanzlei Bök hat eine Treuhandgesellschaft, und diese Treuhandgesellschaft hält diese Struktur, wie sie auch, keine Ahnung, müssen Sie Bök fragen, wahrscheinlich fünfzig andere Strukturen hält. Das machen Kanzleien immer so für ihre Geschäfte.“ Über diese Treuhandgesellschaft sei er - Dr. H. - mit „im Boot“.⁵⁹⁷

Vgl. im Übrigen auch die Ausführungen unter Punkt A. 5.9.

5.4. Wurde die Stadt Potsdam über die Verkaufsabsichten des Landes jeweils informiert und ihr damit die Möglichkeit gegeben, am Bieterverfahren teilzunehmen?

Bereits im Jahr 2001 bekundete die Stadt Potsdam, Fachbereich Gebäude und Liegenschaften, gegenüber der BBG, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen eine Veräußerung der Liegenschaft in Fahrland, Flur 6, Flurstück 39, an einen Investor bestünden.⁵⁹⁸

Überdies ist aufgrund der Berücksichtigung des Vorhabens der 40. GmbH im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens schon im Jahr 2006 von einer Kenntnis des beabsichtigten Verkaufes des Grundstückes seitens der Stadt Potsdam auszugehen.⁵⁹⁹

In den Akten ist ein Schreiben der BBG vom 25.06.2007 - unterzeichnet von Hn. und

⁵⁹² Vgl. den Zahlungsauftrag seitens Hn. vom 25.03.2010 in Ordner VM 1574, Fach 2.

⁵⁹³ Ordner VM 1574, Fach 2.

⁵⁹⁴ S. 69 f. des Protokolls vom 23.08.2011.

⁵⁹⁵ S. 62 des Protokolls vom 23.08.2011.

⁵⁹⁶ S. 66 des Protokolls vom 23.08.2011.

⁵⁹⁷ S. 86-88 des Protokolls vom 23.08.2011.

⁵⁹⁸ Schreiben vom 04.12.2001 in Ordner I/16 18-20 (19).

⁵⁹⁹ Interner Vermerk der BBG vom 19.06.2006 in Ordner I/16 18-20 (20 S).

Mitarbeiterin 5 - enthalten, in welchem die BBG der Stadtverwaltung Potsdam (Beigeordnete Dr. von K.) mitteilte, dass nach einer Prüfung der im Rahmen einer beschränkten Angebotseinholung eingegangenen Kaufangebote entschieden worden sei, Kaufverhandlungen mit dem Bestbieter, einem deutschen Tochterunternehmen der dänischen Thylander Group, aufzunehmen. Hinsichtlich des Erwerbs der städtischen Flächen innerhalb des Kasernengeländes würde direkt Kontakt mit dem Kommunalen Immobilienservice der Stadt Potsdam aufgenommen. Diese Kontaktaufnahme erfolgte durch ein Schreiben der BBG vom 22.06.2007 - ebenfalls unterzeichnet von Hn. und Mitarbeiterin 5.⁶⁰⁰

In dem an das Ministerium der Finanzen gerichteten Entwurf der Verkaufsvorlage vom 15.08.2007 stellte die BBG dar, dass die Stadt Potsdam - die auch die Gemeinde Fahrland vertrete und den selbständigen Verkauf der in ihrem Eigentum befindlichen Flurstücke beabsichtige - seit August 2005 in alle Verkaufsaktivitäten einbezogen und in mehreren Gesprächen mit der Beigeordneten Dr. von K. sowie mit dem Oberbürgermeister Jakobs ständig über den aktuellen Stand unterrichtet worden sei. Ebenso seien die Stadtverordneten über den beabsichtigten Verkauf und die weitere Entwicklung informiert gewesen.⁶⁰¹ Die Beigeordnete Dr. von K. sei auch über die Absicht der BBG, die Liegenschaft in einem beschränkten Angebotsverfahren mehreren Interessenten anzubieten, informiert gewesen.

Mit Schreiben der BBG vom 28.08.2007 wurde sodann die Stadtverwaltung Potsdam (Dr. von K.) „angehört“. Dem Schreiben war zu entnehmen: „Zwischenzeitlich konnten die Verhandlungen mit der dänischen Thylander Group mit der Beurkundung der Kaufverträge am 17. Juli 2007 erfolgreich abgeschlossen werden. Die Bonität des Käufers wurde mit der Zahlung der ersten Raten nachgewiesen. Aufgrund der Größe der Fläche (> 100 ha) bedarf der Vertrag der Genehmigung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen des Landes Brandenburg. Zur Vorbereitung der Genehmigungsvorlage müssen wir dem Ministerium der Finanzen des Landes Brandenburg u. a. auch Ihre Stellungnahme zu dem beabsichtigten Verkauf übergeben.“⁶⁰²

Am 10.09.2007 antwortete Dr. von K., dass die Landeshauptstadt Potsdam nach wie vor daran interessiert sei, „diese Konversionsfläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Insofern befürwortet sie“ [die Landeshauptstadt] „die beabsichtigte Veräußerung. Voraussetzung [...] ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. [...] Hierzu müssen die komplexen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen ermittelt und in den Abwägungsprozess eingestellt werden. Vor diesem Hintergrund sollten nun umgehend die erforderlichen Abstimmungen hinsichtlich der Entwicklung, der Schaffung des Planungsrechts und der Veräußerung zügig zwischen der BBG, dem Investor und der Verwaltung erfolgen.“⁶⁰³

Mit Schreiben vom 13.09.2007 leitete die BBG dem MdF eine Kopie dieser Stellungnahme zu.⁶⁰⁴

In der Verkaufsvorlage des Referenten S. wurde letztlich am 16.10.2007 vermerkt,

600 Ordner I/16 18-20 (20 T-V, Thylander-Group).

601 Ordner I/16 18-20 (20 T-V, Thylander-Group).

602 Fach „2007“ in Ordner „Unterlagen der Stadt Potsdam“.

603 Ordner VV 2243 PM 070-03 Band 1.

604 Ordner VV 2243 PM 070-03 Band 1.

dass die Stadt Potsdam gem. § 3 Abs. 3 WGT-LVG angehört worden sei. Mit Schreiben vom 10.09.2007 habe die Stadt Potsdam zum Verwertungsvorgang nochmals Stellung genommen und die Veräußerung unter Hinweis auf die notwendige Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens ausdrücklich befürwortet.⁶⁰⁵

5.5. In welcher Funktion beteiligten sich die privatrechtlich geführte BBG und ihr Geschäftsführer Frank Marczinek an diesem Verfahren, welche Aufgabenverteilung und welche Informationsflüsse gab es zwischen der BBG und welchen Ministerien?

Die BBG vertrat die Grundstückseigentümer im Verlauf der Kaufvertragsverhandlungen.

Teilnehmer bei der Angebotseröffnung waren - neben Herrn Hn. und Frau Mitarbeiterin 5 - Herr Marczinek.⁶⁰⁶

Nach der Ausschreibung wurden im Juni 2007 Gespräche mit verschiedenen Kaufinteressenten geführt. An diesen Gesprächen waren auf Seiten der BBG Herr Marczinek, Herr Hn. und Frau Mitarbeiterin 5 beteiligt.⁶⁰⁷

Mit Schreiben vom 18.06.2007 teilte die BBG - unterzeichnet von Hn. und Mitarbeiterin 5 - „RA Dr. Ingolf A. Böx für die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH“ mit, dass entschieden worden sei, mit der von ihm - Dr. Böx - vertretenen Investorengruppe die Kaufverhandlungen aufzunehmen.⁶⁰⁸ Eine E-Mail mit im Ergebnis gleichem Inhalt wurde am 29.06.2007 von Frank Marczinek an Dr. Böx abgesandt.⁶⁰⁹

Bei Abschluss der Kaufverträge vertrat Mitarbeiterin 5 die BBG. Ihre Erklärungen wurden (bezüglich der UR.-Nr. 168, 169, 170 u. 171/2007) von Marczinek und Hn. am 13.11.2007 genehmigt, nachdem am 12.11.2007 die Genehmigung des MdF seitens des Referatsleiters Gl. (für alle vier Verträge UR.-Nrn. 168-171/2007) eingegangen war.⁶¹⁰ Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hatte die Erklärungen von Mitarbeiterin 5 in Bezug auf den Kaufvertrag zur UR.-Nr. 169/2007 bereits am 30.07.2007 genehmigt.⁶¹¹

Die BBG sandte nach Abschluss der Kaufverträge mit Schreiben vom 15.08.2007 einen Entwurf für die Vorlage zu den Kaufverträgen an das MdF (vgl. insoweit die weiteren Ausführungen zu Punkt A. 4.2.).

Später führten Hn. bzw. seine Kanzlei Tätigkeiten für die BBG aus (vgl. die Vollmacht vom 28.12.2009 erteilt von Marczinek⁶¹² sowie das Schreiben von Hn. vom 25.03.2010 an Notar Mi..⁶¹³ „[...] die Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH (BBG) hat die Rechtsanwälte“ Hn. u. a. „mit dem Vertragsmanagement der abgeschlossenen Grundstückskaufverträge beauftragt.“). Er fertigte seine Schreiben unter dem Briefkopf seiner Rechtsanwalts-

605 Ordner VV 2243 PM 070-03 Band 1.

606 Protokoll vom 31.05.2007 in Ordner I/15 14-17 (16).

607 Gesprächsprotokolle in Ordner 48 VV 2243 PM 070-03/3 Kaufvertrag ...

608 Ordner IV (15, Fach 6).

609 Ordner IV (15, Fach 6).

610 Beide Schriftstücke in Ordner VM 1574, Fach 3; Genehmigung für 169/2007 in Ordner VM 1575, für 170/2007 in Ordner VM 1576, Fach 3, u. für 171/2007 in Ordner VM 1577, Fach 3.

611 Ordner VI, (19, Gen.-Vorlage MdF).

612 Ordner VM 1576, Fach 2.

613 Ordner VM 1574, Fach 2.

kanzlei. Einem Fax vom 25.02.2010 (in Bezug auf den notariellen Änderungsvertrag vom 24.02.2010, UR.-Nr. 33/2010) ist zu entnehmen: „Information für Herrn Marczinek: Nachtrag ist o.k., so wie vereinbarter Entwurf.“⁶¹⁴

Im Übrigen wird hinsichtlich der Beratung des Marczinek durch Hn. auf die Ausführungen zu Punkt A. 4.2. bezüglich des Schreibens vom 04.05.2010 verwiesen. Noch am 03.12.2009 und am 25.02.2010 genehmigte Marczinek als Geschäftsführer die zur UR.-Nrn. 217/2009 und 33/2010 abgegebenen Erklärungen.⁶¹⁵

Auf die an den Zeugen Dr. Böx gerichtete Frage, ob er Frank Marczinek kenne, stellte der Zeuge klar: „Ich habe Herrn Marczinek einmal kennengelernt, ich habe immer mit Herrn“ Hn. „zu tun gehabt.“ Sein Ansprechpartner sei immer nur Herr Hn. gewesen (auch im Verhältnis zum MdF).⁶¹⁶ In Bezug auf ein Schreiben der BBG vom 14.01.2010 erläutert der Zeuge: „Ich habe doch mit Herrn“ Hn. „ständig Kontakt gehabt.“⁶¹⁷ Marczinek habe er erst nach den Vertragsverhandlungen kennengelernt. Geschäftsbeziehungen habe er nie mit ihm geführt.⁶¹⁸

Der Zeuge Hn. erklärte, dass dies schon so richtig sein werde, da es sich im Wesentlichen um rechtliche Fragen gehandelt habe.⁶¹⁹

Der Zeuge Dr. H. schilderte in Bezug auf seine Verbindungen zu Marczinek: „Ich meine - das kriege ich aber heute nicht mehr ganz zusammen -, dass ich den Herrn Marczinek deutlich länger kenne aus der TVF-Zeit. Das hängt damit zusammen, dass ich früher mal in Stahl, Eisen und Schrott unterwegs war und in einem Unternehmen im Vorstand war, was mit der VEBA und den Nachfolgegesellschaften relativ viel zu tun hatte. Aber wann das jetzt war, das kann ich wirklich nicht sagen. Aber das ist schon lange her.“⁶²⁰ „Also, hier in dieser Situation war mir gar nicht so präsent zu dem Zeitpunkt, dass Marczinek bei der BBG gelandet ist, respektive die BBG irgendwie gekauft hat. Für mich war der ein Abbruchunternehmer aus dem TVF-Umfeld.“⁶²¹ „Mit dem Herrn Marczinek - um der Frage gleich zuvorzukommen - habe ich in der gesamten Phase dieses Ausschreibungsprozesses überhaupt keinen Kontakt - gar keinen.“⁶²²

Der Zeuge We. teilte dem Ausschuss in Bezug auf seine Erkenntnisse zu Frank Marczinek mit: „Entweder habe ich Herrn Marczinek kennengelernt im Zusammenhang mit der Präsentation durch“ den Architekten Kk. „über die Entwicklungsmöglichkeiten - diese Skizzen, die er für uns gefertigt hatte -, oder ich habe ihn im Rahmen dieser Besichtigung kennengelernt. Ja.“ Vorher habe er ihn nicht gekannt.⁶²³

Die Zeugin Mb. gab folgende Arbeitsteilung innerhalb der BBG zwischen Hn. und Marczinek kund: „Soweit mir bekannt ist - muss ich dazu sagen -, war die Aufteilung so, dass Herr“ Hn. „vollumfänglich für alle Sachthemen zuständig war, die das

614 Ordner VM 1574, Fach 2.

615 Ordner VM 1574, Fach 2, und Ordner VM 1577, Fach 3.

616 S. 198 des Protokolls vom 08.03.2011.

617 S. 196 des Protokolls vom 08.03.2011.

618 S. 182 f. des Protokolls vom 08.03.2011.

619 S. 66 des Protokolls vom 10.05.2011.

620 S. 21 des Protokolls vom 23.08.2011.

621 S. 31 des Protokolls vom 23.08.2011.

622 S. 25 des Protokolls vom 23.08.2011.

623 S. 60 des Protokolls vom 15.11.2011.

Ministerium betreffen, also den kompletten WGT- wie auch den BRV-Bereich, und Herr Marczinek die anderen Tätigkeiten im Unternehmen sozusagen tätigte.“⁶²⁴

Der Zeuge Speer fasste auf die Frage: „Inwiefern hat sich Herr Marczinek damals aktiv in den Prozess eingebracht?“, seine Erkenntnisse wie folgt zusammen: „Also, ich sage noch mal an der Stelle: Ich habe eine Vorlage gekriegt, nachdem dieses Verfahren abgeschlossen war, und bin mit dieser Vorlage dann hier in den Landtag marschiert.“⁶²⁵

Bezüglich der Informationsflüsse vgl. die Ausführungen oben zu Punkten A. 4., A. 4.2. und A. 4.3.

5.6. Worauf basierten die Informationen, die durch Herrn Speer am 22. Oktober 2007 gegenüber dem Haushaltsausschuss in seinem Schreiben übermittelt wurden und insbesondere die Angaben, wonach die Käufer Tochtergesellschaften der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH, einem Unternehmen der dänischen Thylander Group, seien?

Der - in dem von der BBG im August 2007 an das MdF übersandten Entwurf einer Verkaufsvorlage (vgl. oben zu Punkt A. 4.2.) enthaltenen - Sachverhaltsschilderung ist zu entnehmen, dass die BBG das Grundstück „an die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH, einem Unternehmen der dänischen Thylander Group, mit ihren Tochtergesellschaften TGP Resort Ltd., TGP Country Club Housing Ltd., TGP Listed Buildings Ltd. und TGP Sports and Leisure facilities Ltd. (im Folgenden: Käufer)“ veräußert habe. An einer anderen Stelle in dem Text ist ferner vermerkt: „Alle vier Käufer sind Tochtergesellschaften der TG Potsdam GmbH, die als Muttergesellschaft die Haftung für sämtliche vertragliche Verpflichtungen übernimmt.“⁶²⁶

Weiter ist ausgeführt, dass die Verträge „dem von der BBG zugrunde gelegten Mustervertrag“ entsprächen. Die Vorgaben des WGT-Gesetzes und der Verwertungsrichtlinie seien berücksichtigt worden. Für den Kaufgegenstand bestehe kein Baurecht. Die Kaufpreisermittlung sei auf der Grundlage des am 28.06.2006 bestätigten Preisvermerkes, der auf der Basis des Verkehrswertgutachtens des Sachverständigen Dipl.-Ing. Lothar N. zum Wertermittlungstichtag 28.04.2006 erarbeitet worden sei, erfolgt; auf die „Anlage 7“ (nach der Anlagenübersicht handelt es sich bei dieser Anlage um den Preisvermerk und das Gutachten) wurde insoweit hingewiesen. Der Mindestkaufpreis betrage 4 740 000 Euro; demgegenüber betrage der vom Käufer für den Anteil des Landes Brandenburg gebotene Kaufpreis 5 077 671 Euro.

Dem Entwurf sind ein Vorschlag für ein Anschreiben des Ministers der Finanzen an den Ausschuss für Haushalt und Finanzen (mit einem den erwähnten Umständen entsprechenden Inhalt) sowie mehrere Anlagen für den Ausschuss beigefügt. In der Anlage 1 (einer tabellarischen Übersicht) ist vermerkt, dass es sich bei der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH um ein „Tochterunternehmen der dänischen Thylander Group“ handele.

624 S. 73 des Protokolls vom 13.09.2011.

625 S. 33 des Protokolls vom 18.12.2012.

626 Ordner I/16 18-20 (20 T-V, Thylander-Group).

In Anlehnung an diesen Entwurf wurden im MdF von S. nacheinander zwei teilweise (z. B. in Bezug auf den Verkauf der im Eigentum der Stadt Potsdam stehenden Grundstücke) - auch voneinander - abweichende Vorlagen (Entwurf und endgültige Fassung) für den Minister gefertigt.⁶²⁷

Abweichend vom Entwurf der BBG wurde in diese beiden geänderten Vorlagen die Formulierung aufgenommen: „Die Käufer sind Tochtergesellschaften der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH, einem Unternehmen der dänischen Thylander Group, die die Haftung für sämtliche Verpflichtungen aus den Grundstückskaufverträgen übernommen hat.“⁶²⁸ Dieser missverständlichen Formulierung ist nicht verbindlich zu entnehmen, ob die Haftungsübernahme durch die Thylander Group oder vielmehr durch die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH übernommen worden ist. Überdies wurde der Hinweis auf die Kaufpreisermittlung „auf der Grundlage des Preisvermerkes der BBG vom 14.06.2006 und des von der BBG am 28.06.2006 bestätigten Verkehrswertgutachtens des Sachverständigen Dipl.-Ing.“ N. „vom 18.05.2006 sowie der Einheitsprüfung und Kostenschätzung für den Rückbau und die Flächenentsiegelung“ des Ingenieurbüros Dn. „vom 08.06.2006 (vgl. Anlage 7)“ in beide Vorlagen aufgenommen.

Der zunächst von S. gefertigte Entwurf der Vorlage wurde noch einmal der BBG zur Prüfung übersandt und anschließend dessen Inhalt hinsichtlich der Angaben über die Einhaltung des Mustervertrages sowie über die Beachtung der Vorgaben des WGT-Gesetzes und der Verwertungsrichtlinie und schließlich bezüglich des Hinweises auf die Thylander Group mit derselben Formulierung ohne Änderung in die Endfassung übernommen.⁶²⁹

Der in der endgültigen Vorlagen-Fassung vorgesehene Entwurf eines Anschreibens an den AHF wurde in Reinschrift am 22.10.2007 vom seinerzeitigen Minister Speer unterzeichnet und (mit dem Zeichen: Vorlage-Nr. 21/07) abgesandt. Das Anschreiben geht inhaltlich (z. B. aufgrund der Erwähnung der Thylander Group) mit einer umfangreicheren Sachverhaltsschilderung über den von der BBG verfassten Entwurf des Anschreibens hinaus, es enthält insoweit allerdings nur Hinweise, die dem von der BBG eingereichten Entwurf der Vorlage zu entnehmen sind.

Dem Anschreiben des MdF vom 22.10.2007 war u. a. ein Querblatt beigefügt. Dem Querblatt ist zu entnehmen, dass die Liegenschaft öffentlich zum Kauf angeboten worden ist; ein Hinweis auf ein lediglich „beschränktes“ Angebotsverfahren ist zwar (anders als im Querblatt der BBG, in welchem auf eine „beschränkte“ Angebotseinholung expressis verbis hingewiesen wurde - ebenfalls wie in der an den Minister gerichteten zweiten Verkaufsvorlage von S.) nicht ausdrücklich erwähnt, die Verfahrensweise war indes für den AHF aus der Sachverhaltsschilderung ersichtlich.

Der Zeuge R. gab im Verlauf seiner Vernehmung auf Nachfrage an, im „Juli 2010“ keine „sachlich unrichtigen Passagen“ in der endgültigen Vorlage aus dem Jahr 2007 festgestellt zu haben.⁶³⁰ Auf die Frage: „Ich halte fest: Sie haben“ [im Jahr 2007] „also nichts noch mal geprüft, sind nicht noch einmal in die Verträge hineingegangen, Plausibilitätsprüfungen gemacht, geguckt, ob tatsächlich der Geschäftspartner immer noch die Thylander Group ist oder aber die TG Potsdam?“, antwortete der Zeuge: „Letzteres nicht, aber eine Plausibilitätsprüfung schon. Aber nicht in die Verträge

627 Ordner VV 2243 PM 070-03 Band 1.

628 Ordner VV 2243 PM 070-03 Band 1.

629 Ordner VV 2243 PM 070-03 Band 1

630 S. 22 des Protokolls vom 08.03.2011.

eingestiegen. Das ist richtig.“⁶³¹

Hinsichtlich des in der Vorlage erwähnten „Mustervertrages“ bekundete der Zeuge, dass es sich hierbei um einen Basisvertrag gehandelt habe, der aufgrund der Erfahrungen der BBG entwickelt worden sei. Abweichungen seien immer möglich gewesen.⁶³² Ihm sei derzeit nicht geläufig, dass bei der Veräußerung des Grundstückes in Krampnitz zwölf Abweichungen von dem Mustervertrag vereinbart worden seien.⁶³³

Der Zeuge Baesecke führte aus: „Ja, es gab einen Musterkaufvertrag. Der Musterkaufvertrag war allerdings keine verbindliche Vorgabe, sondern ein Hilfsmittel, das drei Funktionen hatte: Er sollte es zunächst einmal der Bodengesellschaft erleichtern, Verkaufsverhandlungen zu strukturieren, also als Leitfaden für die Gestaltung eines Kaufvertrages dienen. Er war dann, da die tatsächlichen Verträge immer mehr oder weniger vom Mustervertrag abwichen, ein Kontrollinstrument oder eine Messlatte, dass man also guckte: Wo weicht der Vertrag vom Mustervertrag ab? Warum ist das so? Ist das vertretbar? Ist der Vertrag insgesamt ausgewogen? - Das war Sinn und Zweck des Mustervertrages. Nach meiner Erinnerung ist dieser Mustervertrag von der BBG sogar erstellt worden und dann mit uns abgestimmt worden.“⁶³⁴ Dies sei „in den mittleren 90er Jahren“ erfolgt.⁶³⁵

Der Zeuge S. erklärte in diesem Zusammenhang: „Ich habe nie einen Mustervertrag vorgegeben. Das war ein Vertrag der BBG, den die selber als Muster entworfen hatten, und wir haben ja das insoweit dann nur überprüft, ob die Intentionen des Gesetzes umgesetzt worden sind. Bei dieser schwierigen Vermögensmasse ist es natürlich sehr schwer, einen konkreten Vertrag vorzugeben. Sie können nicht einzelne - - Das können Sie möglicherweise bei normalen Grundstücksverkäufen machen, aber bei einer solchen Masse, die nie am Markt teilgenommen hat - - die Anfang der 90er Jahre marktfähig gemacht werden sollten, dann noch belastet waren, da kann man nicht davon ausgehen, also ich jedenfalls nicht, dass Sie 1:1 einen Mustervertrag vorgeben können, der dann erfüllt werden kann. Also, insoweit haben wir, in meiner Zeit jedenfalls, keinen Mustervertrag vorgegeben, der erfüllt werden sollte.“⁶³⁶

Der Zeuge Speer gab zu verstehen: „Ja, so ein Vertrag ist ja immer Ergebnis von Verhandlungen. Und in diesen Verhandlungen wird anhand der Matrix, die für solche Verkäufe vorliegt, verhandelt, welche Bedingungen aus Sicht des Landes essenziell sind und welche aus Sicht der Erwerber essenziell sind, und dann wird halt so lange verhandelt, bis man zu einem tragfähigen Ergebnis kommt.“⁶³⁷ „In dem Sinne Musterkaufverträge - - Ich denke, dass die Handhabung von einem zum anderen Grundstücksverkauf sich eingespielt hat. Es gab keinen starren Musterkaufvertrag. Es gab Verwertungsrichtlinien, an denen entlanggehängt man solche Verträge auszuhandeln hat. Und vorhin habe ich zum Ausdruck gebracht, dass immer zwei Seiten am Verhandlungstisch sitzen, wenn man einen Vertrag ausarbeitet, die

631 S. 49 des Protokolls vom 08.03.2011.

632 S. 48 des Protokolls vom 08.03.2011.

633 S. 49 des Protokolls vom 08.03.2011.

634 S. 34 des Protokolls vom 15.05.2012.

635 S. 61 des Protokolls vom 15.05.2012.

636 S. 81 des Protokolls vom 08.03.2011.

637 S. 34 des Protokolls vom 18.12.2012.

unterschiedliche Interessen einbringen. Und insofern unterscheiden sich auch alle Verträge, die wir im Land zum Verkauf von Liegenschaften haben, in Details. Aber vom Grund her sind sie ähnlich. Weil: Da muss ein Datum drinstehen, ein Kaufpreis und ein paar andere Bestimmungen.“⁶³⁸ „Noch mal: Wir haben Verwertungsrichtlinien. Die sind mit dem Landtag abgestimmt worden. Und auch auf der Grundlage dieser Verwertungsrichtlinien sind auch Vertragswerke entwickelt worden, die der Einfachheit halber vom einen zum nächsten Verkauf sicherlich als Blaupause gedient haben. Aber nach meiner Kenntnis gab es keinen normierten Musterkaufvertrag.“⁶³⁹ „Der Sinn ist, dass man das Rad nicht jedes Mal neu erfindet, schlicht.“⁶⁴⁰

Der Zeuge S. gab speziell im Hinblick auf die Veräußerung der Liegenschaft in Krampnitz an: „[...] mir ist nicht bekannt, dass in den Unterlagen Änderungen vom Mustervertrag dargestellt worden sind.“ Bei der Anlage 1 zu den Genehmigungsvorlagen VM 1574, VM 1575, VM 1576, VM 1577⁶⁴¹ [in welcher Abweichungen vom Musterkaufvertrag aufgeführt sind] handele es sich um eine interne Unterlage der BBG, die nicht beim MdF eingegangen sei.⁶⁴² Der Zeuge gab ferner zu der Anlage 1 an: „Sie haben ja vorhin eine Vorlage gezeigt, die vom August datierte. Da steht es ja drin. Das ist ja die Arbeit der BBG gewesen, die sie mir geliefert hat. Und die BBG hat sich ja ihren eigenen Mustervertrag gemacht nach Maßgabe der gesetzlichen Vorgaben. Und die BBG hat mir dementsprechend mitgeteilt, ob der Vertrag dem entspricht.“⁶⁴³ „Also, mir waren die Änderungen nicht bekannt, weil das ja ein Vertrag innerhalb der BBG war. Ich habe ja nur insoweit geprüft: Sind die gesetzlichen Vorgaben erfüllt?“⁶⁴⁴

Der Zeuge Hn. bestätigte, dass es sich bei der Anlage 1 um ein hausinternes Arbeitsinstrument gehandelt habe.⁶⁴⁵

Unabhängig von dem Inhalt der schriftlichen Vorlage (auf der Grundlage der Informationen der BBG) war dem seinerzeitigen Minister Speer auch persönlich ein konkretes Interesse der Thylander Gruppe an der Liegenschaft in Krampnitz zur Kenntnis gelangt: Lars Thylander habe ihn persönlich aufgesucht und auf die Entwicklung der Liegenschaft in Krampnitz angesprochen.⁶⁴⁶

Überdies wurde ihm der Zeuge We. während einer Galerieeröffnung vorgestellt. Dieser schilderte: „Wir haben uns - soweit ich mich erinnern kann - oberflächlich über: Wie schön es ist oder wie gut gelegen oder was für eine interessante Entwicklung das sein kann - - Aber nicht irgendwelche Zahlen, Fakten, Daten, irgendetwas. Wie gesagt, wir standen uns auch nicht nah, wir kannten uns nicht. Er war ein Minister, der mir vorgestellt wurde und der offensichtlich das Gelände auch kannte und sich kurz dann - Smalltalk - unterhalten hat.“⁶⁴⁷ Auf die anschließende Frage: „Aber Sie sind ihm schon so vorgestellt worden, dass Sie eventuell Interesse an diesem Grundstück haben, oder die Firma, die da - -“, bestätigte der Zeuge We.:

638 S. 38 des Protokolls vom 18.12.2012.

639 S. 38 des Protokolls vom 18.12.2012.

640 S. 39 des Protokolls vom 18.12.2012.

641 Ordner VM 1574, Fach 2.

642 S. 99 des Protokolls vom 08.03.2011.

643 S. 100 des Protokolls vom 08.03.2011.

644 S. 113 des Protokolls vom 08.03.2011.

645 S. 46 des Protokolls vom 10.05.2011.

646 Vgl. die entsprechenden Ausführungen zu Punkt A. 5.2.

647 S. 34 f. des Protokolls vom 15.11.2011.

„Genau, genauso ist es. Genau.“

Der Zeuge Speer fasste zusammen: „Ich habe den Finanzausschuss auf der Grundlage der Vorlage informiert. Alle Fragen, die im Finanzausschuss gestellt wurden, sind beantwortet worden, unter anderem diese Konkurrenzsituation, die da noch mal eine Rolle gespielt hat nach meiner Erinnerung. Und darüber hinaus gab es keine weitere Information, die ich hätte vortragen können oder etwas, was ich gewusst hätte, was ich verheimlicht habe, oder wie auch immer Sie da jetzt fragen. Ich habe den Vorgang skizziert, wie er sich dargestellt hat, und darüber hinaus auch keine weiteren Informationen, was jetzt Abweichungen von Vertragsformularen, die sonst üblich sind, oder Angebotssumme und letztendlich vereinbarte Summe ist mir nicht bekannt.“⁶⁴⁸ „Jemand kauft ja nicht so eine Immobilie - und ob es nun 1 Million sind, 5 oder 10, ist ja trotzdem viel Geld -, das macht man ja nicht zum Spaß, sondern man hat damit was vor. Und ich hatte keinen Anlass, daran zu zweifeln, dass diejenigen, die nach meinem Dafürhalten hinter dem Projekt stehen, dies nicht umsetzen wollen. Deswegen ist die Frage, was nun letztendlich vereinbart wurde, oder wo, in welchen Paragraphen da entsprechende Zusagen sind, für mich die entscheidende. Aber ich kenne die Differenz der Verträge - das war Ihre Frage - oder des Angebots und des letztendlich unterschriebenen an der Stelle nicht. Aber ich gehe davon aus, dass jemand, der dies erwirkt, damit auch was vorhat, weil die Aufwendungen auch planungsrechtlicher Natur - - Wenn man eine Planung macht über solch ein Gelände, das sind ja alles Aufwendungen, die man nicht macht, um Geld zu verbrennen, sondern letztendlich, um welches zu verdienen.“⁶⁴⁹

Abschließend konstatierte der Zeuge mit Blick auf die Unterrichtung des Haushalts- und Finanzausschusses: „Ich habe ihn über den Kenntnisstand informiert, den ich hatte. Die Vorlage war in der Wortwahl nicht scharf genug. Das missfällt mir im Rückblick auch.“⁶⁵⁰

5.7. In welcher Funktion nahm die Anwaltskanzlei Danckert Böx Meier an diesen Verhandlungen teil, welche Rolle spielte der Rechtsanwalt Ingolf Böx bei der Veräußerung, welche Erklärungen gab der Rechtsanwalt Ingolf Böx insoweit ab und welche Dokumente legte er vor, beziehungsweise übergab er? Wie erfolgte die Prüfung der Vollmacht des Rechtsanwalts Ingolf Böx und anderer die Käufer repräsentierender Personen?

In Bezug auf eine Beteiligung des Zeugen Dr. Böx bei dem Kauf der Liegenschaft in Krampnitz legte der Zeuge Dr. H. dar: „Für die gesamte Planung und Projektleitung wurde der Architekt“ Kk. der Ingenieurgesellschaft Kk. „beauftragt. Ferner wurde Herr Rechtsanwalt Dr. Ingolf Böx aus Hannover für die Konzeption einer gesellschafts- und steuerrechtlich optimalen Struktur wie auch für die juristische Begleitung des Angebotsprozesses mandatiert. [...] Die gesamten Kaufvertragsverhandlungen wurden alleinverantwortlich von Herrn Dr. Böx - selbstverständlich in enger Abstimmung auch mit der Thylander Gruppe - geführt, wobei nach meiner Kenntnis innerhalb der Kaufvertragssituation der entsprechenden Verträge überwiegend standardisierte Verträge und Vertragselemente des Landes Brandenburg eingesetzt und ausnahmslos übernommen wurden.“

648 S. 54 des Protokolls vom 18.12.2012.

649 S. 55 des Protokolls vom 18.12.2012.

650 S. 89 des Protokolls vom 18.12.2012.

Für den Abschluss dieser Kaufverträge am 17. Juli 2007 wurde - das ist sicherlich allgemeine Praxis und allgemein üblich - von der Kanzlei Böx eine erforderliche Gesellschaftsstruktur durch den Kauf von Vorratsgesellschaften geschaffen.“⁶⁵¹ Der erforderliche Betrag für die Gründung der GmbH sei auch von Dr. Böx bezahlt worden.“⁶⁵²

„Völlig außen vor war ich natürlich nicht, weil ich ja schon über den Fortschritt der Verträge informiert worden bin. Aber bei der Verhandlung zwischen den Parteien, also insbesondere bei den Verhandlungen zwischen Herrn“ Hn. „und Herrn Dr. Böx, war ich nicht beteiligt. Mir fehlt auch diesbezüglich der letztlich juristische Sachverstand, um derartige Verträge speziell im Immobilienrecht, im Baurecht, im Eigentumsübergang fertigzustellen. Da war natürlich primär auch das entsprechende Notariat in Hannover eingebunden.“⁶⁵³

Dr. Böx sei bisher [am 23.08.2011] in keiner Art und Weise an der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH beteiligt.“⁶⁵⁴ Er arbeite auf Erfolgsbasis.“⁶⁵⁵

„Böx hat eine Mandatierung bekommen von Thylander für diese Aufgabenstellung: Strukturiere das Ganze! - Warum von Thylander? - Wer sollte denn außer Thylander die Rahmenbedingungen vorgeben? Von uns weiß ja keiner im Detail, wie Thylander derartige oder zum derzeitigen Zeitpunkt derartige Strukturen aufbaut, wo er entsprechende Gesellschaften hat, wie er glaubt, das auch für seine eigene Struktur steueroptimal zu gestalten, weil, das Thema Steuern spielt ja nun mal eine ganz entscheidende Rolle dabei. Deshalb ist Böx damals von Thylander eindeutig mandatiert worden. Im Innenverhältnis, so will ich das mal nennen, also als die deutsche Seite dieser Thylander-Connection, Konstellation oder wie auch immer, haben wir uns immer partnerschaftlich verstanden. Und ich pflege zu Böx auch seit vielen Jahren ein sehr intensives Verhältnis, was sicherlich auch über das normale geschäftliche Verhältnis hinausgeht. Von daher ist es immer schwierig zu sagen: Ist er jetzt von mir auch mandatiert oder ist er von mir partnerschaftlich einbezogen? Ich glaube, dass wir am Ende des Tages hier sicherlich auch mit Böx einen Partner in der Situation haben, der einen ganz erheblichen Anteil an dem Erfolg dieses Projektes haben wird. [...] Er ist auch mein Anwalt. Ich kann das nicht trennen. Ich meine, Sie müssen einfach mal verstehen. Ich mache mit Böx eine Vielzahl von Geschäften zusammen und habe aus der Situation dieser Vielzahl von Geschäften einfach auch unterschiedliche Situationen.“⁶⁵⁶

Der Zeuge We. konnte sich an Dr. Böx erinnern: „Herr Böx wurde mir von Herrn“ Dr. H. „mal vorgestellt, und Herr Böx wurde mir als Rechtsbeistand von Herrn“ Dr. H. „vorgestellt; [...]“⁶⁵⁷

*Rechtsanwalt Dr. Ingolf Böx trat bei Abschluss der Kaufverträge offiziell für die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH sowie für die Erwerbengesellschaften - also die Limiteds - „mit dem Versprechen“ auf, „notariell beglaubigte Genehmigungserklärungen nachzureichen, ohne jedoch für deren Erteilung persönlich einzustehen“.*⁶⁵⁸ *In den Verträgen ist er nicht als Rechtsanwalt bezeichnet. Seine*

651 S. 11 f. des Protokolls vom 23.08.2011.

652 S. 88 des Protokolls vom 23.08.2011.

653 S. 29 des Protokolls vom 23.08.2011.

654 S. 70 f. des Protokolls vom 23.08.2011.

655 S. 89 des Protokolls vom 23.08.2011.

656 S. 90 f. des Protokolls vom 23.08.2011.

657 S. 19 des Protokolls vom 15.11.2011.

658 Vgl. z. B. den Kaufvertrag UR.-Nr. 168/2007 in Ordner VM 1574, letztes Fach.

Erklärungen im Rahmen der Kaufverträge wurden (bezüglich der UR.-Nr. 168, 169, 170 u. 171/2007) am 14.12.2007 seitens Frau L. als alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführerin genehmigt.⁶⁵⁹ Auch der Genehmigungserklärung ist eine Tätigkeit des Dr. Böx als Rechtsanwalt nicht zu entnehmen.

Demgegenüber könnte er möglicherweise im Rahmen der Verhandlungen mit der BBG als Rechtsanwalt aufgetreten sein (vgl. das Gesprächsprotokoll in Bezug auf ein Gespräch am 12.06.2007, in welchem vermerkt ist: „Teilnehmer: Herr Dr. Böx RA für TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH (Thylander)“⁶⁶⁰).

Der Sachverständige Gu. schilderte seinen Eindruck über die Rollenverteilung von Dr. Böx, Dr. H. und von dem Architekten Kk. bei den Gesprächen am 23.07.2007⁶⁶¹ wie folgt: Dr. H. „hat letzten Endes in Verbindung mit dem“ Architekten Kk. „dieses Projekt vorgestellt. Ja, dieses Projekt vorgestellt - dieses Projekt, die Idee des sogenannten Country Clubs Krampnitz. Das hat der Herr“ Dr. H. „in Verbindung mit“ dem Architekten Kk. „gemacht.

Am meisten erläutert hat letzten Endes der“ Architekt Kk. „das ganze Projekt, weil er eben der federführende Architekt war und - - Man merkte, dass die Projektentwicklung eben vom Büro“ der Ingenieurgesellschaft Kk. „kommen sollte.“⁶⁶² „Ja, erläutert. Ja, auch ein bisschen angepriesen. Natürlich wurden die ganzen Vorzüge von Potsdam erläutert, aber in erster Linie hat die Sache“ der Architekt Kk. „angepriesen. In erster Linie“ der Architekt Kk.⁶⁶³ „Nach meiner Erinnerung hat auf alle Fälle Herr“ Dr. H. „- auch relativ neben“ dem Architekten Kk. „- meines Erachtens mit am meisten gesagt. Das ist meine Erinnerung.“⁶⁶⁴

„Und der Herr Dr. Böx, der hat im Grunde genommen bei der Besprechung fast nichts gesagt. Der war so im Hintergrund. Ich habe den nur rein zufällig kennengelernt, weil ich fragte bei der Besichtigung, weil ich die natürlich festgestellt habe oder immer feststelle bei den Besichtigungen: Wer ist denn anwesend? Und bei der Feststellung der Anwesenheit habe ich gefragt: Wer sind Sie? - Und da hat er sich vorgestellt mit Dr. Böx. So war das.“⁶⁶⁵ Dr. Böx sei ihm aus den Kaufverträgen bekannt gewesen. „Aber sonst hatten wir mit Herrn Böx nichts zu tun.“⁶⁶⁶

Am 23.12.2008 trat Dr. Böx im Rahmen der notariellen Vereinbarung eines Rücktrittsrechts der Käuferin für die BBG als deren Vertreter auf. Seine Erklärungen wurden anschließend seitens der BBG genehmigt (vgl. die weiteren Ausführungen unten zu Punkt A. 6.1. zu UR.-Nr. 306/2008).

Der Zeuge Hn. führte hierzu aus: „Er tritt ja dort als vollmachtloser Vertreter auf. Das hätte auch jeder andere sein können. Das kommt bei Grundstückskaufverträgen ab und an vor, dass Notariatsangestellte da tätig sind oder gar der Käufer vollmachtlos für das Land auftritt und dann später genehmigt wird. Das ist ein normales Geschäft. Das hat hier nur so stattgefunden, weil die Beurkundung zunächst in Hannover

659 Ordner VM 1574, Fach 2, Ordner VM 1575, Fächer 2 u. 3, Ordner VM 1576, Fach 2, Ordner VM 1577, Fach 2.

660 Ordner 48 VV 2243PM 070-03/3 Kaufvertrag ...

661 Vgl. die Ausführungen zu den Punkten A. 4. und A. 5.2.

662 S. 36 des Protokolls vom 12.06.2012.

663 S. 44 des Protokolls vom 12.06.2012.

664 S. 44 des Protokolls vom 12.06.2012.

665 S. 36 des Protokolls vom 12.06.2012.

666 S. 38 des Protokolls vom 12.06.2012.

stattgefunden hat und die Genehmigung dann erst später hier.“⁶⁶⁷

Auf den „Aktenvorblättern Vertragsmanagement“ zu den Ausbuchungsaufträgen hinsichtlich der Grundstücke Flur 6, Flurstück 36/2 (welches seitens der BBG unter der UR.-Nr. 172/2007 veräußert worden ist), VM 1575 und VM 1577 ist jeweils Dr. Ingolf A. Böx, TGP [...] Ltd. als „Vertragspartner“ erfasst.“⁶⁶⁸

Der Zeuge Dr. Böx erklärte, die Anwaltskanzlei Danckert, Böx & Meier sei nicht an den Verhandlungen zum Kauf der Liegenschaft beteiligt gewesen. Sein Partner Danckert habe von dem Projekt aus der Presseberichterstattung erfahren. Er sei aus „allen Wolken“ gefallen.⁶⁶⁹

Überdies gab der Zeuge, der von der BBG nicht zur Vorlage einer Vollmacht von Thylander aufgefordert worden war, an, auch keine solche Vollmacht besessen zu haben.⁶⁷⁰

Hinsichtlich seiner weiteren Angaben vgl. die Ausführungen oben unter Punkt A. 5.2.

Der Zeuge Hn. informierte darüber, Dr. Böx das erste Mal gesehen und kennengelernt zu haben am Tag des Abschlusses der Grundstückskaufverträge. Vorher hätten sie im Prinzip nur über die Verträge telefoniert.⁶⁷¹ Die Vertragsverhandlungen hätte er nur mit Dr. Böx - und nicht mit Dr. H. - geführt.⁶⁷²

Auch dem Zeugen Schr., Mitarbeiter der Kredit gewährenden 3. Bank, war Dr. Böx erinnerlich: „Er ist zu manchen Besprechungen mit erschienen.“ Er habe indes nicht mitgeteilt, in welcher Funktion er erschienen sei.⁶⁷³ Dr. Böx und Dr. H. seien „beide zusammen aufgetreten“.⁶⁷⁴

Aufgrund der Auswertung der Akte seines Büros gelangte der Zeuge Dr. Ke. zu der Einschätzung, dass es sich bei Dr. Böx „offensichtlich“ um einen „Zwischenhändler“ gehandelt habe.⁶⁷⁵

Demgegenüber schilderte der Zeuge Steinbach: „Das Kaufangebot wurde dann meines Erachtens von“ Dr. H., von der Ingenieurgesellschaft Kk. „sowie Vertretern der Thylander Gruppe erstellt, und bei einer Ausschreibung erhielt ja dann bekanntlicherweise das Angebot den Zuschlag. Nach meiner Kenntnis wurde dann, wie gesagt, über“ Dr. H. „der hinzugezogene Anwalt Böx mit den Vertragsverhandlungen mit der BBG von Thylander beauftragt.“⁶⁷⁶

Gegenüber dem Zeugen Speer ist der Zeuge Böx nicht in Erscheinung getreten: „Ich habe von der Existenz des Herrn Böx das erste Mal aus der Zeitung erfahren. Ich

667 S. 91 des Protokolls vom 10.05.2011.

668 Order VM 1574, Fach 2.

669 S. 153 f. des Protokolls vom 08.03.2011.

670 S. 144 f. des Protokolls vom 08.03.2011.

671 S. 44 des Protokolls vom 10.05.2011.

672 S. 53 des Protokolls vom 10.05.2011.

673 S. 52 des Protokolls vom 06.12.2011.

674 S. 74 des Protokolls vom 06.12.2011.

675 S. 13 des Protokolls vom 07.02.2012.

676 S. 56 f. des Protokolls vom 07.02.2012.

habe mich auch nie mit Herrn Böx getroffen.“⁶⁷⁷ Dessen Name sei ihm in dem ganzen Verfahren nicht aufgefallen.⁶⁷⁸ Auch mit dem Bundestagsabgeordneten Danckert habe er - seiner Erinnerung nach - nie darüber gesprochen, dass das Grundstück in Krampnitz veräußert werden solle.⁶⁷⁹

5.8. Welche Rolle spielte in diesem Zusammenhang der Unternehmensberater Thilo Steinbach?

Der Zeuge Steinbach fasste seine Beteiligung an dem Erwerb der Liegenschaft in Krampnitz selbst wie folgt zusammen:

„Im Frühjahr 2007 wurde ich von“ Dr. H. „zu dem Thema Krampnitz-Kaserne angesprochen.“ Dr. H. „und ich kannten uns oder trafen uns einige Jahre zuvor beim Wirtschaftsrat der CDU, in dessen Bundesvorstand er saß.“ Dr. H. „beriet damals die dänische Thylander Gruppe, die Interesse am Kasernengelände Krampnitz zur Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes in Potsdam hatte.

Aus den Medien war mir zuvor selbst bekannt die gescheiterte Entwicklung des Krampnitz-Geländes als sogenannte Soccer-World. Wie gesagt, im Frühjahr 2007 wurde ich von“ Dr. H. „zu dem Thema angesprochen, und wenn ich mich richtig entsinne, erbat ich schriftlich von der BBG ein Exposé über Krampnitz und Unterlagen zu der Neuausschreibung des Kasernengeländes, welche ich dann erhielt und“ Dr. H. „weiterleitete.

Die Thylander Gruppe zeigte sich darauf, nach den erhaltenen Informationen, sehr interessiert an der Krampnitz-Kaserne. Ich traf Lars Thylander selbst zweimal - es war meines Erachtens Ende April/Anfang Mai 2007 -, wobei Thylander, wie gesagt, hochinteressiert an der Entwicklung des auffälligen Geländes war und unbedingt ein Angebot abgeben wollte. Ich nahm auch in dieser Zeit an ein oder zwei Informationsgesprächen der Thylander Gruppe bei der zuständigen Bearbeiterin bei der BBG teil im Frühjahr 2007, wie gesagt.

Thylander selbst kannte meines Erachtens aus früheren Projekten den renommierten Potsdamer Architekten“ Kk. Und die Ingenieurgesellschaft Kk. wurde „dann beauftragt, die grundsätzliche Planung für dieses Vorhaben für die Thylander Gruppe zu führen. Das Kaufangebot wurde dann meines Erachtens von“ Dr. H., von der Ingenieurgesellschaft Kk. „sowie Vertretern der Thylander Gruppe erstellt, und bei einer Ausschreibung erhielt ja dann bekanntlicherweise das Angebot den Zuschlag. Nach meiner Kenntnis wurde dann, wie gesagt, über“ Dr. H. „der hinzugezogene Anwalt Böx mit den Vertragsverhandlungen mit der BBG von Thylander beauftragt.

Welche Rolle spielte ich nun dabei? Das grundlegende Problem damals, 2007, war, dass der vorhandene Aufstellungsbeschluss der Landeshauptstadt Potsdam zur Krampnitz-Kaserne auf das Angebot der Soccer-World abzielte, sprich: Dutzende von Fußballplätzen sollten dort errichtet werden. Es mussten also grundsätzlich neue Planungsleistungen erbracht werden, die einen neuen Aufstellungsbeschluss für Krampnitz ermöglichten, die dann sowohl den Interessen der Stadt als auch der Thylander Gruppe entsprachen.

Weiterhin mussten notwendige B-Pläne, baugenehmigungsreife Unterlagen sowie städtebauliche Rahmenvereinbarungen entwickelt werden.“ Die Ingenieurgesellschaft Kk. „als federführender Planer für dieses Vorhaben fragte mich, ob ich interessiert

677 S. 13 u. 31 des Protokolls vom 18.12.2012.

678 S. 31 des Protokolls vom 18.12.2012.

679 S. 40 des Protokolls vom 18.12.2012.

wäre, dann bei dieser Tätigkeit unterstützend zu wirken. Da ich selbst Bauingenieur bin und zu diesem Zeitpunkt mehr als 20 Jahre in der Infrastrukturbranche tätig war, sagte ich zu. Das Projekt selbst und das professionelle Interesse der Thylander Gruppe sagten mir zu, und ich war auch vom Erfolg des Projektes überzeugt. Ich beriet also die Ingenieurgesellschaft Kk. „konkret bei den Planungsleistungen, die 2007 und 2008 erbracht wurden.

Bezüglich der Themen Aufstellungsbeschluss, städtebauliche Rahmenvereinbarung etc. kontaktierte ich die damalige Baubeigeordnete der Landeshauptstadt Potsdam, meines Erachtens auch schriftlich, um über das Prozedere sowie über städtebauliche Perspektiven, die mit Krampnitz verbunden waren, zu sprechen. Im Sommer 2007 begleitete ich auch im Auftrag der Ingenieurgesellschaft Kk. „Vertreter des Gutachterbüros“ Dr. Ke. „zu einer Besichtigung des Kasernengeländes.“ Der Architekt Kk. „selbst war wohl terminlich verhindert, sodass ich diesen Termin für ihn wahrnahm. Ende 2007/Anfang 2008 wurde dann im Stadtparlament ein neuer Aufstellungsbeschluss zum Kasernengelände Krampnitz getroffen. Dieser entsprach den Investitionsinteressen der Thylander Gruppe, die neben Sport- und Freizeitanlagen einen höheren Wohnanteil anstrebte, als das im ehemaligen Aufstellungsbeschluss der Fall war. Die Landeshauptstadt hatte das gleiche Interesse.

Im Frühjahr 2008 - ich glaube, März oder April - erfuhr ich dann, dass sich aufgrund der Finanzkrise die Thylander Gruppe aus dem Projekt zurückziehen wolle oder zurückgezogen hat, da sie eine Finanzierung des Gesamtinvestitionsvorhabens nicht mehr darstellen könne. Kurz nach dem Aussteigen der Thylander Gruppe im Frühjahr 2008 wollte dann die renommierte Berliner Mu.-Gruppe „in das Projekt als neuer Investor einsteigen. Die Finanzkrise 2008/2009 ließ wohl auch das Finanzierungskonzept von Herrn Mu. „scheitern. Die hauptsächlich planungsunterstützenden Tätigkeiten, die ich für die Ingenieurgesellschaft Kk. „erledigte, waren aber 2008 im Wesentlichen auch abgeschlossen. Mit dem tragischen Tod dann des Architekten Kk. „Pfungsten 2009 zog ich mich zwangsläufig aus der Beratungstätigkeit zu Krampnitz zurück. Ich hatte zwar noch zwei Gespräche mit Herrn Mu. „- ich glaube, das war Ende 2009 - zu Finanzierungsfragen zu dem Investitionsvorhaben, die aber dann auch ergebnislos waren, wie alle wissen.“⁶⁸⁰ „[...] für eine 250-Millionen-Investition, um dieses Krampnitz-Projekt nach den Vorstellungen von Herrn Mu. „zu entwickeln. Also, Finanzierung heißt jetzt Finanzierung der Investition, die notwendig gewesen wäre. Aber das waren zwei kurze Gespräche, also nichts - -“⁶⁸¹

Auf den Hinweis, der Zeuge Dr. H. habe erwähnt, geschäftlich mit ihm verbunden zu sein, erläuterte der Zeuge Steinbach: „Also, ich gehe davon aus, dass“ Dr. H. „sich darauf bezog, dass ich für die Ingenieurgesellschaft“ Kk. „beratend an diesem Krampnitz-Projekt tätig war, und die Tätigkeiten, die ich dort ausgeübt habe, sprich die neuen Planungsunterlagen mit zu erstellen, die notwendig waren, um das Gelände zu entwickeln, wurden wahrscheinlich von ihm als geschäftlich dargestellt. Also, es gab zu der damaligen Zeit des Öfteren, mindestens einmal die Woche 2007, Beratungsgespräche zu dem Thema Projektentwicklung in Krampnitz, wo ich natürlich anwesend war.“⁶⁸² Weiterhin stellte er klar: „Ich hatte keinen Beratervertrag mit“ Dr. H. „zu dem Thema Krampnitz. Ich hatte also nie einen Beratervertrag mit“ Dr.

680 S. 56 ff. des Protokolls vom 07.02.2012.

681 S. 84 des Protokolls vom 07.02.2012.

682 S. 59 des Protokolls vom 07.02.2012.

H.⁶⁸³ „Wie gesagt, ich habe nicht“ Dr. H. „beraten, sondern die Ingenieurgesellschaft“ Kk.“⁶⁸⁴ „Mit denen hatte ich eine mündliche Absprache, dass für den Fall, dass dieses Projekt, das ja dann durch Finanzkrisen und durch das tödliche Unglück von dem Architekten“ Kk. „sich nicht realisiert hat, hätte ich im Fall einer erfolgreichen Projektentwicklung natürlich dafür auch Geld bekommen als Unternehmensberatung, ist ja auch selbstverständlich.“⁶⁸⁵

Ein eigenes wirtschaftliches Interesse am Erwerb des Grundstückes habe nicht bestanden. „Überhaupt nicht. Mein Interesse bestand, wie gesagt, an dieser Planungstätigkeit für“ die Ingenieurgesellschaft Kk. „Und das Interesse, was ich an Krampnitz selber hatte, zu erwerben, war dieses besagte von der“ 15. GmbH „veräußerte“ [angrenzende] „Gelände.“⁶⁸⁶

Auf Nachfrage zu seiner Bekanntschaft mit dem seinerzeitigen Minister der Finanzen Speer machte er deutlich: „Ich habe sicherlich mit Speer über Krampnitz gesprochen, aber nicht über dieses Projekt; also dürfte nicht zum Thema hier gehören.“⁶⁸⁷ „Also, über dieses Projekt habe ich mit Speer meines Erachtens nicht gesprochen. Da wir aber oft auf dem Krampnitzsee paddeln waren, haben wir auch über das Thema Krampnitz gesprochen. Speer erzählte mir irgendwann, dass ihm vor 40 Jahren ein Fahrrad in Krampnitz geklaut wurde, als er angeln war. Wie ich sagte, das hat nichts mit dem Projekt zu tun, also war kein Thema - relativ einfach.“⁶⁸⁸

Der Zeuge Speer bekundete diesbezüglich, seiner Erinnerung nach habe der Name Thilo Steinbach in dem Veräußerungsprozess keine Rolle gespielt.⁶⁸⁹

Thilo Steinbach wurde - nach den Unterlagen der BBG - als möglicher Kaufinteressent für das Grundstück in Potsdam Krampnitz geführt.⁶⁹⁰ Es wurde eine E-Mail des Inhaltes zu den Akten genommen, dass er weitere Informationen benötige. Er habe einen „großen Investor an der Hand“.⁶⁹¹

Einer gutachterlichen Stellungnahme des Sachverständigenbüros Dr. Ke. vom 06.08.2007⁶⁹² ist zu entnehmen:

„Demgegenüber liegt uns das Protokoll eines Gesprächs mit Frau“ Dr. von K. „- Stadtverwaltung Potsdam, Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauen - vor, das die“ Ingenieurgesellschaft Kk. „bzw. Herr Dipl.-Ing. Steinbach am 26.07.2007 geführt hat.“⁶⁹³

„Die hier verwendeten Abbruch- und Entsorgungskosten für die nicht erhaltenswerten baulichen Anlagen wurden uns von der“ Ingenieurgesellschaft Kk. „- vertreten durch

683 S. 62 des Protokolls vom 07.02.2012.

684 S. 62 des Protokolls vom 07.02.2012.

685 S. 63 des Protokolls vom 07.02.2012.

686 S. 91 des Protokolls vom 07.02.2012; hinsichtlich des von der 15. GmbH veräußerten Geländes vgl. die Ausführungen zu Punkt B. 18.

687 S. 58 des Protokolls vom 07.02.2012.

688 S. 59 des Protokolls vom 07.02.2012.

689 S. 34 des Protokolls vom 18.12.2012.

690 Ordner I/14 13 L-Z. In Ordner II wurde bezüglich der Kaufinteressenten ein Fach „Thylander/Steinbach“ eingheftet. In den Akten befinden sich indes nur Schriftstücke von der Thylander Gruppe und der BBG. Letzteren liegen - nach deren Inhalt zu urteilen - Telefongespräche mit Thilo Steinbach zugrunde.

691 E-Mail von A. F. vom 14.03.2007 in Ordner I/14 13 L-Z.

692 Vgl. die Ausführungen unter Punkt A. 11.

693 S. 6 der gutachterlichen Stellungnahme in Ordner „UA 5/1 „Schreiben 1. - 10. Sitzung“.

*Herrn Steinbach - zur Verfügung gestellt [...].*⁶⁹⁴

Die Zeugin Dr. von K. konnte sich an ein solches Gespräch mit Thilo Steinbach indes nicht erinnern.⁶⁹⁵ „Es gab Gespräche mit dem Planungsbüro. Das war das Büro“ der Ingenieurgesellschaft Kk. „Die haben aber überwiegend mit meiner Verwaltung stattgefunden und zwar betrafen die dann die genauen Formulierungen des Aufstellungsbeschlusses bzw. der Änderung des Aufstellungsbeschlusses und dann die Erarbeitung der städtebaulichen Rahmenvereinbarung. Also, das Planungsrecht wurde insbesondere mit dem Büro“ der Ingenieurgesellschaft Kk. „besprochen. Das war auch gar nicht die Kompetenz eines Projektentwicklers.“⁶⁹⁶

„Ich habe mit Herrn Steinbach über die Rahmenvereinbarung meines Wissens nicht verhandelt.“⁶⁹⁷

Der Zeuge Dr. Ke. äußerte hinsichtlich seiner persönlichen Erkenntnisse in Bezug auf Thilo Steinbach: „Herr Steinbach wurde von mir erwähnt jetzt, weil er offensichtlich für das Ingenieurbüro die Abriss- oder Abbruchkosten uns übergeben hat oder mitgeteilt hat und weil er bei den Terminen dabei war. Ansonsten sagt er mir nichts, dieser Name, Ihnen sicherlich mehr als mir.“⁶⁹⁸

Der Sachverständige Gu. konnte sich erinnern: „Nach meinem Eindruck hatte Herr Thilo Steinbach im Hintergrund beratende Funktion. Das war unser - - Er war dabei und hat nach meinem Eindruck irgendwie die Projektentwickler“ Ingenieurgesellschaft Kk. „- wen auch immer - da im Hintergrund, also die Verkäufer letzten Endes offensichtlich beraten. Das war mein Eindruck von dem Herrn Steinbach.“⁶⁹⁹

Der Zeuge Dr. H. berichtete diesbezüglich: Im Rahmen der Evaluierung des Projektes Krampnitz „kontaktierte ich im März 2007 Herrn Thilo Steinbach, den ich einige Jahre vorher auf einer Veranstaltung des Wirtschaftsrates der CDU, bei dem ich mehrere Jahre im Vorstand war, kennengelernt hatte. Vor dem Hintergrund seiner mir bekannten lokalen Expertise bat ich ihn um Unterstützung in der Evaluation eines solchen Projekts Krampnitz dadurch, dass ich weitere Informationen über das Projekt, über den Status des Projektes, über die weitere Vorgehensweise dieses Projekts erlangen sollte und vor allem - was für mich viel wichtiger war - natürlich eine Kontaktherstellung zu entsprechenden Architekten oder Projektentwicklern lokal vor Ort mit einer entsprechenden Referenz und Reputation.“⁷⁰⁰

Auf die weitergehende Frage, was als Gegenleistung an Thilo Steinbach für sein Tätigwerden geflossen und was Gegenstand der regionalen Expertise gewesen sei, antwortete der Zeuge: „Dreigeteilt möchte ich antworten. Erstens: Unter dem Stichwort ‚lokaler Expertise‘, das würde ich nicht bezogen auf Herrn Steinbach nur benutzen, sondern das benutze ich grundsätzlich bei Geschäftspartnern, die in einer Region geschäftlich, privat, politisch, gesellschaftlich verankert sind. Es macht ja wenig Sinn zu versuchen, Informationen über eine Region herauszufinden, mit der man nicht verhandelt ist. Das dauert viel zu lange, kostet viel zu viel Zeit und Geld,

694 S. 9 der gutachterlichen Stellungnahme in Ordner „UA 5/1 „Schreiben 1. - 10. Sitzung“.

695 S. 25 des Protokolls vom 11.09.2012.

696 S. 29 des Protokolls vom 11.09.2012.

697 S. 68 des Protokolls vom 11.09.2012; vgl. im Übrigen die Ausführungen unter Punkt A. 5.11.

698 S. 45 des Protokolls vom 07.02.2012.

699 S. 36 des Protokolls vom 12.06.2012.

700 S. 11 des Protokolls vom 23.08.2011.

und aus der Situation heraus ist es immer positiv, jemanden zu kennen, der lokal Wissen einbringen kann.

Teil 2 Ihrer Ausführungen: Da ging es ja darum: Was konkret sollte er eigentlich tun? - Wenn Sie in der damaligen Situation das, was in den Medien stand, gegoogelt haben, was man heute alles macht, und dann vielleicht den einen oder anderen auch aus dem Berliner Umfeld - ich arbeitete ja damals, wie ich ja sagte, für die 8 a. GmbH, „unsere Schwestergesellschaft ist die“ 24. AG „in Berlin gewesen, sodass also auch da schon lokales Wissen natürlich da war. Aber jetzt ist Berlin nicht Potsdam, und von daher ging es mir darum, erst mal zu erfahren: Was ist der Status dieses Projekts? Warum ist dieses schiefgegangen? Wie lange versucht man schon, das zu entwickeln? Was ist für ein Potenzial dahinter etc. pp., und was könnte vor allen Dingen auch eine mögliche Zielsetzung nach diesem bisherigen Scheitern einer Vermarktung sein? Nicht mehr und nicht weniger.

Viel entscheidender war für mich, weil ja von vornherein klar war, dass in dem Moment, wenn man an ein solches Projekt herantreten möchte, dann brauchen Sie auch die entsprechende Expertise, was das Thema Stadtentwicklung angeht, was das Thema Architektur angeht etc. pp. Das heißt, auch die Identifikation durch Herrn Steinbach von dem Architekten Kk. „war, muss ich ganz deutlich sagen, für das Projekt, für die ursprünglichen Zielsetzungen dieses Projekts, für die Diskussionen über mögliche Zielsetzungen des Projekts ein echter Gewinn. [...]

Der dritte Punkt - das ist wahrscheinlich das, was die Allgemeinheit am meisten interessiert - ist die Bezahlung. Ich arbeite grundsätzlich in solchen Situationen nur auf Erfolgsbasis. Erfolgsbasis heißt: Es gibt keinen Retainer, es gibt kein Geld dafür, dass man irgendwo rumsitzt und irgendetwas tut oder nicht tut, sondern es gibt Vereinbarungen darüber, dass in dem Moment, wenn ein Projekt zum Beispiel erfolgreich abgewickelt wird, zum Erfolg geführt wird, dann gibt es irgendwelche Retainer-Geschichten im Nachgang als Erfolgs - - Im Falle von Steinbach war das insofern ganz anders, als Herr Steinbach mir ein Exposé besorgt hat, von dem Architekten Kk. „besorgt hat. Inwieweit Herr Steinbach dann bei dem Architekten Kk. „aufgesprungen“ ist, entzieht sich meiner Kenntnis. Herr Steinbach ist jedenfalls mit der TG Potsdam weder wirtschaftlich noch vertraglich verbandelt.“⁷⁰¹

Im Hinblick auf die Frage, in welcher Form oder ob Thilo Steinbach in irgendeiner Form am Zustandekommen der Vertragsverhältnisse direkt oder auch an deren Abwicklung beteiligt war, stellte der Zeuge fest: „Nein. Er hat im Vorfeld natürlich uns mal versucht, schlau zu machen, wie Potsdam tickt; ich will das mal so ganz platt versuchen auszudrücken. Das heißt: Welche Regularien gibt es hier? Was ist das eigentliche Interesse des Landes? Was könnten die Interessen der Stadt sein?“⁷⁰²

Zusammenfassend machte der Zeuge deutlich: „Ich habe Steinbach kontaktiert auf der Basis des - nennen wir es mal - sehr groben und sehr rudimentären Wissens um ein Projekt, was da Krampnitz hieß, und dann getreu dem Motto: Können Sie mir helfen? Ich brauche weitergehende Informationen. Was müssen wir tun? - Das war alles.“⁷⁰³

Auch der Zeuge Dr. Böß betonte im Rahmen seiner Vernehmung, dass Thilo Steinbach nicht an dem Zustandekommen des Vertragsverhältnisses und an dessen Abwicklung beteiligt gewesen sei. Er habe Herrn Steinbach bei dem Architekten Kk. „kennengelernt (den er wiederum aufgrund dessen Beziehungen zu Herrn Thylander

701 S. 17 f. des Protokolls vom 23.08.2011.

702 S. 20 des Protokolls vom 23.08.2011.

703 S. 30 des Protokolls vom 23.08.2011.

während oder kurz nach Kaufvertragsabschluss kennengelernt habe und der dieses Projekt sehr „gepusht“ habe⁷⁰⁴); die beiden seien offensichtlich befreundet gewesen. Er habe die Vertragsverhandlungen und die Abwicklung „alleine geführt mit Herrn“ Hn. „Alleine.“⁷⁰⁵

Der Zeuge Hn. stellte fest: „Herrn Steinbach kenne ich nur - ja, ich würde sagen, ich habe ihn einmal auf irgendeiner Veranstaltung des Landes gesehen und dann vielleicht noch einmal außerhalb einer solchen Veranstaltung. Also, ich weiß Herrn Steinbach vom Gesicht her einzuordnen, mehr aber auch nicht.“⁷⁰⁶

Demgegenüber sah der Zeuge We. sich nicht mehr im Stande, Thilo Steinbach wieder zu erkennen: „Nein, Herr Thilo Steinbach war zum Beispiel bei den gemeinsamen Treffen mit“ dem Architekten Kk. „auch anwesend.“ „Da war er an - - Kennen ist vielleicht ein bisschen zu viel. Er war einer der Anwesenden dort. Insofern habe ich von dem Herrn Steinbach - - Im Gegensatz zu Herrn Speer, den ich jetzt auf der Straße erkennen würde, würde ich Herrn Steinbach jetzt nicht erkennen. Es war mehr bloß so Rudimentäres.“ „Genau. Natürlich, ich möchte nicht ausschließen, dass wir Smalltalk hatten, aber Herr Steinbach selber, die Funktion von Herrn Steinbach ist mir - -, die wusste ich nicht. Das war einer von den Leuten, die danach sich mit dem Projekt Krampnitz identifizierten und uns halt offensichtlich beisaßen oder mit der Präsentation gebürgt hatten.“⁷⁰⁷

Wie einer Mitteilung vom 01.09.2010 der Pressestelle des MdF auf die Frage: „Wurde der Berater Thilo Steinbach beim Verkaufsvorgang tätig, wenn ja, wie?“, zu entnehmen ist, wurde Herr Steinbach nicht für das Ministerium der Finanzen tätig.“⁷⁰⁸

5.9. Wie erfolgte die Prüfung der Identität und Bonität der Käufer und der sonstigen Interessenten? Wurde eine belastbare Finanzierungszusage einer Bank oder eine Finanzierungsbürgschaft gefordert?

Aus Sicht des Zeugen Baesecke oblag die Prüfung der Identität und Bonität der Käufer allein der BBG: „Ich hatte ausgeführt, dass es eine klare Aufgabenverteilung/-abgrenzung gab zwischen dem Dienstleister Bodengesellschaft und dem Ministerium. Die Bodengesellschaft ist als Verkäufer aufgetreten und hat die Verkaufsvorgänge bis zum Abschluss der Kaufverträge verantwortet und dann, wenn erforderlich, ihre Anträge an das Ministerium eingereicht.“⁷⁰⁹

„Die Prüfung und Feststellung der Identität, der Bonität, der Eignung des Käufers war Sache der Bodengesellschaft, nicht des Ministeriums. Das Ministerium hatte zu prüfen, zu bewerten, zu beurteilen, ob der von der Bodengesellschaft benannte Käufer denn für das Land genehm war oder ob es Gründe gab, die dagegen sprachen, mit diesem Käufer ein Geschäft zu machen („[...] also zum Beispiel Käufer wie die NPD, [...] oder dergleichen; da hätten wir gesagt: Die möchten wir nicht.“⁷¹⁰). Aber es war nicht Sache des Ministeriums, nun zum Handelsregister zu

704 S. 183 des Protokolls vom 03.08.2011.

705 S. 186 des Protokolls vom 08.03.2011.

706 S. 44 des Protokolls vom 10.05.2011.

707 S. 68 des Protokolls vom 15.11.2011.

708 E-Mail in Ordner „Übersicht Presseanfragen BBG und Liegenschaft Krampnitz“.

709 S. 24 des Protokolls vom 15.05.2012.

710 S. 25 des Protokolls vom 15.05.2012.

laufen und sich mit der Identität des Käufers zu beschäftigen. Hier musste die Information des Dienstleisters: ‚Es handelt sich um Unternehmen der Thylander Gruppe.‘, ausreichen.“⁷¹¹ „Wenn die Bodengesellschaft uns erklärt - auch schriftlich später -: ‚Da ist ein Unternehmen der dänischen Thylander Gruppe, die versteht etwas von Immobilien.‘ - das konnte man damals auch schon im Internet nachsehen - , dann war das für uns ein Datum.“⁷¹²

„Die Bodengesellschaft hatte bei einem unserer regelmäßigen Treffen - oder auch mehrfach - berichtet, dass es sich bei Thylander um eine renommierte, erfahrene, leistungsfähige dänische Immobilienunternehmensgruppe handelt. Möglicherweise habe ich - das habe ich in solchen Fällen sonst auch immer praktiziert - mir den Internetauftritt angeschaut. Das reichte aus, verbunden mit der späteren Information, dass die Thylander Gruppe - ich kenne die Verträge zwischen Thylander und den tatsächlichen Erwerbern nicht, da habe ich auch nur das gelesen, was in den Medien steht -, dass Thylander selbst solvent ist, hohe Bonität hat und dass darüber hinaus eine Bankbürgschaft in nennenswerter Größenordnung besteht.“⁷¹³ „Meines Wissens hat Thylander Grundstücke auch erworben, saniert, modernisiert und verwertet. Referenzprojekte für Krampnitz sind sicher schwer zu finden. Es ist ein Immobilienunternehmen, das auch in Deutschland schon tätig war wohl und das eine gewisse Kompetenz im Umgang mit Immobilien hat.“⁷¹⁴ „Ein Unternehmen, das mit Immobilien umgeht, das Immobilien erwirbt - wie ich von Thylander weiß - auch saniert und dann verwertet, ist sicher grundsätzlich geeigneter als ein Bieter, der noch nie mit Immobilien zu tun gehabt hat.“⁷¹⁵

Der Zeuge Speer sprach an, sich über die Tätigkeiten der Thylander Gruppe selbst per Internet informiert zu haben: „Nach meiner Erinnerung - und soweit ich das im Vorfeld durchs Internet halt rausgekriegt habe - waren die im Bereich der Wohnungswirtschaft tätig, also halten viele Wohnungen in Dänemark, und zwar ganz viele, sonst wäre für mich auch nicht klar gewesen bei der Einordnung, handelt es sich um einen starken Partner oder eher um einen schwachen, sodass ich ihn zu den starken gezählt habe.“⁷¹⁶

In einem Schreiben der BBG an das MdF vom 16.09.2010⁷¹⁷ stellte Mb. die Feststellungen der BBG in Bezug auf eine Beteiligung der Thylander Gruppe an dem Kauf des Grundstückes auf Seiten der offiziellen Erwerberrinnen - der Limiteds - im Verlauf der Kaufverhandlungen und der anschließenden Vertragsabwicklung wie folgt dar:

„- Im Vorfeld zu der Abgabe des Angebotes seitens Thylander traten Vertreter des Thylander Unternehmens (Herr“ B. „- Director und Herr“ We. „- Executive Vice President) bei Besichtigung der Liegenschaft bzw. bei Präsentation des Konzeptes persönlich im Beisein u.a. von Herrn Dr. Böx in der BBG auf. Auch wurde das Interessenbekennungsschreiben von Herrn“ B. „für die Liegenschaft Krampnitz unterschrieben und es fand ein persönliches Gespräch zwischen Lars Thylander und Herrn Minister Speer statt.

711 S. 39 des Protokolls vom 15.05.2012.

712 S. 24 f. des Protokolls vom 15.05.2012.

713 S. 46 des Protokolls vom 15.05.2012.

714 S. 68 des Protokolls vom 15.05.2012.

715 S. 67 des Protokolls vom 15.05.2012.

716 S. 47 des Protokolls vom 18.12.2012.

717 Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 2. Heft, GF-136-2010/ama-sib.

- In dem Angebot, in welchem Thylander Herrn Dr. Böx als ihren Vertreter bestimmten und die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft als die Gesellschaft genannt wird, welche das Grundstück kaufen und entwickeln soll, ist eine Bankerklärung Bestandteil, welche einen Tag vor Angebotsabgabe auf Thylander ausgestellt wurde, speziell im Zusammenhang mit der Entwicklung der Liegenschaft Krampnitz.
- Nach dem uns inoffiziell vorliegenden 25 Millionen Euro Gutachten, welches eindeutig erst am 31.07.2007 seitens der Thylander Gruppe in Auftrag gegeben wurde, steht auf Seite 1, dass am 23.07.2007 im Beisein von Herrn“ B. „(Thylander) eine Begehung der Liegenschaft stattgefunden hat. Somit fand sowohl die Begehung, als auch die Auftragserteilung für das ‚Gefälligkeitsgutachten‘ nach der Kaufvertragsunterzeichnung (17.07.2007) statt. Soweit sich Lars Thylander also wirklich gegenüber der Presse geäußert hat, dass Thylander schon vor dem Kauf Abstand genommen hat, wird diese Aussage durch vorliegende Papiere widerlegt.
- Bei dem gestrigen Gespräch mit Herrn Dr. Böx bestätigte dieser, dass Thylander zum Zeitpunkt des Kaufes mit dem Objekt und der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft verbunden war. Es handelte sich zwar zum Zeitpunkt des Kaufes noch um keine gesellschaftliche Verbundenheit, sehr wohl lag aber eine vertragliche vor. Zum Zeitpunkt des Kaufes war es nach Aussage von Dr. Böx geplant, dass die TG Potsdam als Tochterunternehmen in die Thylander Gruppe integriert werden sollte (zum Zwecke einer Konsolidierung), was mit einem Vertrag vom 31.05.2007 zwischen ihm/Dr.“ H. „und der Thylander Gruppe geregelt war. Als Hinweis hierfür dient auch die Bezeichnung der Gesellschaft ‚TG‘, da die meisten Beteiligungen von Thylander mit diesen Buchstaben beginnen.
- Auf Anfrage an Dr. Böx legte uns dieser nun einen Auszug aus einem vertraulichen Nachtrag zu dem Hauptvertrag vom 31.05.2007 vor (Kopie an Sie vertraulich übergeben). Aus diesem geht zumindest hervor, dass es einen Vertrag vom 31.05.2007 zwischen“ Herrn Dr. Böx/Dr. H. „und der Thylander Gruppe zum Thema Krampnitz gegeben hat, welcher am 22. Februar 2008 anscheinend geändert wurde.
- Ein ganz wichtiger Punkt, der nicht vergessen werden darf, ist auch, dass noch bevor das Genehmigungsverfahren beim MdF eingeleitet wurde, auf dem im Vertrag vereinbarten Notaranderkonto die vertraglich vereinbarte 1/3 Anzahlung in Höhe von 1,3 Mio. Euro eingegangen ist, sodass sich insoweit keine weitere Bonitätsprüfung notwendig machte.

Die BBG hat heute noch einmal versucht, einen Vertreter der Thylander Group bezüglich der Zusammenhänge zu befragen. Herr“ We. „(Executive Vice President bei der Thylander Group) äußerte sich jedoch dahingehend, dass aus Anweisungsgründen innerhalb des Unternehmens sich niemand aus dem Unternehmen Thylander zu dem Sachverhalt Krampnitz äußern wird.“

Der Zeuge Hn. umriss die Feststellungen der BBG wie folgt: „Die Thylander Gruppe hatte bereits mit Schreiben vom 29.03.2007 ihr Interesse am Erwerb der ehemaligen Kaserne Krampnitz angezeigt und war damit in das Verfahren zur Einholung von Kaufpreisangeboten eingetreten. Hierauf hat sich die TG Potsdam mit dem von Herrn Dr. Böx rechtsverbindlich unterzeichneten Schreiben vom 31.05.2007 - die endgültige Angebotsabgabe unter Übermittlung eines untersetzten Angebotes - ausdrücklich bezogen.

Dem Gebot der TG Potsdam lag eine für das Projekt Potsdam Krampnitz ausgestellte englischsprachige Bankbestätigung der dänischen“ 2. Bank „bei. Diese Bank ist ausweislich der Auskunft der Bürgel Wirtschaftsinformationen vom 02.07.2007 Hausbank der Thylander Group. Sie hat die finanzielle Leistungsfähigkeit

dieser Unternehmensgruppe direkt bezogen auf das Vorhaben Potsdam Krampnitz über einen Betrag von [...] Millionen Euro bestätigt. Demgemäß bestanden am Auftragsverhältnis zwischen der TG Potsdam und der Thylander Group keine Zweifel, jedenfalls zu diesem Zeitpunkt nicht.

Der Bericht des Rechnungshofes erwähnt diese Bankbestätigung zwar, misst ihr aber offensichtlich keine Bedeutung bei. Dabei bleibt unbeantwortet, wie ein Unternehmen, welches keine Verbindungen zur Thylander Gruppe haben soll, ein solches Dokument vorlegen konnte.

Liquidität und Bonität der TG Potsdam wurden weiterhin durch die geleistete Kaufpreisanzahlung, die durch eine Bank ohne grundbuchliche Sicherung finanziert wurde, ausreichend bestätigt. Die Anzahlung in Höhe von ca. 1,3 Millionen Euro ging noch vor Einleitung des Genehmigungsverfahrens beim MdF auf dem Notaranderkonto ein. Der Käufer hat in dieser Situation auf einen unwirksamen Vertrag eine Vorauszahlung geleistet. Ohne Eingang dieser neben der Bankbestätigung zusätzlichen Sicherung wären die Verträge nicht zur Genehmigung an das MdF und den Ausschuss für Haushalt und Finanzen weitergeleitet worden.

Aber auch diese Zahlung von 1,3 Millionen Euro ist aus Sicht des Rechnungshofes nicht überzeugend und wird als Abweichung vom Mustervertrag dargestellt. Nun ist es sicherlich eine Frage des Maßstabes, ob 1,3 Millionen Euro überzeugend sind, jedenfalls lässt die Verwertungsrichtlinie WGT unter Ziffer 9 sogar eine vollständige Kaufpreisstundung bis zu fünf Jahren zu, sodass die getroffene Regelung zur Kaufpreiszahlung den einzuhaltenden Vorgaben des Landes entspricht.⁷¹⁸

Von einer Prüfung der Limiteds wurde indes abgesehen. Der Zeuge Hn. erläuterte hierzu: „Bei der Limited kann man keine Bonität prüfen. Limited ist eine - - Limiteds oder GmbHs: Limited ist ja nur die Entsprechung der deutschen GmbH nur noch mit viel weniger Haftungskapital. Limiteds werden ja dafür extra genommen, dass das Haftungskapital in den Gesellschaften besonders niedrig ist, wenn man also risikoreiche Geschäfte machen will, sprich also eine Liegenschaft übernimmt, die Altlasten, Kampfmittel und sonst irgendwas hat, um die Haftung auf das Vermögen desjenigen, der dahinter steht, zu beschränken, und insoweit kann man bei den Limiteds das nicht überprüfen.“⁷¹⁹ Auf die Frage, warum keine Vollmachten und beglaubigte Handelsregisterauszüge angefordert worden seien, antwortete der Zeuge: „Weil der Käufer dargelegt hat, dass er sich in einer Aufbauphase befindet, die Limiteds in das gesamte System eingegliedert werden und die deshalb eben noch in der Gründungsphase waren.“⁷²⁰

Die BBG hat durch Mb. in einem Schreiben vom 16.09.2010⁷²¹ an das MdF diesbezüglich dargelegt: „Die Käufergesellschaften sind bereits nach ihrer Bezeichnung Projektentwicklungsgesellschaften.

Derartige Gesellschaften werden für Immobilienentwicklungen, die auch Risiken beinhalten, bewusst gegründet, um einen Haftungsschirm aufzubauen. Dies ist auch gerade bei einer durch militärische Vornutzung belasteten Liegenschaft wie Krampnitz sachgerecht. Diese Vorgehensweise wird auch bei der ganz normalen Entwicklung von Grundstücken (Bauträger) angewandt. Insoweit haben Projektentwicklungsgesellschaften üblicherweise weder das notwendige Kapital zur Durchfüh-

718 S. 36 des Protokolls vom 10.05.2011.

719 S. 48 des Protokolls vom 10.05.2011.

720 S. 53 des Protokolls vom 10.05.2011.

721 Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 2. Heft, GF-136-2010/ama-sib.

zung des Vorhabens als eigenes Kapital in der Gesellschaft, noch sind alle am Vorhaben beteiligten Akteure als Gesellschafter notwendigerweise an der Entwicklungsgesellschaft beteiligt. Eine Bonitätsprüfung der Entwicklungsgesellschaft ergibt daher keine weiterführenden Erkenntnisse. Die Gründung der Gesellschaft erst kurze Zeit vor dem Abschluss der Grundstückkaufverträge ist kein negatives Moment, wie der Ausschussvorsitzende darzustellen versuchte, sondern die für eine Projektentwicklung übliche Verfahrensweise. Da diese Gesellschaften ja ausschließlich zur Durchführung eines ganz bestimmten Projektes gebraucht und gegründet werden, liegt auch ihr Gründungszeitpunkt üblicherweise kurz vor dem Beginn des Gesamtprojektes.“

Nachdem zunächst die Thylander & Company A/S ein Kaufinteresse bekundet hatte und sodann ein Angebot der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH unter dem Logo von Thylander bei der BBG eingegangen war (vgl. die Ausführungen oben zu Punkt A 5.2.), wurde von der BBG eine Vollauskunft „Bürgerel Wirtschaftsinformationen“ über die Thylander & Company A/S [...], eingeholt, die u. a. auch eine „Zahlenübersicht“ beinhaltete.⁷²² Als Vorstand war Herr B., der Verfasser des Faxes über das Kaufinteresse, aufgeführt. In der Auskunft waren auch Tochtergesellschaften und verbundene Unternehmen benannt. Die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH war hierbei ebenso wenig wie die vier TGP Limited-Gesellschaften aufgeführt.

Die angegebene Telefonnummer stimmt mit der Telefonnummer auf einer Visitenkarte von Thylander, Herr We., überein;⁷²³ auf derselben Visitenkarte befindet sich auch eine Faxnummer, die der Faxnummer auf dem bei der BBG eingegangenen Fax mit der Interessenbekundung entspricht, sodass augenscheinlich das vorliegende Fax von der Thylander Gruppe abgesandt wurde.

Der erwähnten Erklärung der 2. Bank vom 30.05.2007⁷²⁴ war zu entnehmen: „Since 2005 Thylander Group is focusing on the German market and has recently succeeded to buy and develop different Real Estate Residential and Commercial Portfolios with a total investment of several Euro [...] Mill. [...] Based on our knowledge of Thylander Group, it is our opinion, that they are capable of raising the capital for the above mentioned project of Potsdam/Krampnitz up to a total amount of app. [...].“

Seitens der BBG wurde ferner per Fax die TVF Altwert GmbH angeschrieben und um Prüfung der beigefügten Bankbestätigungen der „einzelnen Bieter“ aus der Angebotseinholung gebeten.⁷²⁵

Auf die Fragen: „Wie kommt es, dass entgegen dem Musterkaufvertrag weder das Sicherungsmittel einer unbefristeten und selbstschuldnerischen Bankbürgschaft noch eine verbindliche Finanzierungsbestätigung für den Kaufpreis in den Kaufvertrag aufgenommen wurde? Entgegen dem Musterkaufvertrag! Ist das auf Ihre Veranlassung hin geschehen?“, legte der Zeuge Hn. dar: „Ja, wir haben einfach eine andere Modalität vereinbart. Wenn ein Drittel des Kaufpreises - das ist zum Beispiel durch die Landeshaushaltsordnung zugelassen - da ist, stellt es eine ausreichende

722 Ordner II.

723 Ordner II.

724 Vgl. die Ausführungen unter Punkt A. 5.2. sowie Ordner IV 15, Fach 6.

725 Ordner VI (19, Gen.-Vorlage MdF); dem Fax vom 13.06.2007 sind allerdings an dieser Stelle in der Akte keine Bankbestätigungen beigefügt.

Sicherung dar. Darüber hinaus gab es eine Finanzierungsbestätigung über [...] Millionen Euro, die ich vorhin auch schon angeführt habe.“⁷²⁶ Auf den Vorhalt, dass dieses Schriftstück lediglich die Thylander Group, die nicht Vertragspartner gewesen sei, betreffe, äußerte der Zeuge: „Bei großen Vorhaben ist es häufig so, dass derjenige, der finanziert, im Hintergrund steht und nicht unmittelbar an den Gesellschaften beteiligt ist. Sie können die Graue Kaserne angucken. Herr [...] ist auch nicht Gesellschafter der betreibenden GmbH auf dem Gelände. Das ist also auch normales Geschäft, dass der Finanzier im Hintergrund ist und sich nicht an den unmittelbaren Gesellschaften beteiligt, schon aus dem Grund, um Risiko zu vermeiden oder zu minimieren.“ Thylander sei zwar nicht unmittelbar an den betreibenden Gesellschaften beteiligt gewesen, habe aber schon für die BBG deutlich sichtbar als Investor im Hintergrund gestanden. Eine Limited würde eine entsprechende Finanzierungsbestätigung nicht bekommen.⁷²⁷

Im Übrigen verwies der Zeuge darauf, dass die Umschreibung des Kaufgegenstandes erst mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises erfolgen werde. „Eine weitere Sicherung können Sie rechtlich kaum erreichen.“⁷²⁸

Ebenso erläuterte der Zeuge Marczinek: „Zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe war angesichts des nachgewiesenen Auftragsverhältnisses aus Sicht der BBG allein die finanzielle und technische Leistungsfähigkeit der Thylander Group entscheidend. Entwicklungsgesellschaften werden üblicherweise für die Durchführung von konkreten Vorhaben gegründet. Sie haben mit Blick auf den Zweck der Haftungsbegrenzung grundsätzlich keine über das Mindeststammkapital von 25 000 Euro hinausgehende Bonität. Daraus resultierend, können solche Gesellschaften auch keine eigenen Referenzen bzw. Referenzobjekte nachweisen, wie in dem Falle hier am 14.04.

Liquidität und Bonität der TG Potsdam wurden durch die geleistete Kaufpreiszahlung, die durch eine Bank ohne grundbuchliche Sicherung finanziert wurde, ausreichend bestätigt. Die Anzahlung in Höhe von 1,3 Millionen Euro ging noch vor Einleitung des Genehmigungsverfahrens des MdF auf dem Notaranderkonto ein.“⁷²⁹

Auch nach Einschätzung der Zeugin Mb. waren im Ergebnis keine weitergehenden Maßnahmen zur Bonitätsprüfung erforderlich: „Es gab ja auch im Vorfeld keine Unsicherheit fürs Land. Neben dem, dass, wie gesagt, diese Gesellschaft erst dann in Besitz und Eigentum der Fläche kommt, wenn sie den Kaufpreis voll gezahlt hat, was ja im Anliegen des Landes ist, wir Kaufverträge haben, wo Investitionen nachgewiesen werden müssen, wo ein komplettes Vertragsmanagement dranhängt, wo es Mehrerlösklauseln gibt, wo es Vorkaufsrechte gibt etc. pp., hat sich das Land schon allein mit seinen Kaufverträgen enorm weit abgesichert, sodass für das Land keine hohen Risiken bestehen, weil es einfach Eigentümer des Grundstückes bleibt.“⁷³⁰

Nach Aufhebung der Kaufverträge B und D sowie nach Eingang des Anschreibens von Herrn Mu. wurde keine aktuelle Prüfung der Identität und Bonität der Erwerberfirmen vorgenommen. Der Zeuge R. merkte diesbezüglich an, keinen

726 S. 55 des Protokolls vom 10.05.2011.

727 S. 55 f. des Protokolls vom 10.05.2011.

728 S. 58 des Protokolls vom 10.05.2011.

729 S. 118 des Protokolls vom 10.05.2011.

730 S. 50 des Protokolls vom 13.09.2011.

Anlass zu entsprechenden Maßnahmen gesehen zu haben, da aus seiner Sicht nach Veränderung der Grundstückskaufverträge die Vertragsabwicklung weiter gelaufen sei.⁷³¹

Sicherheiten hätten bei Abschluss der Kaufverträge - nach Auskunft des Zeugen Dr. Böx - nicht gestellt werden müssen. Eine Finanzierungszusage der 3. Bank habe nicht vorgelegen.⁷³² Bei der eingereichten Erklärung der 2. Bank „habe es sich um einen „letter of comfort“ gehandelt: „Da steht drin: ‚Wir können bezeugen, dass die Thylander Gruppe in der Lage ist, Projekte mit einem Gesamtvolumen von bis zu [...] Millionen Euro abzuwickeln.‘ Das bedeutet doch nicht [...] Millionen Kredit, sondern der Kredit ist dann vielleicht [...] Millionen Euro, ja, und revolvingend werden Häuser gebaut und verkauft. Wenn man es dann von hinten anguckt, dann ist alles zusammen ein Wert von [...] Millionen Euro.“⁷³³ Eine solche Vorgehensweise („revolvingend“) entspreche im Übrigen dem geplanten Konzept.⁷³⁴ Auch bei der späteren Ausübung der Optionen habe eine Finanzierung nicht nachgewiesen werden müssen.⁷³⁵

5.10. Wie wurden Angaben über die Geschäftstätigkeiten der Käufer gewonnen, wie wurden diese überprüft?

Die BBG holte eine Vollauskunft „Bürgerel Wirtschaftsinformationen“ vom 02.07.2007 bezüglich der Thylander Group ein.⁷³⁶

5.11. Welche Rolle spielten im Zusammenhang mit dem Verkauf des Kasernengeländes Krampnitz die städtebauliche Rahmenvereinbarung der Stadt Potsdam (Bebauungsplan) sowie die Festlegungen zum Denkmalschutz?

Hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Gesamtsituation konnte der Untersuchungsausschuss folgende Umstände eruieren:

Der Sachverständige N. nahm im Hinblick auf die Erstellung seines Wertgutachtens vom 18.05.2006 mit dem Fachbereich Stadtplanung-Bauordnung (Bereichsleiterin Planungsrecht) der Stadt Potsdam Rücksprache in Bezug auf planungsrechtliche Fragen der Liegenschaft.⁷³⁷

Er stellte in seinem Gutachten fest, dass es noch keine klaren Vorstellungen der Stadt Potsdam in Bezug auf den Flächennutzungsplan in jenem Gebiet gebe. Es handele sich um eine Außenbereichsliegenschaft nach § 35 BauGB. 1994 seien zwei Aufstellungsbeschlüsse für das Gebiet gefasst worden. Danach hätten ein Wohngebiet und ein Gewerbegebiet entstehen sollen. Jene Aufstellungsbeschlüsse seien aber nicht umgesetzt worden.⁷³⁸

Es bestehe die Absicht, für das Areal einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die 40. GmbH beabsichtige, das Areal zu entwickeln. Als Wert für den

731 S. 64 f. des Protokolls vom 08.03.2011.

732 S. 165 des Protokolls vom 08.03.2011.

733 S. 170 f. des Protokolls vom 08.03.2011.

734 S. 212 des Protokolls vom 08.03.2011.

735 S. 204 des Protokolls vom 08.03.2011.

736 Bürgerel-Auskunft in Ordner IV (15, Fach 6).

737 S. 5 des Wertgutachtens Nr. 6024 in Ordner I/6 10, Fach „Anlagen“.

738 S. 10 f. des Wertgutachtens Nr. 6024 in Ordner I/6 10, Fach „Anlagen“.

*Erwerb der Fläche sei die Baulandqualität „Bauerwartungsland“ anzusetzen, da es zwar keine Planungen für das Areal gebe, aus dem Denkmalschutz für wesentliche Teile der Liegenschaft aber gefolgert werden könne, dass von den Behörden eine Entwicklung mindestens für einen Teil der Liegenschaft gewünscht sei.*⁷³⁹

Im Zuge der Verkaufsverhandlungen der BBG mit der 40. GmbH wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 30.08.2006 der „Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 107 ‚Kaserne Kramnitz‘ Ortsteil Fahrland“ gefasst.⁷⁴⁰ Hierdurch sollten „die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Fußballthemen-Parks ‚The Ball‘ geschaffen und damit ein weiterer maßgeblicher touristischer Anziehungspunkt entwickelt werden.“ Hinsichtlich der gesetzlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan war in dem Beschluss ausgeführt, dass das Plangebiet im Landesentwicklungsplan (LEP ev) des Landes Brandenburg als ‚Siedlungsbereich‘ dargestellt sei.

Da aber seitens der Stadt kein Fortschritt auf der Erwerberseite festgestellt werden konnte, wurde am 06.07.2007 eine Beschlussvorlage für die Stadtverordnetenversammlung gefertigt mit dem Vorschlag, u. a. den genannten Aufstellungsbeschluss aufzuheben und das Verfahren einzustellen.⁷⁴¹

Kurz darauf wurde im Rahmen der Kaufverträge zwischen der BBG und den Limited-Gesellschaften in § 1 Abs. 5 c vereinbart: „Dem Käufer ist bekannt, dass derzeit kein Baurecht für den Kaufgegenstand besteht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vom Käufer beabsichtigte Entwicklung wird dieser in eigenem Namen und auf eigene Rechnung in Abstimmung mit dem Verkäufer und der Landeshauptstadt Potsdam die planerischen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder mehrerer einzelner Bebauungspläne für das Gebiet des Gesamtkaufgegenstandes erarbeiten. Der Käufer wird hierzu u. a. unmittelbar nach Unterzeichnung dieses Vertrages mit der Erarbeitung einer Plangrundlage für den gesamten Kaufgegenstand durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur sowie mit einer Biotopkartierung und städtebaulichen Entwürfen für die Nutzung der Bestandsgebäude beginnen. Sämtliche Planungsinhalte sind im Einzelnen mit dem Verkäufer abzustimmen, solange der Eigentumsübergang des Gesamtkaufgegenstandes von der Verkäufer- auf die Käuferseite nicht vollständig vollzogen ist. Kommt es nicht zur Durchführung des Verkaufes, [...]“⁷⁴²

Ferner war vorgesehen, dass die Fälligkeit der Zahlung des Restkaufpreises u. a. erst vier Wochen nach Veröffentlichung des von der Stadt Potsdam zu beschließenden, den Planungsabsichten des Käufers entsprechenden Aufstellungsbeschlusses für das Bebauungsplanverfahren eintreten sollte (§ 4 Abs. 2 des Kaufvertrages).

Überdies wurde in § 9 Abs. 5 des Kaufvertrages ein Rücktrittsrecht des Käufers an den Aufstellungsbeschluss gekoppelt: „Der Käufer ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan nicht den von ihm bekannt gegebenen Inhalt hat.“

Einer am 19.07.2007 von Herrn B. an das Gutachterbüro Dr. Ke. (Sachverständiger Mk.) übersandten E-Mail ist zu entnehmen:⁷⁴³

739 S. 70 ff. des Wertgutachtens Nr. 6024 in Ordner I/6 10, Fach „Abbruchkostenschätzung“.

740 S. 46 ff. in Ordner „Unterlagen der Stadt Potsdam“, Fach 2006.

741 Fach „2007“ in Ordner „Bd. X“ der Akte 430 Js 48509/10 Wi.

742 Ordner VM 1574, Fach 4.

743 Ordner „Schreiben ab 17. Sitzung“; vgl. im Übrigen die Ausführungen unter Punkt A. 5.2.

„There are 2 very important assumptions that you can make in your valuation:

1. The Plot will be subject to an aufstellungsbeschluss (hereinafter AB), that will allow certain development of the Plot, including development as primarily residential area for single family houses and apartments to be sold to the end-users. The content of the AB will be described in detail, and” Dr. F. “will provide a brief summary that outlines the legal implications of an AB and what rights and remedies it gives the owner of the Plot (or any owner of any plot). This is of course very important for the valuation. [...] Further, on 23 July at 13.00 we continue to meet partners in the Consortium Potsdam, that will give you and the valuer a general introduction to the project, in particular the content of the expected AB, [...]“.

Durch den Zeugen Dr. Ke. wurde dem Untersuchungsausschuss ein Schriftstück „Genehmigungsprocedere Krampnitz - Gespräch am 26.07.2007 mit Frau“ Dr. von K., „Beigeordnete für Stadtentwicklung, Bauen etc.“ vorgelegt und vorgelesen. In dem weder datierten noch unterzeichneten Schriftstück, dem ein Gesprächspartner von Dr. von K. nicht zu entnehmen ist, ist u. a. vermerkt: „1. Der Standort Potsdam-Nord wird als Hauptstandort für zukünftige Entwicklungen gesehen, um Bevölkerungsprognosen zu entsprechen. Zu Potsdam-Nord gehört auch der Standort Krampnitz, der deshalb in die Prioritätenliste der Stadtentwicklung vor zwei Jahren aufgenommen und bestätigt wurde. 2. Bei den im Oktober und November 2007 stattfindenden Ausschuss- und Stadtratssitzungen der LH Potsdam soll der vorhandene Aufstellungsbeschluss hinsichtlich der Ziele der Thylander Gruppe geändert werden. 3. Der geänderte Aufstellungsbeschluss wird dann Grundlage der B-Planung, wobei zwei B-Pläne empfohlen werden, einer für den Bestand und einer für die ca. 60 ha große Reserve-Fläche. 4. Ungeachtet des B-Plan Procederes ist es möglich, eine Baugenehmigung nach § 34 zu erhalten, um die Sanierung der Biedermeier Siedlung und des Casino-Komplexes zu beginnen. Die B-Planung läuft also parallel. [...] 5. Die Bauverwaltung sicherte schnellstmögliche und unbürokratische Verfahren zu, um der gesteigerten Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in Potsdam zu entsprechen.“⁷⁴⁴

Der Zeuge Dr. Ke. erachtete dieses - als Grundlage für die Bewertung⁷⁴⁵ - von dem Architekten Kk. am 31.07.2007⁷⁴⁶ übersandte Protokoll als entscheidend für eine Wertesinschätzung: „Wenn ich ein unbepflanztes Gelände habe, dann muss ich doch eine Zeitschiene reinsetzen, bis ich vom Nichtbauland zum Bauland komme. Dann ist die Aussage der zuständigen Beigeordneten schon von zentraler Bedeutung, zu wissen: Wann geht hier was ab und wie lange wird es dauern?“⁷⁴⁷ „In der Wertermittlungsliteratur ist der Wert definiert als der künftig erwartete Nutzen, umgesetzt durch den Preis, das Austauschverhältnis am Markt. Das sagt alles.“⁷⁴⁸

Auch die Sachverständige Sä. hielt das Protokoll für beachtlich: „Was ich jetzt da rausgehört habe, ist, dass es nach 34 Baugesetzbuch eingeordnet wird oder zumindest Teile des Grundstücks nach 34 eingeordnet werden. Das schafft Baurecht, und davon bin ich bislang nicht ausgegangen.“⁷⁴⁹ Sie ergänzte: „Baurecht ist

744 S. 18 ff. des Protokolls vom 07.02.2012; vgl. zum genannten Schriftstück auch S. 375 der Akte 430 Js 48509/10 Wi.

745 S. 21 des Protokolls vom 07.02.2012.

746 S. 21 des Protokolls vom 07.02.2012.

747 S. 19 des Protokolls vom 07.02.2012.

748 S. 16 des Protokolls vom 07.02.2012.

749 S. 54 des Protokolls vom 06.03.2012.

geschaffen, wenn behördlicherseits eine Auskunft darüber vorliegt, dass der Bereich sich im § 34 Baugesetzbuch befindet.“⁷⁵⁰ Auf die Frage, welche Auswirkungen dies wertmäßig nach sich ziehe, stellte die Sachverständige fest: „Dass man in die Rohbaulandstufe kommt, eine andere Baulandstufe erreicht.“⁷⁵¹

Einer vom Sachverständigenbüro Dr. Ke. gefertigten gutachterlichen Stellungnahme⁷⁵² ist hinsichtlich der Beteiligten des Gespräches zu entnehmen: „Demgegenüber liegt uns das Protokoll eines Gesprächs mit Frau“ Dr. von K. „- Stadtverwaltung Potsdam, Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauen - vor, das die“ Ingenieurgesellschaft Kk. „bzw. Herr Dipl.-Ing. Steinbach am 26.07.2007 geführt hat.“⁷⁵³

Der Zeuge Steinbach gab diesbezüglich zu verstehen, sich nicht erinnern zu können, ob das Protokoll von ihm selbst verfasst worden sei: „Keine Ahnung. Es ist kurz und knapp geschrieben. Es könnte von mir sein, weiß ich aber nicht.“⁷⁵⁴

Das seinerzeitige Nutzungskonzept wurde von dem Zeugen wie folgt umrissen: „Na, wie gesagt, das Nutzungskonzept für Krampnitz, die rechtliche Situation war im Frühjahr 2007 eine Anzahl von Fußballplätzen und mit Wohnbebauung.“ „Das war die Ausgangslage, Aufstellungsbeschluss Soccer-World, was ja kein Baurecht war. Aufstellungsbeschluss ist ja kein Baurecht, sondern eine Art stadtplanerische Vorstellung. Und nach den ersten Gesprächen mit Thylander war klar, dass der keine Fußballplätze dort errichten will, sondern ein komplexes Wohngebiet, sicherlich mit einer starken Sportkomponente; Reiten, Segeln sollte da im Mittelpunkt stehen, also schon eine Country-Konstellation mit eingebaut werden, also schon mehr als nur Wohnbebauung. Na ja, und dafür hieß es dann, eine gesamte neue Planungskonstellation zu erarbeiten, die über einen angepassten neuen Aufstellungsbeschluss, teilweise B-Pläne, teilweise die ganzen Fragen, die mit Infrastrukturentwicklung und dem städtebaulichen Vertrag zu tun haben - - Es war ja nun ein relativ umfangreiches Konvolut an Tätigkeiten, das da auf“ den Architekten Kk. „zukam.“⁷⁵⁵ „Zu der Angebotsphase war meines Erachtens die Planung nicht abgeschlossen, sondern noch gar nicht begonnen. Da gab es erste Überlegungen im Sommer 2007 Richtung neuer Aufstellungsbeschluss - weg von Soccer-World, hin zu Country Club und Reiten als Themenschwerpunkt für dieses Wohngebiet.“⁷⁵⁶ „Also, diese Planungsleistung begann im Sommer 2007. Mir war dabei die“ Dr. Ke.-Überlegung „relativ egal, das war nicht mein Themenfeld.“⁷⁵⁷

Auf die Frage, ob er Frau Dr. von K. kannte, antwortete der Zeuge: „Sicherlich kannte ich Frau“ Dr. von K. „Ich kenne viele Leute.“⁷⁵⁸ Auf Nachfrage ergänzte er: „Also, geschäftlich nicht. Ich hatte sicherlich schon mal eine Baugenehmigung, die ich brauchte von der Stadt Potsdam. Aber das ist ja keine geschäftliche Tätigkeit mit der Bauverwaltung, das ist ein normaler Verwaltungsvorgang.“ Er habe mit ihr über das Thema Krampnitz gesprochen: „In meinem Einführungsstatement habe ich gesagt, ich hatte um einen Termin gebeten und um Gespräche zum Thema: Wie kommt man von der Anzahl von Fußballplätzen auf - -“

750 S. 59 des Protokolls vom 06.03.2012.

751 S. 56 des Protokolls vom 06.03.2012.

752 Vgl. diesbezüglich insbesondere die Ausführungen zu Punkt A. 11.

753 S. 6 der gutachterlichen Stellungnahme in Ordner „UA 5/1 „UA 5/1 Schreiben 1. - 10. Sitzung“.

754 S. 82 des Protokolls vom 07.02.2012.

755 S. 94 des Protokolls vom 07.02.2012.

756 S. 95 des Protokolls vom 07.02.2012.

757 S. 96 des Protokolls vom 07.02.2012.

758 S. 88 des Protokolls vom 07.02.2012.

Die Zeugin Dr. von K. konnte sich an ein solches Gespräch mit Thilo Steinbach indes nicht erinnern.⁷⁵⁹

Sie berichtete in Bezug auf den Vermerk vom 26.07.2007: „Ich war diesbezüglich ja schon im letzten Jahr von der Staatsanwaltschaft gehört worden. Ich erinnere mich an dieses Gespräch mit Herrn Steinbach und wohl Herrn“ Dr. Ke. „nicht mehr. Und mir wurde damals auszugsweise dieser Vermerk vorgelesen - er war mir vorher nicht bekannt -, und die Sachen, die dort so aufgezeichnet worden sind, können so von mir auch nicht gesagt worden sein, weil Trägerin der Planungshoheit in Potsdam ist immer noch die Stadtverordnetenversammlung, und zu diesem Zeitpunkt gab es lediglich einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 107 Kaserne Krampnitz aus dem Jahr 2006.“⁷⁶⁰ „Plangeber und Entscheider für so eine Aussage ist immer noch die Stadtverordnetenversammlung gewesen, und die könnte höchstens gesagt haben: Es wäre zu prüfen, ob das ein gangbarer Weg wäre. Allerdings nur unter Voraussetzung der Zustimmung der politischen Gremien.“⁷⁶¹ „In diesem Vermerk kann nichts festgelegt worden sein. Es kann sein - wenn dieses Gespräch dann stattgefunden hat -, dass die ersten Überlegungen in diese Richtung gingen, mehr aber auch nicht.“⁷⁶² „Wenn jetzt mir hier dieser Vermerk vom 26.07. vorgehalten wird - ich weiß nicht, wer da was aufgeschrieben hat -, aber die Rahmenbedingungen, dass erst mal was geliefert werden musste, bevor die Verwaltung tätig wurde, das war stehende Regel.“⁷⁶³ „Stehende Regel war“ ferner, „dass wir keine Zusagen über potenzielles Baurecht getroffen haben - weder meine Mitarbeitenden noch ich, weder zu Art und Maß der Nutzung noch zum Zeitpunkt des Eintretens des Baurechts. Das war stehende Regel. Wir haben zwar Optimismus verbreitet und versucht, Investoren zu unterstützen, aber wir haben immer gleichzeitig die Rahmenbedingungen dafür deutlich gemacht. Wir sagen doch nicht irgendjemandem ein Baurecht zu.“⁷⁶⁴ „Und bürokratische und schnellstmögliche Verfahrenserledigung haben wir eigentlich immer zugesichert, [...] und wir haben uns auch bemüht, dem Folge zu leisten.“⁷⁶⁵ „Es ist das Interesse der Stadt Potsdam gewesen, diese Fläche zu entwickeln, aber das betrifft nicht die Aussage: so schnell wie möglich und alles dahinter zurückzustellen.“⁷⁶⁶ „Also, die Stadt Potsdam hatte ein Interesse an der Entwicklung dieser Fläche. Das hat sie deutlich gemacht mit dem Aufstellungsbeschluss in 2006, allerdings mit einer ganzen Reihe an Rahmenbedingungen. Also, Erschließung musste geklärt werden, Naturschutz musste geklärt werden, Altlastenproblematik und - was war das Vierte? - Denkmalschutz.

Das, was wir sagen konnten in so einem Gespräch, wie das anscheinend - - Ich weiß nicht, wer das protokolliert haben soll, ich weiß das nicht. Wir haben oder ich hätte höchstens sagen können: Die Stadt ist daran interessiert, diese Fläche zu entwickeln, siehe: Sicherheit - Beschluss der Stadtverordnetenversammlung. - Zu diesem Zeitpunkt 2007 lag allerdings vom neuen Investor nichts an Planunterlagen vor - zumindest erinnere ich mich nicht an irgendwelche Planunterlagen -, und insofern konnte höchstens eine Absichtserklärung meinerseits erfolgt sein: Ja, Stadt ist daran interessiert, diese Fläche zu entwickeln, aber mehr auch nicht.

759 S. 25 des Protokolls vom 11.09.2012.

760 S. 25 des Protokolls vom 11.09.2012.

761 S. 39 des Protokolls vom 11.09.2012.

762 S. 58 des Protokolls vom 11.09.2012.

763 S. 35 des Protokolls vom 11.09.2012.

764 S. 43 des Protokolls vom 11.09.2012.

765 S. 59 f. des Protokolls vom 11.09.2012.

766 S. 46 des Protokolls vom 11.09.2012.

Ansonsten, wenn das ein Sachverständiger aufgeschrieben haben sollte, muss er es wissen, das ist also 2. Semester Planungsrecht. Es kann niemand irgendjemandem zusichern: Das Planungsrecht mit der und der Art und mit dem und dem Maß der Nutzung ist zu diesem Zeitpunkt verbindlich. - Das weiß jeder Gutachter.“⁷⁶⁷

Wesentliche Rahmenbedingungen für eine Bebauung des Geländes waren nach Darstellung der Zeugin: „[...] keine Konkurrenz für vorhandene Wohnstandorte wie zum Beispiel das Bornstedter Feld oder Mietkonkurrenz für die GEWOBA, keinen großflächigen Einzelhandel, der zum Beispiel das Zentrum in Groß Glienicke mitbeeinträchtigen würde, keine verbleibenden Investitions- und Unterhaltungskosten - also alles, was dann an Vorbedingungen, an Rahmenbedingungen in den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes letztendlich mündete.“⁷⁶⁸ Krampnitz sei - entgegen den Ausführungen in dem Vermerk - nicht „das Hauptentwicklungsgebiet der Stadt Potsdam“ gewesen, „sondern das war ganz eindeutig das Bornstedter Feld. Da hat sich die Stadt zur zügigen Entwicklung verpflichtet, und das sollte auf gar keinen Fall durch andere Standorte gefährdet sein und schon gar nicht durch einen Villenstandort.“⁷⁶⁹

„Dann kommt der Investor und das Architekturbüro zur zuständigen Verwaltung, und dann wird so eine städtebauliche Rahmenvereinbarung aber haarklein durchdekliniert und vor allen Dingen, bevor sie auf den Weg gebracht wird, auch mit allen oder mit einer ganzen Reihe anderer Ämter abgestimmt - von den Erschließern über die Denkmalschützer, was so üblich ist an Befassung.“⁷⁷⁰ „Und die Stellungnahmen aus den einzelnen Ämtern oder Fachabteilungen haben dem nicht widersprochen oder dem nicht entgegengestanden.“⁷⁷¹

„Und die Rahmenbedingungen sind dann letztendlich eingeflossen in die Änderung des Aufstellungsbeschlusses. Die waren in der Änderung des Aufstellungsbeschlusses, glaube ich, noch wesentlich rigider angesetzt als bei dem ersten Aufstellungsbeschluss 2006. Also, in 2007 waren die noch wesentlich detaillierter.“⁷⁷²

Zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Landesplanung gab die Zeugin zu verstehen: „In der Landesplanung im Rahmen des LEP eV war 2006 die Fläche noch Siedlungsfläche, wenn ich mich erinnere. 2007 gab es dann den Entwurf des LEP B-B. Der sah teilweise Siedlungsfläche, teilweise Grünfläche vor. Ich weiß jetzt aber nicht, ob der LEP B-B zum Beschluss gekommen ist.“⁷⁷³ „Wir haben ja dann noch immer diese gemeinsame Landesplanung befasst, wenn wir einen Aufstellungsbeschluss gefasst hatten, bzw. in den Bauungsplanverfahren wurde die gemeinsame Landesplanung immer einbezogen.“⁷⁷⁴

„Es wäre nicht ein Bebauungsplan geworden. Es ist ja eine Riesenfläche.“ „Es wäre eine Unterteilung der Fläche in verschiedene Bebauungsplanbereiche erforderlich gewesen. Bei dem Klärungsbedarf wäre nach meiner Einschätzung ein Bebauungsplan für einen Teilbereich nicht unter 2 Jahren zur Rechtsverbindlichkeit gelangt.“⁷⁷⁵

„Es gab ein Raumordnungsverfahren von 1997, 98, 96 - so in dem Dreh, sagen wir mal in der Mitte, 97 -, ein Raumordnungsverfahren zu einer Ortsumgehung mitten

767 S. 27 des Protokolls vom 11.09.2012.

768 S. 34 des Protokolls vom 11.09.2012.

769 S. 36 des Protokolls vom 11.09.2012.

770 S. 66 des Protokolls vom 11.09.2012.

771 S. 67 des Protokolls vom 11.09.2012.

772 S. 53 des Protokolls vom 11.09.2012.

773 S. 27 des Protokolls vom 11.09.2012.

774 S. 54 des Protokolls vom 11.09.2012.

775 S. 28 des Protokolls vom 11.09.2012.

durch das Gelände durch - B 2, B 273 -, und das stand ja noch im Raum.

Gleichwohl war es nicht vorgesehen - irgendwo in der Bundesverkehrs- oder Irgendetwas-Planung -, dass es vor 2015 umgesetzt werden würde. Und insofern musste man damit umgehen - im Zusammenhang mit der neuen Planung.“⁷⁷⁶

„In der Änderung des Aufstellungsbeschlusses [...] steht nach meiner Erinnerung drin, dass im Rahmen der weiteren Bebauungsplanbearbeitung die Frage des Raumordnungsverfahrens und dieser Umgehungsstraße noch geklärt werden muss und dass dieser Plan auf jeden Fall noch zu konkretisieren ist.“⁷⁷⁷ „Als Erstes musste mal die komplette Erschließung für dieses Areal geklärt werden. Da kann man nicht einzelne Bebauungspläne vorwegnehmen, sondern es ging ja noch diese Verbindungsstraße da durch.“⁷⁷⁸

„Ja, der Aufstellungsbeschluss formulierte die grundlegenden Planungsziele für die eingestrichelte Fläche. Der Aufstellungsbeschluss war nur planrechtlich, grenzte die Fläche da ab. Wenn ich mich richtig erinnere, ist in dem Aufstellungsbeschluss schon drin, dass es mehrere Bebauungspläne geben müsste.“⁷⁷⁹ „In der Änderung des Aufstellungsbeschlusses war nach meiner Auffassung drin, dass der Standort, was die Qualität des Wohnens betrifft, Richtung Villenstandort entwickelt werden soll. Das war aus unserer Sicht als Verwaltung wichtig, um auszuschließen eine Konkurrenz zum Bornstedter Feld und zu Mietwohnungen der ProPotsdam.“⁷⁸⁰

Zum zeitlichen Ablauf wusste die Zeugin zu berichten: „Generell beschäftigt mit Krampnitz war ich im Jahr 2006. Dort kam über die BBG der Investor der Soccer-World“ - 40. GmbH - „auf die Verwaltung zu mit dem Ansinnen, die gesamte Fläche der Kaserne Krampnitz in einen Erlebnispark zu entwickeln, im weitesten Sinne mit dem Thema [...] Fußball befasst, also Fußball-Events, Fußball-Themen, Hotels etc. usw. Dieses Projekt war relativ gut vorbereitet mit einem dicken Hochglanzordner. Wir haben dann auch den Planungsausschuss mit diesem Vorhaben befasst, und der Investor hat sich gewünscht vor dem Erwerb der Kasernenfläche, dass die Stadt sich eindeutig positioniert, zumindest, soweit sie es zu diesem Zeitpunkt konnte, und zwar mittels eines Aufstellungsbeschlusses. Und insofern hat die Stadtverordnetenversammlung 2006 auch einen Aufstellungsbeschluss in Richtung Fußballwelt/Fußballthemenpark für die Kaserne Krampnitz gefasst.“⁷⁸¹

„Ich erinnere mich an Frühjahr 2007. Konkret erinnere ich mich an eine Veranstaltung im Zusammenhang mit dem Konversionsommer. Die Eröffnungsveranstaltung des Konversionsommers hat damals in der Kaserne Krampnitz stattgefunden, und dort hat mir entweder Frau“ Mitarbeiterin 5 „oder Herr“ Hn. „mitgeteilt, dass sie jetzt beabsichtigen, die Fläche auszuschreiben und Angebote dafür einzuholen. Und dass es dann diese deutsche Tochtergesellschaft der Thylander Group werden sollte, ist mir oder ist der Verwaltung mitgeteilt worden nach erfolgter Angebotseinholung und Bietergesprächen.

Das heißt, normalerweise rechnet man 4 Wochen mit so einem Procedere, 6 Wochen. Also, Ende Juni/Anfang Juli 2007 rechne ich damit, dass ich diese Information der BBG bekommen habe.“⁷⁸² „Im Juli 2007 gab es lediglich den Aufstellungsbeschluss für die Soccer-World und mehr nicht.“⁷⁸³ „Also, meine

776 S. 54 des Protokolls vom 11.09.2012.

777 S. 50 des Protokolls vom 11.09.2012.

778 S. 47 des Protokolls vom 11.09.2012.

779 S. 48 des Protokolls vom 11.09.2012.

780 S. 49 des Protokolls vom 11.09.2012.

781 S. 26 des Protokolls vom 11.09.2012.

782 S. 26 f. des Protokolls vom 11.09.2012.

783 S. 30 des Protokolls vom 11.09.2012.

Mitarbeitenden der Bebauungsplanung hatten einmal sehr schnell gehandelt, um den Aufstellungsbeschluss für die Soccer-World hinzukriegen. Bis Ende 2007 gab es keine Planunterlagen nach meiner Erinnerung des Büros“ der Ingenieurgesellschaft Kk. „zu einer Neuentwicklung, die Veranlassung gewesen wären, schon noch mal meine Verwaltung damit zu befassen. Während die Soccer-World wirklich konkrete Vorstellungen mitbrachte, gab es da bis Ende 2007 nichts.“⁷⁸⁴ „Also, bis dann letztendlich ein Plan dann mal vorgelegt wurde, war es ja - - Also, der neue - - Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses für den Pferdepark da mit Wohnen kam ja dann im März 2008. Die Rahmenvereinbarung kam noch später, die wurde, glaube ich, erst im September von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.“⁷⁸⁵

Auf die Frage, ob sie das Vorgehen der Stadt in diesem Fall als zügig oder verschleppt einordnen würde, stellte die Zeugin klar: „Das ist eine normale Bearbeitung gewesen [...]“.⁷⁸⁶

Letztlich konstatierte die Zeugin, dass der seinerzeitige Minister Speer keinerlei Einfluss auf das Verfahren bei der Stadtverwaltung ausgeübt habe: „Nein, konnte er auch nicht.“⁷⁸⁷

Drei von der Staatsanwaltschaft Potsdam in Bezug auf die Bauplanung vernommene Zeugen (der Fachbereichsleiter Stadtplanung und Bauordnung sowie zwei Mitarbeiterinnen des Fachbereichs verbindliche Bauleitplanung) waren sich im Ergebnis einig, dass im Verhältnis zu den vorherigen Planungen nunmehr in dem Konzept der neuen Investoren eine überwiegende Wohnbebauung vorgesehen war.⁷⁸⁸

Nach einem „Arbeitsgespräch“ am 10.12.2007 mit Dr. Böx und dem Architekten Kk. in der Stadtverwaltung Potsdam⁷⁸⁹ wurde eine Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss mit der Änderung der Planungsziele für den Bebauungsplan „Kaserne Krampnitz“ von der Stadtverordnetenversammlung am 06.02.2008 in den Ausschuss für Stadtplanung und Bauen zur Behandlung am 12.02.2008 überwiesen.⁷⁹⁰ In der Sitzung am 05.03.2008 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung die Änderung der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 107 (OT Fahrland) beschlossen.⁷⁹¹ In dem Beschluss ist ausgeführt: „Durch geeignete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Aufteilung der überbaubaren Flächen sowie zu den erforderlichen Erschließungsflächen und Grünflächen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Villen-Vororts als Wald-Siedlung nach dem Vorbild z. B. von Wilhelmshorst oder ähnlichen hochwertig-individuellen Standorten geschaffen werden. [...] Die Reaktivierung der bestehenden baulichen Strukturen und Neuerrichtung der vorgesehenen Wohnbauflächen soll das in Potsdam zu geringe Angebot an Villen und Eigentumswohnungen der gehobenen Mittelklasse verstärken [...]. Den südlichen Teil bildet eine Einfamilienhaus-Siedlung [...]. Der als Ensemble

784 S. 33 des Protokolls vom 11.09.2012.

785 S. 28 des Protokolls vom 11.09.2012.

786 S. 56 des Protokolls vom 11.09.2012.

787 S. 72 des Protokolls vom 11.09.2012.

788 S. 211 ff., 216 ff. u. 225 ff. der Akte 430 Js 48509/10 Wi.

789 Ergebnisvermerk, S. 104 f. in Ordner „Unterlagen der Stadt Potsdam“.

790 E-Mail von Bauleitplanung@rathaus.potsdam.de an den Architekten Kk. in Ordner der Ingenieurgesellschaft Kk. „Krampnitz 1 Plangrundlagen“, Fach 1.

791 Amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt vom 27.03.2008, S. 183 ff. in Ordner „Unterlagen der Stadt Potsdam“.

geschützte eigentliche Gebäudekomplex der ehemaligen Kavalleriereitschule soll, [...], ein Quartier für großzügige Eigentumswohnungen bilden, [...]. Einzelne Gebäudegruppen in herausgehobener Position, wie etwa das Casino als möglicher Hotelstandort, das sogenannte „Fähnrichsheim“ oder auch das Gebäudeensemble des Zufahrtportals im Südwesten werden für gewerbliche Büronutzungen aufbereitet. Die Flächen für den Reitsport sollen nördlich des Casinos in Nachbarschaft zur angrenzenden Döberitzer Heide angeordnet werden, wobei von dort auch der traditionsreiche Reit- und Turnierplatz im Zentrum der Gesamtanlage als neuanzulegendes Übungsgelände für den Reitsport zu Pferde zu erreichen wäre [...].“ Ferner sollte im westlichen bzw. nordwestlichen Bereich ein Villengebiet als Waldsiedlung errichtet werden.

Die Sachverständige Sä. erwähnte, dass im Zusammenhang mit dieser Änderung der Planungsziele das erste Mal der Begriff Villenvorort benutzt worden sei.⁷⁹²

Einem von der Ingenieurgesellschaft Kk. bei der Stadt Potsdam eingereichten Erläuterungsbericht zum Masterplan vom 08.04.2008 ist zu entnehmen, dass das Gebiet überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden solle. Entsprechend enthält der Masterplan folgende Flächenbilanz: Bauland (WR, WA und MI) 70,36 %, Gemeinbedarf 0,52 %, Grünfläche 10,14 % und Verkehrsfläche 18,98 %.⁷⁹³

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg informierte - nach einer Planungsanzeige vom 14.04.2008 - mit Schreiben vom 21.05.2008 die Stadtverwaltung Potsdam über folgende Bewertung: Nach dem (seinerzeit) noch gültigen LEP eV seien insbesondere die Ziele 2.1.2 und 1.0.5 LEP eV zu beachten. Eine Siedlungserweiterung sei danach ausnahmsweise zulässig, sofern bestimmte Bedingungen erfüllt würden. Nach Inkrafttreten des (damals) bereits als Entwurf vorliegenden LEP B-B (der am 15.05.2009 in Kraft trat) „wäre hier“ die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen „gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 4 i. V. m. Ziel 4.2 LEP B-B Entwurf möglich.“⁷⁹⁴

Der Oberbürgermeister der Stadt Potsdam teilte am 19.08.2008 auf eine kleine Anfrage eines Stadtverordneten mit, dass eine Potenzialschätzung aufgrund der Flächen im Masterplan ein Potenzial von etwa 1 200 Wohneinheiten bei einer durchschnittlichen Belegung von 2,3 Einwohnern je Wohnung ergeben würde.⁷⁹⁵

Zum Inhalt der nachfolgenden städtebaulichen Rahmenvereinbarung erklärte der Zeuge Dr. H.: „Im September 2008 unterzeichnete ich für die TG Potsdam GmbH mit der Stadt Potsdam eine städtebauliche Rahmenvereinbarung, in der die kurz-, mittel- und langfristige städtebauliche Entwicklung der Flächen der ehemaligen Kasernenanlage Krampnitz definiert sind.“⁷⁹⁶

In dieser „Städtebaulichen Rahmenvereinbarung zur Entwicklung der ehem. Kavallerie-Reitschule Krampnitz im Ortsteil Fahrland der Landeshauptstadt Potsdam“ vom 17.09.2008⁷⁹⁷ ist - im Gegensatz zu den vorherigen Planungen - flächenmäßig

792 S. 39 des Protokolls vom 06.03.2012; vgl. im Übrigen die Ausführungen zu Punkt A. 11.

793 S. 188 ff. in Ordner „Unterlagen der Stadt Potsdam“, Fach 2008.

794 S. 244 ff. in Ordner „Unterlagen der Stadt Potsdam“.

795 S. 48 in Ordner „Unterlagen der Stadt Potsdam“, Fach 2008.

796 S. 13 des Protokolls vom 23.08.2011.

797 Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 2. Heft, Anhang zum Schreiben GF-131-2010/ama-sib.

nunmehr vornehmlich eine Wohnbebauung vorgesehen. Lediglich hinsichtlich des östlich gelegenen Grundstücksbereiches (Teilbereiche 2 a und b, die Teilen der Bereiche A und C entsprechen) ist in § 2 „Nutzungskonzept für das Gesamtareal“ Wohnbebauung nicht erwähnt; vielmehr sollten dort als Nutzungsoptionen ein Hotelbetrieb bzw. Anlagen des Reitsports pp. in Betracht kommen. Der Vertrag wurde von Dr. H. für die „TG Potsdam GmbH“ als „Geschäftsführer“ unterzeichnet und für die Stadt Potsdam von der Beigeordneten für Stadtentwicklung und Bauen, Dr. von K.

In § 3 der Rahmenvereinbarung ist vermerkt: „Für den Teilbereich 1 (zwischen verlängerter Ketziner Straße, Gellerstraße und Potsdamer Chaussee/Am Wiesenrand) gibt es weitgehend antragsreife Vorhaben, um die Bestandsgebäude zu erhalten und zu Wohnzwecken zu nutzen. Daneben sollen zur zügigen Herstellung eines zusammenhängenden Nutzungsabschnitts die noch mit unangepassten baulichen Anlagen versehenen Teilflächen durch eine maßstäbliche Neubebauung strukturell ergänzt werden.

Für folgende Elemente des Masterplankonzeptes soll deshalb unter Ausschöpfung aller Spielräume der planungsrechtlichen Bedingungen kurzfristig eine Genehmigung ermöglicht werden, noch vor dem maßgeblichen Fortgang des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens: [...].“

Nach § 7 mussten für die in der Anlage 2 b der Rahmenvereinbarung bezeichneten Teilbereiche 2 bis 4 die Entwicklungsvorstellungen schrittweise konkreter formuliert werden.

Weiterhin war in § 9 die Zahlung einer Vertragsstrafe durch die Projektentwicklerin u. a. für das Stellen von Bauanträgen vorgesehen, die der städtebaulichen Rahmenvereinbarung, den formulierten Zielen und/oder den Festlegungen des Masterplanverfahrens widersprechen oder über die vertraglich schon fixierten baulichen Maßnahmen hinausgehen würden.

Nach Aussage der Zeugin Dr. von K. sollte durch die Vereinbarung der Vertragsstrafe verhindert werden, dass die Planungshoheit der Stadtverordnetenversammlung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan über § 34 BauGB irgendwie ausgehebelt werden konnte:⁷⁹⁸ „Das wollten wir damit ausschließen, dass jemand in unmittelbarer Nähe von 34 einen Bauantrag stellt und dann sagt: Den muss ich jetzt aber genehmigt kriegen.“⁷⁹⁹

In den Unterlagen der Stadt Potsdam befindet sich ein „Aktenvermerk“ (aufgestellt von P. R. am 20.04.2010), dem u. a. zu entnehmen ist: „Bauanträge nach § 34 können zeitnah eingereicht werden.“ Auf diesem Papier ist „§ 34“ mit einem Kreis versehen. Daneben steht handschriftlich vermerkt: „nein!“.⁸⁰⁰

Der Zeuge Dr. Böx bestätigte gegenüber dem Untersuchungsausschuss, dass zwischenzeitlich der erstrebte Aufstellungsbeschluss seitens der Stadt Potsdam erlassen worden sei.⁸⁰¹

Zur Auswirkung des Planungsstandes auf einen etwaigen Schadenseintritt vgl. die Ausführungen unten zu Punkt A. 11.

798 S. 69 des Protokolls vom 11.09.2012.

799 S. 70 des Protokolls vom 11.09.2012.

800 S. 383 in Ordner „Unterlagen der Stadt Potsdam“.

801 S. 209 des Protokolls vom 08.03.2011.

Hinsichtlich des Denkmalschutzes wurden dem Sachverständigen N. von der BBG im Rahmen der Fertigung des Gutachtens der Bescheid und der Widerspruchsbescheid der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark von 1999 sowie eine Aufstellung der denkmalgeschützten Gebäude mit Zustandsbeschreibung und ein Lageplan mit Kennzeichnung der denkmalgeschützten Gebäude vorgelegt. Ferner befragte der Sachverständige die Untere Denkmalschutzbehörde in Bezug auf den Denkmalschutz.⁸⁰² Die entsprechenden Gegebenheiten haben Eingang in das Gutachten gefunden.

In Bezug auf die Frage, ob der Denkmalschutz den Wert der Liegenschaft steigere oder mindere, gab die Sachverständige Sä. zu verstehen: „Das ist einzelfallabhängig, das kann man so nicht beurteilen. Da spielen eine ganze Menge Dinge eine Rolle. Wenn Sie ein denkmalgeschütztes Haus kaufen, haben Sie steuerliche Vorteile, Abschreibungsmodelle können Sie in Anspruch nehmen. Das kann ein Vorteil sein, es kann auch ein Nachteil sein, weil man sich in erhöhtem Maß mit der Behörde auseinandersetzen muss und Zwängen unterliegt, die man bei nicht denkmalgeschützten Gebäuden nicht hat. Das kann man so einfach nicht sagen.“⁸⁰³ „Die Gebäude sind auf null gesetzt.“

6. Welche konkreten Vertragsdetails wurden beim Verkauf des ehemaligen Kasernengeländes bezüglich Kaufpreiszahlung, Weiterveräußerung, Beteiligung an weiteren Veräußerungserlösen und Rückgabe der Grundstücke an das Land Brandenburg verhandelt, insbesondere:

Der letztlich vereinbarte Kaufpreis setzte sich wie folgt zusammen: Zunächst war der Angebotsbetrag in Höhe von 5,1 Mio. Euro um einen Betrag in Höhe von 968 000 Euro für den Flächenteil des Areals „D“ zu reduzieren, auf den sich der Vorvertrag erstreckte. Ferner waren 17 004 Euro für den dem Bund gehörigen Grundstücksanteil und 5 325 Euro für das seitens der BBG von einer Privatperson erworbene Flurstück abzuziehen.⁸⁰⁴

Der Zeuge S. erinnerte sich: „Es war eine schwierige Vermögensmasse, die nie am Markt teilgenommen hat. Da kann man keinen 1:1-Vertrag vorgeben, sondern das sind immer Verhandlungen, die Sie führen müssen. Da kann man sich in dem Moment nur nach den gesetzlichen Vorgaben richten bzw. nach den Vorgaben der Verwertungsrichtlinie.“⁸⁰⁵

Nach § 4 Abs. 2 der Notarverträge Nrn. 168-171/2007⁸⁰⁶ war die Zahlung eines Drittels des Kaufpreises auf ein Notaranderkonto des Notars Mi. fällig am 21.08.2007.

Der (Rest-)Kaufpreis, der durch dinglich gesicherte Fremdmittel zulasten der Liegenschaft finanziert werden sollte (vgl. § 10 der Kaufverträge), war „fällig a) vier Wochen nach Veröffentlichung des von der Stadt Potsdam zu beschließenden, den Planungsabsichten des Käufers entsprechenden Aufstellungsbeschlusses

802 S. 5 des Gutachtens vom 18.05.2006 in Ordner I/6 10.

803 S. 44 des Protokolls vom 06.03.2012.

804 Stellungnahme des Ministers der Finanzen vom 15.09.2010 in Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 3. Heft.

805 S. 100 des Protokolls vom 08.03.2011.

806 Ordner I/16 18-20 (20 T-V, Thylander-Group).

für das *Bebauungsplanverfahren*, wovon der Käufer den Notar unverzüglich zu benachrichtigen hat,

b) nach erfolgter Eintragung einer Auflassungsvormerkung für den Käufer,

c) jedoch nicht vor dem 28.02.2008

d) und nicht vor einer Mitteilung des Notars an den Käufer, mit Kopie an den Verkäufer, dass die unter a) und b) genannten Voraussetzungen vorliegen“.

§ 4 Abs. 3 und 4 der Kaufverträge lauteten:

„(3) *Verzug / Verzugszinsen*

Unbeschadet weitergehender rechtlicher Regelungen, aufgrund derer zu einem früheren Zeitpunkt der Verzug eintritt, kommt der Käufer jedenfalls dann in Verzug, wenn er auf eine Mahnung des Verkäufers, die nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgt, nicht zahlt. Der ausstehende Teil ist ab Verzug bis zum Eingang beim Verkäufer durch gesetzlich festgelegte Verzugszinsen zu verzinsen.

Die weitergehenden Rechte des Verkäufers aus §§ 280 Abs. 1 bis 3, 323 BGB bleiben unberührt.

(4) *Vollstreckungsunterwerfung*

Der Käufer und die TG Potsdam GmbH unterwerfen sich wegen:

a) *des Kaufpreises gemäß § 3 Abs. 1 dieses Vertrages*

b) *etwaiger Verzugszinsen gem. vorstehendem Abs. 3*

dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen. Dem Verkäufer kann jederzeit – ohne Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen – eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden.“

In § 8 Abs. 1 a der Verträge war eine „Garantiezeit“ bis Ende 2023 vorgesehen. Der Vorschrift ist weiter zu entnehmen:

„(d) *Jede - auch teilweise - Weiterveräußerung des Kaufgrundbesitzes kann der Käufer während der Garantiezeit nur im Rahmen der Zweckbestimmung gemäß vorstehenden Unterabsätzen und nur mit schriftlicher Einwilligung des Verkäufers vornehmen. Der Verkäufer ist berechtigt, die Zustimmung von der Abführung eines etwaig entstehenden Mehrerlöses von bis zu 50 % des Mehrerlöses abhängig zu machen.*

(2) *Wiederverkauf*

Dem Verkäufer steht ein Wiederkaufsrecht zu, falls der Käufer das Grundstück oder Teile davon nicht innerhalb der in Abs. 3 genannten Frist vertragsgemäß verwendet, nutzt oder diese Nutzung während der Garantiezeit nicht aufrecht erhält oder seinen sonstigen in dem Vertrag übernommenen Verpflichtungen nicht nachkommt.

Wiederkaufspreis ist der Preis, den der Käufer an den Verkäufer gezahlt hat (§ 3). Verwendungen nach § 459 BGB ersetzt der Verkäufer nur insoweit, als er diese Verwendungen für sich nutzen kann. Alle im Zusammenhang mit dem Wiederverkauf stehenden Kosten trägt der Wiederverkäufer. Das Wiederkaufsrecht ist zugunsten des Verkäufers durch eine Vormerkung zu sichern.“

(Die Kaufverträge wurden am 24.08.2008 seitens Notar Mi. durch einen Berichtigungsvermerk des Inhaltes geändert, dass in § 8 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich der Formulierung „Abs. 3“ ein Schreibfehler vorliege: Es müsse „Abs. 1“ heißen, denn ein Abs. 3 existiere nicht.⁸⁰⁷)

Gemäß § 9 war vereinbart:

„[...]“

(3) Vormerkung zugunsten des Verkäufers, Rückauffassungsvollmacht

Das Wiederkaufsrecht entsprechend § 8 Abs. 2 dieses Vertrages soll als Vormerkung in das Grundbuch eingetragen werden. Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Eintragung dieser Rückauffassungsvormerkung in das Grundbuch des Kaufgrundbesitzes im Range nach der zu Gunsten des Käufers einzutragenden Auffassungsvormerkung.

Für den Fall, dass der Verkäufer das Wiederkaufsrecht ausübt oder von diesem Vertrag zurücktritt, bevollmächtigt der Käufer hiermit den Verkäufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, für den Käufer die Rückauffassung des Kaufgrundbesitzes an den Verkäufer zu erklären. Von dieser Vollmacht kann nur vor dem beurkundenden Notar, seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt Gebrauch gemacht werden.

(4) Vorrangseinräumung

Der Verkäufer räumt solchen Belastungen des Kaufgrundbesitzes, die der Käufer vor und nach Eigentumsumschreibung zur Finanzierung des nach diesem Vertrag zu zahlenden Kaufpreises und solchen zur Finanzierung der Investitionen den Vorrang gegenüber der Vormerkung zur Sicherung des Wiederkaufsrechts (vorstehender Absatz 3) ein.

(5) Rücktritt

Beide Parteien sind berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn eine Gebietskörperschaft ihr gesetzliches Vorkaufsrecht ausüben sollte.

Der Käufer ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan nicht den von ihm selbst bekannt gegebenen Inhalt hat. Für diesen Fall ist der Käufer verpflichtet, dem Verkäufer sämtliche Planungsunterlagen, Vermessungsunterlagen, Dokumentationen und ähnliche Unterlagen betreffend den Gesamtkaufgegenstand kostenfrei zur Verfügung zu stellen. s. § 1 Abs. 5 (c).

Diese Vorschrift ist sinngemäß anzuwenden, wenn der zum Rücktritt berechtigende Sachverhalt nicht in diesem, sondern in einem oder mehreren der in der Präambel genannten Parallelverträge vorliegt.

Der Rücktritt kann nur für sämtliche der in der Präambel genannten Parallelverträge gemeinsam erklärt werden.“

Die BBG teilte dem MdF in dem Entwurf der Verkaufsvorlage vom 15.08.2007 mit, es sei in den Kaufverträgen ein Wiederkaufsrecht des Landes für den Fall vereinbart worden, dass der Käufer das Kaufgrundstück oder Teile davon nicht innerhalb der Garantiezeit bis 2023 vertragsgemäß verwende, nutze oder diese Nutzung während der Garantiezeit nicht aufrecht erhalte oder seinen sonstigen in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen nicht nachkomme. Das Wiederkaufsrecht sei zugunsten des Landes Brandenburg durch eine Vormerkung zu sichern. Jede Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes sei während der Garantiezeit grundsätzlich nur mit Zustimmung des Landes möglich, die von der Abführung von bis zu 50 v. H. eines etwaigen Mehrerlöses abhängig gemacht werden könne.⁸⁰⁸ (Dem Entwurf der Verkaufsvorlage der BBG in dem Ordner der BBG⁸⁰⁹ sind nicht die ganzen Kaufverträge als Anlagen beigefügt, sondern nur jeweils das erste Blatt.)

808 Ordner I/16 18-20 (20 T-V, Thylander-Group).

809 Ordner I/16 18-20 (20 T-V, Thylander-Group).

Der Zeuge Dr. Böx bewertete die im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen vereinbarten Vertragsbedingungen offensichtlich nicht nur als positiv für die Erwerberseite: „Wir hatten ein Gebot abgegeben, da musste man nicht mehr drüber verhandeln. Jetzt ging es nur noch um die Vertragsbedingungen. Die Vertragsbedingungen kriegten wir so ein bisschen nach dem Motto: Friss, Vogel, oder stirb. Wir übernehmen keine Gewährleistung für gar nichts, und wenn da eine Atombombe explodiert, ist es euer Pech.“⁸¹⁰

6.1. Welche konkreten Veränderungen des Kaufvertrages wurden im Jahr 2008 vorgenommen?

Am 23.12.2008 wurde zwischen der BBG (auch handelnd für die Bundesrepublik Deutschland), vertreten durch Dr. Ingolf Böx, und Frau L., handelnd für die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft, die TGP Country Club Housing Ltd., die TGP Listed Buildings Ltd., die TGP Resort Ltd. und die TGP Sports and Leisure facilities Ltd., eine Änderung der Grundstückskaufverträge zu den UR.-Nrn. 169-172/2007 (nicht 168-171/2007) dergestalt vereinbart, dass die hinterlegten Teilkaufpreiszahlungen mit Vorlage der Genehmigungserklärung der Verkäuferin zu 1a) zur sofortigen Auszahlung an den Verkäufer freigegeben werden sollten; im Gegenzug hierzu sollten die Käufer ein auf den 31.12.2009 befristetes freies Rücktrittsrecht bezüglich der geschlossenen Kaufverträge erhalten. Falls das Rücktrittsrecht nicht ausgeübt werde, so sollten auch sämtliche Restkaufpreise zum 31.12.2009 - unabhängig von dem Planungsstand - fällig sein. Die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft stimmte der Änderung zu (UR.-Nr. 306/2008⁸¹¹). Die insoweit von Dr. Böx abgegebenen Erklärungen wurden am 29.12.2008 seitens der BBG durch Hn. und Mb. uneingeschränkt genehmigt.⁸¹²

Mit notarieller Beurkundung vom 27.11.2009 - berichtigt am 01.12.2009 - wurde das vereinbarte Rücktrittsrecht bis zum 31.03.2010 verlängert (da Verhandlungen über eine Landesbürgschaft noch nicht abgeschlossen seien⁸¹³). Für die Verkäufer unterzeichnete Frau I. S. (dienstansässig wie Frau L.)⁸¹⁴ und für die Käufer Frau L. Die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft stimmte auch dieser Änderung zu.⁸¹⁵

Am 04.01.2010 unterzeichneten Mb. und Mitarbeiter 6 ein Schreiben der BBG an Notar Mi., in dem bestätigt wurde, dass das in den UR.-Nrn. 306/2008 und 217/2009 vereinbarte Rücktrittsrecht auch für den Kaufvertrag UR.-Nr. 168/2007 eingeräumt und der Notar gebeten werde, die Urkunden insoweit zu berichtigen.⁸¹⁶

Der Zeuge Dr. Böx stellte gegenüber dem Ausschuss fest, dass die (von Herrn Mu.

810 S. 185 des Protokolls vom 08.03.2011.

811 Ordner VM 1574, Fach 4.

812 Genehmigungserklärung in Ordner VM 1574, Fach 4.

813 Vgl. insoweit den handschriftlichen Vermerk der BBG vom 26.11.2009 in Ordner VM 1574, Fach 2.

814 Die zugehörige Genehmigungserklärung vom 03.12.2009 seitens Marczinek und Mb. befindet sich in Ordner VM 1574, Fach 3.

815 UR.-Nr. 217/2009 - auch mit Berichtigung - in Ordner VM 1574, Fach 4.

816 Ordner VM 1574, Fach 2.

gewünschte⁸¹⁷) Verlängerung der Rücktrittsfrist mit Herrn Hn. verhandelt worden sei.⁸¹⁸

Zu einer weiteren Vertragsänderung vgl. die Ausführungen unter Punkt A. 6.3.

6.2. Zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Details ist der Landtag vom Verkauf und den Vertragsinhalten sowie den Abänderungen informiert worden?

Der Ausschuss für Haushalt und Finanzen wurde von Minister Speer mit Vorlage vom 22.10.2007 (Vorlage-Nr. 21/07) über den Verkauf informiert.⁸¹⁹ Das Anschreiben lautete: „Sehr geehrte Frau Vorsitzende, die Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH (BBG) hat mit vier notariellen Grundstückskaufverträgen vom 17.07.2007 die landeseigenen Flurstücke der ehemaligen Kaserne Krampnitz mit einer Größe von 111,4493 ha in vier Teilflächen sowie die innerhalb der Liegenschaft gelegenen Flurstücke des Bundes und der BBG mit einer Gesamtgröße von 1,0842 ha mit deren Zustimmung an die TGP Resort Ltd., die TGP Country Club Housing Ltd., die TGP Listed Buildings Ltd. und die TGP Sports and Leisure facilities Ltd. zu einem Kaufpreis von insgesamt 4 132 000,-- € veräußert. Die Käufer sind Tochtergesellschaften der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH, einem Unternehmen der dänischen Thylander Group.

Bei der Fläche der BBG handelt es sich um ein Wegeflurstück, das zunächst in Dritteigentum stand. Um mögliche spekulative Forderungen des Eigentümers hinsichtlich der Höhe des Kaufpreises auszuschließen, hatte es die Gesellschaft angekauft und in die Verwertung der Liegenschaft in Krampnitz einbezogen. Der Teilkaufpreis für diese Fläche beträgt 5 325,-- €, für die Flurstücke des Bundes insgesamt 17 004,-- €. Daraus ergibt sich für die landeseigene Fläche ein anteiliger Kaufpreis in Höhe von 4 109 670,-- €.

Im Rahmen des Vertrages mit der TGP Sports and Leisure facilities Ltd. hat die BBG zugleich unter aufschiebender Bedingung einen Vorvertrag über den Kauf weiterer landeseigener Flurstücke der ehemaligen Kaserne Krampnitz mit einer Größe von 21 2571 ha zu einem Kaufpreis von 968 000,-- € vereinbart; beide Vertragsparteien haben sich verpflichtet, bis zum 31.10.2008 einen weiteren Kaufvertrag über die vorgenannten Flächen zu den gleichen Bedingungen abzuschließen. Für diese Grundstücke werden bis Mitte 2008 auf der Grundlage von Förderrichtlinien des Bundesministeriums für Bildung und Forschung zum Schwerpunkt ‚Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)‘ Altlastenuntersuchungen durchgeführt.

Die Grundstückskaufverträge entsprechen dem von der BBG zugrunde gelegten Mustervertrag. Die Vorgaben des WGT-Gesetzes und der Verwertungsrichtlinie wurden berücksichtigt. Der Kaufpreis liegt über dem Verkehrswert der Liegenschaft. Einzelheiten hierzu ergeben sich aus dem beigefügten Querblatt und dem Lageplan. Ich beabsichtige, den Abschluss der Kaufverträge zu genehmigen, und bitte den Ausschuss für Haushalt und Finanzen, gemäß § 6 Abs. 3 WGT-LVG in das Veräußerungsgeschäft einzuwilligen. Mit freundlichen Grüßen Rainer Speer“.

Dem Schreiben war folgendes Querblatt beigefügt:

„Anlage zum Schreiben des MdF an den Ausschuss für Haushalt und Finanzen“:

817 S. 204 des Protokolls vom 08.03.2011.

818 S. 203 des Protokolls vom 08.03.2011.

819 Ordner VV 2243 PM 070-03 Band 1.

<u>„a) Bezeichnung, Lage, Größe und Beschreibung des Grundstücks</u> <u>b) Dienststelle</u>	<u>Ermittelter Verkehrswert</u>	<u>Abzugsbeiträge gemäß Verwertungsrichtlinie</u>	a) <u>Verkaufspreis</u> b) <u>€/ha</u> c) <u>€/m²</u>	<u>Erwerberauswahl</u>	<u>Erwerber</u>
1	2	3	4	5	6
<p>a) Landeseigene Flächen der ehemaligen Kaserne Krampnitz mit 25 Flurstücken in den Gemarkungen Krampnitz und Fahrland. Nördlich von Potsdam an der B 2 gelegen und mit teilweise unter Denkmalschutz stehenden Kasernengebäuden, Offiziershäusern, Funktions- und Technikgebäuden und Wohnhäusern, Garagen sowie Außenanlagen der ehemaligen Heeres Reit-, Fahr- und Kavallerieschule Krampnitz bebaut. Erheblich kontaminiert.</p> <p>Gesamtfläche des Kaufgegenstandes: 111,4493 ha.</p>	<p>3.199.269,50 €</p> <p>(Die Wertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Abbruchkosten und der Kosten für die Altlastensanierung sowie der Gewährleistung der Kampfmittelsicherheit. Der Gesamtaufwand hierfür beträgt rd. 6.400.000 €.)</p>	<p>4.320.000 € (Abbruch der nicht mehr nachnutzbaren Gebäude)</p> <p>202.330 € (Herstellung der Kampfmittelsicherheit.)</p> <p>Darüber hinaus wird sich das Land gemäß der Verwertungsrichtlinie innerhalb von 24 Monaten nach Eigentumsumschreibung bis zur Höhe des Kaufpreises an den nachgewiesenen Kosten zur Sanierung bislang unbekannter ordnungsrelevanter Altlasten in Höhe von 90 v. H. beteiligen.</p>	<p>a) 4.109.671 €</p> <p>b) 36.874 €/ha</p> <p>c) 3,6874 €/m²</p>	<p>Die Liegenschaft wurde nach dem Abbruch der bis März 2007 mit der 40. GmbH geführten Verkaufsgespräche öffentlich zum Kauf angeboten. Es wurden acht Interessenten auf das im Internet eingestellte Exposé hingewiesen und zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Insgesamt gingen 5 Angebote ein. Die Käufer waren mit 5,1 Mio. € die Höchstbietenden: die 40. GmbH hatte sich am Verfahren beteiligt und 4.5 Mio. €</p>	<p>1. TGP Resort Ltd.,</p> <p>2. TGP Country Club Housing Ltd.,</p> <p>3. TGP Listed Buildings Ltd.,</p> <p>4. TGP Sports and Leisure facilities Ltd.</p> <p>jeweils: [...] Hannover</p> <p>Die Käufer sind Tochtergesellschaften der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH, [...] Hannover, einem Unternehmen der dänischen Thylander Group. Sie hat die Haftung für</p>

<p>Vorvertrag über den Kauf einer weiteren Teilfläche von 21,2571 ha mit der aufschiebenden Bedingung vereinbart, dass die auf der Grundlage der Förderrichtlinien des Bundesministeriums für Bildung und Forschung zum Schwerpunkt ‚Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)‘ gegenwärtig laufenden Altlastenuntersuchungen abgeschlossen sind.</p> <p>b) Ministerium der Finanzen des Landes Brandenburg.</p>	<p>Fläche des Vorvertrages: 513.427,50 €</p>		<p>Fläche des Vorvertrages:</p> <p>a) 968.000 €</p> <p>b) 45.537,73 €/ha</p> <p>c) 4,5537 €/m²</p>	<p>geboten.</p> <p>Hauptauswahlkriterien waren die Höhe des Kaufpreisgebotes, das Nutzungskonzept, die Art und der Umfang der Investitionen sowie die Bonität des Bieters.</p> <p>Die 40. GmbH gab nicht das wirtschaftlichste Gebot ab. Sie hatte beabsichtigt, die gesamte Liegenschaft zu erwerben und auf dem Areal einen Fußball- und Sportthemenpark ‚The Ball‘ zu entwickeln. Sie hatte bis zur öffentlichen Ausschreibung der Liegenschaft die Finanzierung des Vorhabens durch Investoren stets für gescheitert erklärt.</p>	<p>sämtliche Verpflichtungen aus den Grundstückskaufverträgen übernommen.</p>
---	--	--	---	---	---

<u>Stellungnahme der Belegenheitskommune</u>	<u>Form der Nutzung</u> a) <u>jetzige</u> b) <u>zukünftige</u>	<u>a) Verpflichtungen des Erwerbers</u> <u>b) Übernahme von Arbeitskräften</u>	<u>Wiederkaufsrecht u. ä.</u>	<u>Begründung der Veräußerung</u>
7	8	9	10	11
<p>Die Stadt Potsdam war seit August 2005 im Rahmen von Gesprächen und Abstimmungen umfassend in den Verwertungsvorgang einbezogen. Die zunächst in Betracht gezogene Veräußerung der Liegenschaft im Wege der Einzelvergabe an die 40. GmbH unterstützte die Stadt Potsdam dahingehend, dass durch die Stadtverordnetenversammlung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 107 ‚Kaserne Krampnitz‘ gefasst und der Bebauungsplan in der Priorität 1 aufgenommen wurde. Nachdem die Verkaufsgespräche mit der 40. GmbH wegen des fehlenden Nachweises der</p>	<p>a) Keine forstwirtschaftliche Nutzung. Zeitlich befristete Nutzung zu Filmzwecken</p> <p>b) Die Käufer beabsichtigen, einen ‚Country Club‘ mit dem Schwerpunkt Reitsport mit einem Investitionsvolumen von rd. 150 Mio. € zu errichten.</p>	<p>a) Die Käufer haben sich verpflichtet, bis Ende 2023 (Garantiezeit) über einen Bebauungsplan auf dem Kaufgegenstand den ‚Country Club Krampnitz‘ mit einem Wertumfang von mindestens 5.000.000 € zu errichten. Falls das Bebauungsverfahren auf Teilen der Liegenschaft andere Nutzungen festsetzt, wird das Vorhaben entsprechend angepasst, soweit das Land dieser Änderung zustimmt. Darüber hinaus werden die Käufer den Abbruch der nicht mehr nachnutzbaren Gebäude des jeweiligen Kaufgegenstandes bis zum 31.12.2012 durchführen.</p>	<p>- Dingliches Wiederkaufsrecht für den Fall, dass die Käufer den Kaufgegenstand nicht innerhalb der Garantiezeit bis Ende 2023 vertragsgemäß verwenden, nutzen oder diese Nutzung nicht aufrecht erhalten oder ihren sonstigen in dem Vertrag übernommenen Verpflichtungen nicht nachkommen.</p> <p>- Jede Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes ist während der Garantiezeit (zehn Jahre) nur mit Einwilligung des Landes möglich, die von der Abführung von bis zu 50 v. H. eines etwaigen Mehrerlöses abhängig gemacht werden kann.</p>	<p>Erfüllung des gesetzlichen Auftrages nach dem Gesetz über die Verwertung der Liegenschaften der Westgruppe der Truppen (WGT-LVG) vom 03.06.1994.</p> <p>Das Land wird durch die Veräußerung insbesondere von Grundsteuern, Abgaben an Wasser- und Bodenverbände sowie sonstigen Verkehrssicherungsaufwendungen in Höhe von rd. 60.000 € im Jahr entlastet.</p>

<p>Finanzierung im März 2007 abgebrochen und die Liegenschaft öffentlich ausgeschrieben wurde, bestätigte die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss vom 06.06.2007 nochmals die Priorität 1 und brachte damit zum Ausdruck, dass sie der Veräußerung nach wie vor aufgeschlossen gegenüberstehen würde.</p> <p>Die Stadt Potsdam nahm zum Verwertungsvorgang mit Schreiben vom 10.09.2007 nochmals Stellung und befürwortete die Veräußerung unter Hinweis auf die notwendige Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens.</p>		<p>Das Land kann in jeweils sechsmonatigem Abstand von den Käufern verlangen, schriftlich Auskunft über den jeweiligen Stand der durchgeführten Investitionen durch geeignete Nachweise zu erteilen; die Höhe der Investitionen ist durch Vorlage von Rechnungen oder eines Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen nachzuweisen.</p> <p>b) Die Übernahme von Arbeitskräften entfällt, weil es sich um eine bebaute und nicht von der Landesforstverwaltung bewirtschaftete Liegenschaft handelt.</p>		
---	--	---	--	--

Der Ausschuss für Haushalt und Finanzen genehmigte das Rechtsgeschäft in seiner 43. Sitzung am 01.11.2007.⁸²⁰ Dem für diese Sitzung gefertigten Sprechzettel des Ministers vom 25.10.2007 ist u. a. zu entnehmen, dass die Kaufpreisermittlung auf der Grundlage eines Verkehrswertgutachtens erfolgt sei.⁸²¹

820 Vgl. die weiteren Ausführungen oben unter Punkt A. 4.2. sowie Stellungnahme des Ministers der Finanzen vom 15.09.2010 in Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 3. Heft.

821 Ordner VV 2243 PM 070-03 Band 1.

Mit Schreiben vom 15.09.2010 übersandte der Minister der Finanzen dem Vorsitzenden des Ausschusses für Haushalt und Finanzen in Vorbereitung der Sitzung des Ausschusses am 16.09.2010 „ergänzend zu den bereits übermittelten Unterlagen eine Zusammenfassung der Verkaufsvorgänge betreffend die Liegenschaft ‚Kaserne Krampnitz‘ - mit aktuellem Stand 15.09.10 - zur Kenntnis. Für die verspätete Übersendung bitte ich um Verständnis, da sich bis zum heutigen Zeitpunkt noch weitere Fragen im Klärungsprozess befunden hatten.“⁸²²

In der Zusammenfassung wird u. a. bezüglich der Änderungsverträge ausgeführt:

„Ausweislich der Kaufverträge wurde 1/3 des vereinbarten Kaufpreises (ca. 1 369 890,33 Euro) von der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft auf dem Notaranderkonto eingezahlt.

Bei Abschluss dieser Kaufverträge in 2007 wurde von einem notwendigen zeitlichen Planungsvorlauf von Zeiträumen zwischen 1/2 und 1 Jahr ausgegangen, so dass die Fälligkeit der restlichen 2/3 Kaufpreis an den, den Planungsabsichten des Käufers entsprechenden, Aufstellungsbeschluss der Stadt Potsdam geknüpft (§ 4 Abs. 2 Buchstabe a) wurde.

Diese zeitliche Voraussicht ging jedoch wegen der bereits existierenden Vorplanungen von einem unkomplizierteren Planungsverfahren (nur 1 B-Plan) aus. Die Änderung der Planungsziele vom 27.03.2008 (Amtsblatt der Stadt Potsdam) und die städtebauliche Rahmenvereinbarung zwischen der Stadt Potsdam und der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH aus dem September 2008 gehen aber von einem umfassenden Bauleitplanverfahren und eigenständigen Bebauungsplänen (§ 7 der Rahmenvereinbarung) für die Teilbereiche aus. Insoweit war die getroffene Fälligkeitsregelung anzupassen, da bei weiterem Fortbestehen der alten Regelung die Fälligkeit des Kaufpreises auch erst nach einigen Jahren (letzter Bebauungsplan für Teilbereiche) hätte eintreten können.

Um ein weiteres Hinausschieben der Fälligkeit zu verhindern, wurden die Verträge nachverhandelt (1. Nachtrag). Der Käufer ging zum Zeitpunkt des Abschlusses des 1. Nachtrages zur UR.-Nr. 306/2008 am 23.12.2008 davon aus, dass binnen einer Jahresfrist das Vorhaben soweit entwickelt sein würde, dass die vollständige Zahlung des Kaufpreises, auch unabhängig vom Stand der Planung zu den einzelnen Teilbereichen, erfolgen könnte. Deshalb wurde in diesem Nachtrag für die Zahlung des vollständigen Kaufpreises das feste Datum 31.12.2009 aufgenommen. Das Rücktrittsrecht wurde ebenfalls auf dieses Datum festgesetzt, da der Käufer auch hier davon ausging, dass alle Probleme, die ein endgültiges Scheitern des Entwicklungsvorhabens bedingen könnten, bis zum 31.12.2009 abschließend geklärt wären. Insoweit sind für die Zahlung des Kaufpreises im 1. Nachtrag stringenter Regelungen getroffen worden. Gleichzeitig wurde die Auszahlung des auf dem Notaranderkonto hinterlegten 1/3 Kaufpreises auf ein Treuhandkonto des Landes Brandenburg vereinbart.

Noch vor Ablauf der Frist zum 31.12.2009 wurde durch den Käufer signalisiert, dass es durch die Finanz- und Wirtschaftskrise nicht gelungen sei, die Voraussetzungen für die Finanzierung des Projektes zu klären. Die Käuferseite legte nachvollziehbar dar, dass noch eine Verlängerung der im 1. Nachtrag vereinbarten Frist erforderlich sei. Aus diesem Grund wurde am 27.11.2009 ein 2. Nachtrag zur UR.-Nr. 217/2009 geschlossen, der lediglich die Frist zum Rücktritt und damit der Fälligkeit des Restkaufpreises vom 31.12.2009 auf den 31.03.2010 verschob. Das zuletzt vereinbarte Rücktrittsrecht, welches nur für alle abgeschlossenen Verträge

822 Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 3. Heft.

gemeinschaftlich ausgeübt werden kann, endete damit am 31. März 2010. Von dem Gesamtkaufpreis in Höhe von rund 4,1 Millionen Euro waren zu diesem Zeitpunkt 1 369 890,33 Euro auf dem Konto des WGT-Liegenschaftsvermögens im AGV hinterlegt.

Zwischenzeitlich wurden die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise für den Käufer so erheblich, dass er mitteilte, die finanzierende Bank sei zur Finanzierung des Gesamtkaufpreises nicht mehr bereit, und verlangte eine Anpassung der Verträge und damit des Finanzierungsvolumens. Um der Gefahr eines Gesamtrücktritts von allen Verträgen zu begegnen, wurde dann vor Ablauf der Frist aus dem 2. Nachtrag mit den Investoren eine Anpassung der Verträge dahingehend verhandelt (3. Nachtrag UR.-Nr. 33/2010), dass die Grundstücksverträge zu den Kernbereichen mit den denkmalgeschützten Gebäuden (Teilfläche A und C) mit einer Rücktrittsfrist bis zum 31.12.2011 aufrechterhalten wurden. Jedoch wurden die Kaufverträge zu den Teilflächen B und D, zur Reduzierung der Finanzierungslast beim Käufer, aufgehoben. Da aber auch weiterhin die Gesamtentwicklung der Liegenschaft erklärte Absicht der Investoren ist und dies auch ein vorrangiges Interesse des Landes ist, wurde für die Teilflächen B und D ein Kaufpreisoptionsrecht bis zum 31.12.2011 vereinbart. Für diese Option wurde eine Vorhaltegebühr von 1 % p. a. der bisherigen Kaufpreise angesetzt und auf einem anwaltlichen Anderkonto hinterlegt. Der 3. Nachtrag enthält zudem unter Ziffer I die Aufhebung der Klausel zur einheitlichen Abwicklung der 4 Verträge, so dass die Verträge unterschiedlich gestaltet werden konnten. In diesem Zusammenhang erfolgte am 26.03.2010 eine Auszahlung des 1/3 Teilkaufpreises für die Teilflächen B und D i. H. v. 728 554,33 Euro auf das Treuhandabwicklungskonto der 3. Bank, „da an diese die Rückzahlungsforderung abgetreten war.“

Die Referatsleiterin Sz. ließ zur Vorgeschichte wissen: „Im April 2010 stimmte ich der Erstellung einer Unterrichtungsvorlage an den Ausschuss für Haushalt und Finanzen gegenüber dem Referenten zu. Dabei haben wir sehr wohl juristisch auch abgeklärt, inwieweit eine Verpflichtung dazu besteht, und wir sind zu dem Ergebnis gekommen, dass das Finanzministerium nach § 64 der Landeshaushaltsordnung bzw. § 4 des Grundstücksverwertungsgesetzes nicht dazu verpflichtet war.“⁸²³ „Soweit ich mich erinnern kann, ging es wirklich vorrangig darum: 2007 hat der Ausschuss dem Verkauf zugestimmt. Wir haben jetzt 2010, es ist eigentlich noch nichts passiert vor Ort, jetzt sollen zwei Teilflächen herausgenommen werden. Es wäre einfach angebracht, mal eine Unterrichtung des Ausschusses zum Sachverhaltsstand zu machen. Also, es war eher so nach dem Motto in vertrauensvoller Zusammenarbeit mit dem Ausschuss, was wir ja schon öfter gemacht haben: Unterrichtungsvorlagen.“⁸²⁴ „Wie ich in meinem Eingangsstatement auch schon sagte, hatte der Referent mich im April angesprochen, dass es, auch wenn es keine haushalterische Verpflichtung gibt, gut wäre, wenn man eine Unterrichtung des AHF macht, und dem bin ich gefolgt.“⁸²⁵ „Der Gegenstand der Unterrichtung sollte sein, dass wir diese haushalterische Ausnahmegenehmigung gemacht haben wegen den zwei Teilrückkäufen der Flächen, also zwei Rückkäufen der Teilflächen, und dass man die mit Optionsflächen belegt hatte. Da sollte eine Unterrichtung - - Also, nur dieser Sachverhalt sollte die Unterrichtung sein.“⁸²⁶ „Aufgrund zahlreicher anderer

823 S. 25 des Protokolls vom 17.04.2012.

824 S. 48 des Protokolls vom 17.04.2012.

825 S. 42 des Protokolls vom 17.04.2012.

826 S. 42 des Protokolls vom 17.04.2012.

Aufgaben, die im Vordergrund zu dieser Zeit standen, wurde Anfang Juni 2010 mit dem Referenten entschieden, diese Vorlage zur ersten Sitzung nach der Sommerpause im September beim AHF einzubringen. Durch den längerfristigen Ausfall des Sachbearbeiters konnte diese Vorlage erst wieder Mitte August weiterbearbeitet werden.⁸²⁷

Im Juli 2010 hatte der Sachbearbeiter R. in einer Verfügung einen Entwurf für eine schriftliche Information des AHF über die Entwicklung der Vertragslage gefertigt,⁸²⁸ die Verfügung wurde indes nicht ausgeführt.

In seiner Vernehmung gab der Zeuge R. auf Frage nach dem Grund für die - von ihm nach Abstimmung mit dem seinerzeit zuständigen Referenten S. spätestens im Juli 2010⁸²⁹ - geplante Mitteilung an, eine Unterrichtung des AHF sei von der LHO nicht zwingend vorgesehen gewesen (die LHO sehe eigentlich nur eine Unterrichtung des Ausschusses bei Verkäufen vor), sodass „sicherlich“ keine Notwendigkeit einer Information bestanden habe. Selbst das MdF habe nicht von der BBG benachrichtigt werden müssen, da der Geschäftsbesorger die vertraglichen Änderungen in eigener Zuständigkeit habe vornehmen können. Vorliegend sei „nur aufgrund der damaligen Haushaltssperre“ (in Bezug auf das Erfordernis von Rückzahlungen) „eine Unterrichtung des MdF (seitens der BBG) „erfolgt“.⁸³⁰ Allerdings habe aufgrund der Vorlage bezüglich des Verkaufes aus seiner Sicht nunmehr eine erneute Benachrichtigung des AHF nahe gelegen.⁸³¹

Der Zeuge S. teilte entsprechend mit: „Damals ging es um die Rückzahlung von Kaufpreisen, Teilkaufpreisen bei Krampnitz, und in dem Zusammenhang eine Beteiligung des MdF, weil eine Haushaltssperre verhängt war und die nötigen Mittel bei der BBG nicht mehr vorhanden waren; da ist das MdF dann beteiligt worden bezogen auf einen Teilbetrag, ich weiß nicht mehr, 500 000 Euro. Die restlichen Mittel waren bei der BBG vorhanden. Da sind wir beteiligt worden, und ich habe damals in Rücksprache mit Herrn“ R. „dann entschieden - oder wir haben uns festgelegt, dass wir den Ausschuss informieren wollten. Eine Information haben wir vorgesehen gehabt, ja.“⁸³² „Wir haben keine Vorschrift gesehen, wo wir verpflichtet gewesen wären, dem Ausschuss das vorzulegen, sondern wir haben gesagt, wir machen eine Information an den Ausschuss, einfach, weil wir damals die Vorlage drin hatten und jetzt über die aktuelle Entwicklung berichten wollten.“⁸³³ Ein Rücktritt der 3. Bank sei ihm zu diesem Zeitpunkt im Übrigen nicht bekannt gewesen (vgl. insoweit auch die Ausführungen unten zu Punkt A. 12.).⁸³⁴

Diese Einschätzung, eine Unterrichtung sei rechtlich nicht erforderlich gewesen, wurde von der Zeugin Sz., geteilt, gleichzeitig aber auch die geplante Unterrichtung gebilligt.⁸³⁵

827 S. 25 des Protokolls vom 17.04.2012.

828 Ordner 47-VV 2243.10 001/10.

829 S. 12, 18, 20 des Protokolls vom 08.03.2011.

830 S. 57, 66 des Protokolls vom 08.03.2011.

831 S. 9 des Protokolls vom 08.03.2011.

832 S. 76 des Protokolls vom 08.03.2011.

833 S. 87 des Protokolls vom 08.03.2011.

834 S. 117 des Protokolls vom 08.03.2011.

835 Vgl. die weiteren Ausführungen zu Punkt A. 12.

Auch der Zeuge Hn. sprach sich gegen die Annahme einer Berichtspflicht aus: Wenn Herr Mu. sich nicht an den Ministerpräsidenten gewandt hätte, hätte die BBG das MdF über den Rücktritt „sicherlich gar nicht informiert, weil das einfach Handhabung der abgeschlossenen Verträge ist und Abwehr eines unbegründeten Anspruchs schon ganz und gar.“⁸³⁶

Dieser Meinung schloss sich ebenfalls die Zeugin Mb. an: „Und was den Rücktritt der“ 3. Bank „angeht, also diesen einen Sachverhalt, das war ganz normales Vertragsmanagement, weil das, wie gesagt, für uns auch nicht möglich war, dass die“ 3. Bank „zurücktritt.“⁸³⁷

Das entsprechende Anschreiben an den AHF wurde nicht gefertigt; es wurde vielmehr eine neue Verfügung mit einem Vermerk des Inhaltes zur Akte genommen, dass - im Ergebnis einer Rücksprache mit AL 4 (Ralf-Dieter Lankamp)⁸³⁸ am 01.09.2010 - eine Beteiligung des AHF über die weitere Entwicklung des Grundstücksgeschäftes „Kaserne Kramnitz“ weder nach dem WGT-LVG noch nach der LHO erforderlich sei. Insoweit werde davon Abstand genommen, den Entwurf der M-Vorlage weiterzuleiten.⁸³⁹ Das Schriftstück wurde am 01.09.2010 von dem Referenten T.,⁸⁴⁰ der für den Vorgang ab 16.08.2010 zuständig war, unterzeichnet. Der Vermerk wurde der RL'in 47⁸⁴¹ „n. R. z. K.“ (also: nach Rückkehr zur Kenntnisnahme) vorgelegt und von ihr am 06.09.2010 abgezeichnet. Anschließend wurde der Vorgang wieder dem Sachbearbeiter R. vorgelegt.

Der Zeuge T. berichtete hinsichtlich dieses Geschehensablaufes: „Ich bin mit Wirkung zum 16. August 2010 in das Liegenschaftsreferat 47 im MdF umgesetzt worden.“⁸⁴² „Also, ich bin erst mit dieser Umsetzung mit diesem Vorgang betraut worden.“⁸⁴³ „Es geht um einen Aktenvermerk vom 1. September 2010.“⁸⁴⁴ „Da bin ich nicht beauftragt worden, sondern ich hatte ja diese Vorlage. Und diese Vorlage war Gegenstand der Rücksprache mit dem Abteilungsleiter und mit dem Ergebnis, das auch in diesem Vermerk zum Ausdruck kommt.“⁸⁴⁵ „Der Aktenvermerk diente der Dokumentation einer Rücksprache mit dem damaligen Abteilungsleiter 4, und diese Rücksprache führte im Ergebnis dazu, dass eine Beteiligung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen über die weitere Entwicklung des Verkaufs der WGT-Liegenschaft Kaserne Kramnitz als nicht erforderlich angesehen wurde und daher auch davon Abstand genommen wurde, den Entwurf einer Unterrichtungsvorlage oder das besagte Schreiben an den Ausschuss, an die Hausleitung weiterzugeben. Das für mich tragende juristische Argument war das, dass es hier nicht um den Abschluss eines Kaufvertrages ging, der bei Erreichung der maßgeblichen Wertgrenze dem AHF hätte vorgelegt werden müssen, sondern um die Aufhebung zweier vom AHF genehmigter Kaufverträge. Und die Kaufaufhebung an sich stellt kein genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft dar. Das war die tragende juristische

836 S. 47 des Protokolls vom 10.05.2011.

837 S. 28 des Protokolls vom 13.09.2011.

838 Organigramm in Ordner „UA 5/1 Schreiben 1. - 10. Sitzung“.

839 Zur weitergehenden Begründung vgl. die Ausführungen unten unter Punkt A. 6.2.

840 Organigramm und Aussage des Zeugen R., S. 35 des Protokolls vom 08.03.2011.

841 RL'in Sz., vgl. das Organigramm in Ordner „UA 5/1 Schreiben 1. - 10. Sitzung“.

842 S. 64 des Protokolls vom 06.03.2012.

843 S. 67 des Protokolls vom 06.03.2012.

844 S. 64 des Protokolls vom 06.03.2012.

845 S. 78 des Protokolls vom 06.03.2012.

Begründung, die ich bei dieser Rücksprache dargelegt hatte.“⁸⁴⁶ „[...] das war für mich juristisch eine eindeutige Situation.“⁸⁴⁷ „Ja, die Rechtsgrundlage, das ist § 64 der Landeshaushaltsordnung, die ja von Veräußerung spricht. Und der AHF ist zu beteiligen bei Veräußerungen von Grundstücken von besonderer Bedeutung. Und das ist ja dann in den Verwaltungsvorschriften zur Landeshaushaltsordnung noch näher konkretisiert. Da sind die Wertgrenzen genannt. Aber hier ging es ja nicht um die Veräußerung, sondern es ging um die Aufhebung eines genehmigten Vertrages, also insofern nicht um die Genehmigung einer Veräußerung, sondern es ging um die Aufhebung eines genehmigten Kaufvertrages, was an sich kein genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft darstellte, wenn man sich die Vorschrift, den Wortlaut der Landeshaushaltsordnung, anschaut.“⁸⁴⁸

„Herr Lankamp hat daran“ [an der Rücksprache] „teilgenommen und ein Sachbearbeiter, Herr“ Tn. „Also, ich kann mich nur daran erinnern: Das Ergebnis dieses Gesprächs war, dass hier eine Unterrichtung des Ausschusses nicht erforderlich sei. Ich habe dann dieses Ergebnis in diesem Aktenvermerk dargestellt. Und es hat sich aus meiner Sicht auch so dargestellt, dass das Argument, das ich vorgetragen hatte, im Rahmen dieser Rücksprache, die geführt wurde, das tragende Argument war. Und es wurde vom Abteilungsleiter letztendlich entschieden, dass der Vorgang jetzt nicht weitergeleitet wird.“⁸⁴⁹ Auf die Frage: „Also, auf Grundlage Ihres Vortrages ist vom Abteilungsleiter entschieden worden?“, erklärte der Zeuge: „Diesen Eindruck hatte ich gewonnen im Rahmen dieses Gesprächs.“⁸⁵⁰ Auf die weitergehende Frage: „Hat es, bevor Sie zu diesem Ergebnis gekommen sind bei Ihrer juristischen Prüfung, vorher ein Gespräch gegeben mit Ihrem Abteilungsleiter?“, antwortete der Zeuge: „Ich kann mich nicht daran entsinnen, dass vorher darüber gesprochen wurde. Ich sagte ja, es liegt anderthalb Jahre zurück. Das weiß ich nicht mehr so genau.“⁸⁵¹

Befragt, ob in dem Gespräch Anfragen von Journalisten thematisiert worden seien, bekundete der Zeuge: „Das wurde in diesem Zusammenhang nicht erörtert. Also, ich kann mich nicht daran entsinnen. Also, es ist schwierig, das jetzt zu rekonstruieren. Soweit ich mich erinnern kann, ging es jetzt allein um die Frage: Muss der Ausschuss unterrichtet werden? Und das Ergebnis kennen Sie ja.“⁸⁵² „Also, über die einzelnen Zeitabläufe ist es jetzt natürlich schwierig; aber es ist so, die Presseanfragen liefen natürlich parallel. Das war ja im Grunde genommen so, diese Presseanfragen waren zu beantworten, und parallel dazu befassten wir uns mit dieser Vorlage.“⁸⁵³

Hinsichtlich der in dem Verfügungsentwurf von Juli 2010 zwar angedachten, zunächst aber unterbliebenen Unterrichtung des AHF nahm Ralf-Dieter Lankamp am 23.09.2010 auf eine Anfrage der Pressesprecherin des MdF in einer E-Mail wie folgt Stellung:⁸⁵⁴ „[...] anbei mein Vermerk zum Thema ‚Ausgebliebene Information an den AHF zur teilweisen Rückabwicklung Krampnitz‘. Ich habe mich hierbei auf die zeitlichen Abfolgen beschränkt und mich einer rechtlichen Bewertung enthalten. Es darf aber bezweifelt werden, ob das MdF rechtlich verpflichtet war, den AHF über die Rückabwicklung zu informieren. Gem. § 64 LHO sind nur Veräußerungen unter

846 S. 65 des Protokolls vom 06.03.2012

847 S. 77 des Protokolls vom 06.03.2012.

848 S. 78 des Protokolls vom 06.03.2012.

849 S. 65 des Protokolls vom 06.03.2012.

850 S. 65 f. des Protokolls vom 06.03.2012.

851 S. 71 des Protokolls vom 06.03.2012.

852 S. 72 des Protokolls vom 06.03.2012.

853 S. 73 des Protokolls vom 06.03.2012.

854 Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 3. Heft.

bestimmten Voraussetzungen vorlagepflichtig. Um Verkäufe handelte es sich hier aber gerade nicht. Allerdings steht auch außer Zweifel, dass die Vorlage dieser Rückabwicklung beim AHF als Annex zu einer vorlagepflichtigen Angelegenheit zumindest unter Wohlverhaltensgrundsätzen unbedingt angezeigt war.“

Der E-Mail war ein Vermerk angehängt, in dem sich Ralf-Dieter Lankamp wie folgt positioniert: „[...] Anlässlich dieser Teilrückabwicklung der Kaufverträge gab es keine wie auch immer geartete Weisung des Abteilungsleiters 4, eine Information an den AHF zu unterlassen. Es gab darüber hinaus zu diesem Zeitpunkt auch keine Gespräche oder Schriftverkehr oder wie auch immer geartete Kommunikation des Abteilungsleiters mit Beschäftigten des MdF, der BBG oder anderen Personen zum Thema ‚Rückabwicklung – Beteiligung des AHF‘.

Als die Grundstücksangelegenheit ‚Kramnitz‘ sowohl in den Medien thematisiert und die Behandlungen in den Ausschüssen des Landtages bevorstand, ließ sich der zuständige Abteilungsleiter 4 den gesamten Vorgang Ende August/Anfang September vorlegen. Dabei stellte sich heraus, dass das zuständige Referat nach Abschluss der Teilrückabwicklung zunächst im Juli 2010 auch eine Information des AHF als Entwurf vorbereitet hatte. Diese war jedoch zunächst krankheits- und urlaubsbedingt vom Sachbearbeiter nicht weitergeleitet und dann nach Rückkehr aus der Krankheit zunächst nicht weiter bearbeitet worden. Auf Nachfrage des zuständigen Referates beim Abteilungsleiter 4 Anfang September 2010, ob der AHF eine - verspätete - Vorlage hierzu erhalten sollte, entschied der Abteilungsleiter 4, dass angesichts der ohnehin bevorstehenden - umfassenden - Behandlung und Information in den Ausschüssen des Landtages von einer solchen gesonderten Vorlage abzusehen sei.“

Dem Vermerk folgt eine Anmerkung des Referenten T. vom 20.10.2010: „AL 4 kam auf Unterzeichner zu, um die Frage der Beteiligung des AHF zu erörtern. Nach eingehender Erörterung kamen AL 4, Herr“ Tn. „und der Unterzeichner überein, dass nach vorliegender Gesetzeslage der AHF nicht über die Teilrückabwicklung der Kaufverträge zu unterrichten sei.“

Gegenüber dem Ausschuss gab der Zeuge T. als Grund für die Fertigung seines Vermerkes vom 20.10.2010 an: „Ich kann mich jetzt im Grunde an diesen Vorgang vage erinnern, also, ich habe die Schrift erkannt von diesem Vermerk. Und so, wie ich es in Erinnerung habe, wollte ich eigentlich nur noch einmal den Sachverhalt, so wie sich das aus meiner Sicht dargestellt hat am 01.09., darlegen.“ „Also, ich kann mich nicht entsinnen bei dem Gespräch am 1. September, dass die Gründe, die Herr Lankamp in diesem Vermerk dargelegt hatte, erörtert wurden. Ich kann mich nicht entsinnen, dass das der ausschlaggebende Grund war.“⁸⁵⁵ „Wir hatten uns aber unterhalten über die juristische Sicht, und wir hatten uns über jene Sichtweise unterhalten - die unter Opportunitätsgesichtspunkten. Und da habe ich ja auch schon gesagt, dass man mit guten Gründen die eine oder andere Auffassung vertreten kann. Also, ich will jetzt keine Bewertungen von Meinungen machen, sondern ich kann ja nur das wiedergeben, was sich ereignet hat am 01.09., soweit ich mich daran erinnern kann.“⁸⁵⁶ „Das für mich tragende Argument war das, dass es hier nicht um den Abschluss eines Kaufvertrages ging, der bei Erreichung der maßgeblichen Wertgrenze dem AHF hätte vorgelegt werden müssen, sondern um die Aufhebung zweier vom AHF genehmigter Kaufverträge. Und die Kaufaufhebung an sich stellt kein genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft dar. Das war die tragende juristische

855 S. 94 des Protokolls vom 06.03.2012.

856 S. 95 des Protokolls vom 06.03.2012.

Begründung, die ich bei dieser Rücksprache dargelegt hatte.“⁸⁵⁷

Der Zeuge Lankamp beschrieb die seinerzeitigen Geschehnisse wie folgt: „Dann ging es um die Frage: Wenn denn der Ausschuss beim Abschluss des Vertrages beteiligt worden ist, muss er denn dann nicht auch bei einer Rückabwicklung des Vertrages oder einer teilweisen Rückabwicklung des Vertrages wieder beteiligt werden? Da waren wir uns zunächst unsicher. Wir haben auch unsere Hausleitung informiert, dass der Ausschuss nicht informiert worden war. Herr Markov bat mich darum zu klären, ob eine erneute Befassung notwendig sei und dabei auch die Haushaltsabteilung mit einzubinden. Die Haushaltsabteilung ist auch gebeten worden, dies zu prüfen. Die Haushaltsabteilung hat festgestellt nach einer rechtlichen Überprüfung, dass eine erneute Befassung des Haushaltsausschusses nicht rechtlich notwendig oder zwingend gewesen war.

Gleichwohl hatte ich nicht rechtliche, aber tatsächliche Zweifel, ob es richtig war, jetzt den Ausschuss nicht zu beteiligen. Die Nichtbeteiligung war darauf zurückzuführen: Wie sich herausstellte, hatte Herr“ R. „- das war der zuständige Sachbearbeiter - damals auch ein entsprechendes Schreiben verfasst. Das lag nach meiner Erinnerung in den Akten als Entwurf vor. Herr“ R. „war danach aber erkrankt und hatte es vergessen, liegen lassen - wie auch immer. Jedenfalls war es zur Versendung dieses Schreibens nicht gekommen. Es war schlichtweg in den Akten liegen geblieben. Der Sachbearbeiter hatte sich aufgrund der Krankheit und der in der Zwischenzeit - das nehme ich an - liegen gebliebenen erheblichen Arbeit nicht mehr daran erinnert. Jedenfalls ist dieses Schreiben, ohne dass jemand anders etwas dazu getan hätte, nicht abgesendet worden.

So, ich kann Ihnen jetzt nicht mehr genau sagen, zu welchem Zeitpunkt das genau war. Das war, als die „stern“-Anfragen schon gelaufen waren und wir dann dabei waren, die Fragen zu beantworten. Da ging es um die Frage - da wurde ich auch gefragt -: Sollen wir das jetzt dem Ausschuss mitteilen oder nicht? Daraufhin habe ich gesagt und auch entschieden - dazu stehe ich auch -: Herr Markov wird, jetzt legen Sie mich nicht auf den Tag fest, in fünf Tagen oder in acht Tagen vor dem Ausschuss erscheinen. Wenn wir jetzt, wo die Haushaltsabteilung festgestellt hat, dass wir rechtlich nicht dazu verpflichtet waren, jetzt so kleckerweise mit Erklärungen an den Ausschuss herantreten, während Herr Markov ohnehin in einer Woche oder zehn Tagen umfassend zu der ganzen Angelegenheit Stellung nimmt, werden wir jetzt keine Unterrichtung an den Ausschuss ausschicken, sondern werden dann, wenn der Minister vor den Ausschüssen - Wirtschaftsausschuss und Haushaltsausschuss, wenn ich mich recht erinnere - dazu erscheint, wird er dazu umfassend informiert und wird diese Informationen dann umfassend weitergeben, was meines Wissens auch so passiert ist.

Das war der Grund, dass ich gesagt habe: Die Unterrichtung wird jetzt - jetzt - nicht erfolgen. Das habe ich so angeordnet. Das habe ich auch selber so angeordnet. Und ich habe auch die Hausleitung darüber nicht informiert, weil ich gesagt habe: Wir werden dem Minister entsprechend die Information mitgeben. Der wird in Kürze vor dem Ausschuss erscheinen. Und dann wird der Minister auch zu allen Fragen Rede und Antwort stehen.

Das ist erst einmal das, was ich Ihnen zu diesem Fall sagen kann.“⁸⁵⁸ „Das war meine Entscheidung. Das war jetzt keine hausinterne Entscheidung, wo der Minister eingebunden wäre oder die Staatssekretärin. Es ist so, dass ich, als ich dann wusste,

857 S. 65 des Protokolls vom 06.03.2012; vgl. im Übrigen die Ausführungen unter Punkt A. 4.2.

858 S. 63 f. des Protokolls vom 17.04.2012.

dass die Haushaltsabteilung entschieden hatte, dass es rechtlich nicht zwingend war, habe ich entschieden, dass die Information an den Ausschuss so erfolgt, dass, wenn der Minister in den Ausschuss geht, er umfänglich vorher gebrieft wird, das aufgeschrieben wird und dann auch Rede und Antwort stehen kann.“⁸⁵⁹ „Sie müssen sich einmal in meine Situation von damals versetzen. Da war noch nicht - - Da hat noch keiner darüber gesprochen - zumindest ist mir das nicht in Erinnerung -, dass jemand einen Untersuchungsausschuss machen will, dass da jemand glaubt, dass da was ganz Schreckliches passiert ist. Sie kriegen als Abteilungsleiter so einen Fall auf den Tisch. Da ist ein Grundstücksverkehrsgeschäft teilweise rückabgewickelt worden, was für sich genommen im Geschäftsleben jeden Tag hunderttausendfach vorkommt; das ist vielleicht übertrieben, aber zumindest oft vorkommt. Und dann stellen Sie fest: Hoppla, als der Vertrag abgeschlossen wurde, ist der Ausschuss beteiligt worden. Das ist bei der Rückabwicklung nicht erfolgt. Sollen wir jetzt, nachdem die Presse das jetzt angefragt und aufgewirbelt hat, extra ein Schreiben an den Ausschuss schicken? Da habe ich gesagt: Leute, wie kommt denn das an? Wenn wir jetzt, nachdem die Presse die Frage gestellt hat, warum wir nicht beteiligt haben, und wir die Entscheidung der Haushaltsabteilung - das ist in diesem Fall auch wichtig - haben, dass diese Beteiligung rechtlich nicht zwingend war, wenn wir das jetzt hinschicken, dann wird jeder sagen: Guck' mal, die haben was zu verstecken. - Und deswegen habe ich damals - das nehme ich auch auf meine Kappe - gesagt: Nein, wir schicken dieses Schreiben jetzt nicht ab. Der Markov geht in die Ausschüsse, und dann wird er allumfassend dazu Stellung nehmen. Wir sind davon überzeugt, dass wir keinen Schmu gemacht haben. Wir haben ja nichts zu verstecken. Aber ich lasse es auch nicht zu, dass wir uns jetzt von der Presse vor uns her treiben lassen.“⁸⁶⁰ „Ich habe klargestellt, [...] dass es überhaupt nicht mein Ansinnen war, dass der Ausschuss nicht informiert wird. Ich habe nur gesagt: Der Ausschuss soll jetzt nicht mittels dieses Schreibens informiert werden, weil dann der Eindruck entsteht, dass wir irgendwas zu verbergen gehabt hätten. Wenn die Haushaltsabteilung uns sagt, dass es rechtlich nicht zwingend war, und wenn wir wissen, dass der Minister jetzt ohnehin in die Ausschüsse geht, dann wird der Minister dazu umfassend Stellung nehmen. Und das halte ich auch für eine völlig richtige - - Ich würde in einer vergleichbaren Situation mit einem Sachverhalt, der sich mir so darstellt, auch wieder so entscheiden.“⁸⁶¹

Im Hinblick auf den Vermerk vom 23.09.2010 erläuterte der Zeuge Lankamp: „Die Ausführungen, die ich gemacht habe in dem Vermerk, die beziehen sich auf den Zeitpunkt im Frühjahr oder Sommer - Juli -, als es um die Rückabwicklung dieser, dieses - -“⁸⁶² „Also, der Grund für diesen Vermerk, den der Herr Büchel vorhin zitiert hat, den habe ich meines Wissens im September erstellt, und ein oder zwei Tage vorher hatte ich entweder direkt von Frau Trochowski oder von Frau Trochowski über“ die Büroleiterin „eine Anfrage bekommen oder einen Hinweis, dass die Presse, oder dass von der Presse die Frage kolportiert worden sei, dass der Ausschuss im Frühjahr deshalb nicht informiert worden sei, weil ich dies unterbunden hätte. Das ist so nicht richtig, weil: Im Frühjahr wusste ich von der ganzen Sache nichts. Ich habe erst im Herbst, als ich im August, September von dieser Angelegenheit erfahren habe - es war wahrscheinlich September -, da gesagt: Nein, wir schicken jetzt nichts los. Der Minister geht nächste oder übernächste Woche in den Ausschuss, und da

859 S. 66 des Protokolls vom 17.04.2012.

860 S. 82 f. des Protokolls vom 17.04.2012.

861 S. 83 des Protokolls vom 17.04.2012.

862 S. 89 des Protokolls vom 17.04.2012.

werden wir informieren.“⁸⁶³

Im Zusammenhang mit dem Vermerk des Referenten T. vom 20.10.2010 führte der Zeuge aus: „Da muss es irgendwo einen Vermerk geben von Frau“ Sz., „wo drin steht: ‚AL 4 hat entschieden, dass der Ausschuss nicht informiert wird.‘, was nur teilweise richtig ist, weil ich gesagt habe: ‚Der wird jetzt nicht mit gesondertem Schreiben informiert zu diesem Zeitpunkt.‘

Aber diese Besprechung mit Herrn“ T. „- und, ich glaube, es war auch Herr“ Tn. „-, die hat stattgefunden, nachdem wir von der Haushaltsabteilung informiert worden waren, dass eine Beteiligung oder eine erneute Befassung des Ausschusses für Haushalt nicht rechtlich zwingend ist.“⁸⁶⁴ „Es hat eine Prüfung der Haushaltsabteilung gegeben, und darüber bin ich auch informiert worden. Die Prüfung war auch relativ schnell. Das hat nur - meines Wissens - zwei, drei Tage gedauert.“⁸⁶⁵

Hinsichtlich der unterbliebenen Information des MdF und des AHF legte der Zeuge Hn. seine Rechtsansicht wie folgt näher dar:

„Eine Einwilligung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen in die Anpassung der Grundstückskaufverträge war auch nach den seit dem 01.01.2010 Außerkrafttreten des WGT-Gesetzes maßgeblichen Vorgaben nicht vorgesehen. Die Vertragsanpassung stellt keine Veräußerung von Grundstücken im Sinne des § 4 Abs. 2 LGVG bzw. § 64 LHO dar, sondern eine teilweise Rückabwicklung von bereits abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen.

Die Zustimmungserfordernisse nach § 4 Abs. 2 LGVG stellen demgegenüber auf den Verkauf von Grundstücken ab. Änderungen im Rahmen des Vollzuges der Verträge, die keinen weiteren Vermögensverzehr von Landeseigentum zum Gegenstand haben, erfolgten nach bisheriger Praxis stets auf der Grundlage der übertragenen Geschäftsbesorgung, insbesondere des Leistungsbildes Vertragsmanagement und Rechtsberatung. Uns wurden originär die Erfüllung der übertragenen Aufgaben zugeordnet und dementsprechend erfüllt.“⁸⁶⁶

Am 02.09.2010 tagte der Ausschuss für Haushaltskontrolle. Bei dieser Sitzung waren der Minister der Finanzen Dr. Markov und der Minister des Innern Speer anwesend und beantworteten Fragen der Abgeordneten u. a. in Bezug auf den Sachstand bei der Veräußerung der Liegenschaft in Krampnitz. Minister Dr. Markov wurde dabei - nach Angaben der Zeugin Sz. - von den Zeugen T. und Lankamp begleitet.⁸⁶⁷

Vgl. im Übrigen die Ausführungen oben unter den Punkten A. 4.2. und A. 4.3. sowie unter Punkt A. 12.

6.3. Erfolgte ein teilweiser Rückkauf der Immobilie Krampnitz? Wenn ja: wann erfolgte dieser, wer entschied dies, wer war an dieser Entscheidung beteiligt, gibt es insofern eine Rückkaufsoption für die TG Potsdam?

Mit notariellem Vertrag vom 24.02.2010 (UR.-Nr. 33/2010 des Notars Mi.), der sich auf die Grundstückskaufverträge UR.-Nrn. 168-172/2007 erstreckte, wurde die in jenen Verträgen enthaltene Klausel, dass „ein Rücktritt nur für sämtliche in der

863 S. 77 des Protokolls vom 17.04.2012.

864 S. 70 des Protokolls vom 17.04.2012.

865 S. 72 des Protokolls vom 17.04.2012.

866 S. 38 des Protokolls vom 10.05.2011.

867 S. 58 des Protokolls vom 17.04.2012.

Präambel genannten Parallelverträge gemeinsam erklärt werden kann“, aufgehoben. Sodann wurden die Kaufverträge in Bezug auf die Teilflächen B (UR.-Nr. 169/2007) und D (UR.-Nr. 171/2007) unter gleichzeitiger Vereinbarung eines Rückkaufoptionsrechts bis 31.12.2011 aufgehoben; die Teilfläche der Bundesrepublik Deutschland wurde indes von der Aufhebung ausgenommen: „Bezüglich der durch die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilien, verkauften Teilfläche aus der UR.-Nr. 169/07 gilt vorstehende Aufhebung nicht. Dieser Teil des Vertrages wird durch Zahlung des anteiligen Kaufpreisteils in Höhe von 17 004,00 Euro (§ 3 Abs. 1 zur UR.-Nr. 169/07) auf das angegebene Konto der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (§ 4 Abs. 1 zur UR.-Nr. 169/07) erfüllt. Der Kaufpreis soll aus dem beim Verkäufer bereits hinterlegten Betrag gezahlt werden.“ Überdies wurden eine Erhöhung der bisherigen Teilzahlungen für die verbliebenen Grundstücksteile (die von der Summe der zurückzuzahlenden Kaufpreisteile für die anderen Flächen - 728 554,33 Euro - abzuziehen war) sowie eine Verlängerung des Rücktrittsrechts bis zum 31.12.2011 vereinbart.⁸⁶⁸ Laut Vertrag handelte der Bürovorsteher W. G. als vollmachtloser Vertreter der BBG⁸⁶⁹ und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben; auf Seiten der Erwerber gab Dr. Böx die notwendigen Erklärungen ab.

Mit Fax vom 03.03.2010⁸⁷⁰ informierte die BBG (unterzeichnet von der Geschäftsführerin Mb. und von Mitarbeiter 2) das MdF über eine erforderlich gewordene Teilrückzahlung der Kaufpreise nach Aufhebung der Kaufverträge bezüglich der Teilgrundstücke B und D. Die Grundstückskaufverträge hätten - wie in den WGT-Beiratssitzungen mehrfach berichtet - bereits hinsichtlich der vereinbarten Rücktrittsrechte angepasst werden müssen. Anlass für die nunmehr erfolgte Aufhebung sei die fortschreitende Finanzkrise gewesen; die Investoren hätten „im Hinblick auf den Ablauf des vereinbarten Rücktrittsrechts in Verhandlungen mit dem finanzierenden Kreditinstitut“ (3. Bank) „nicht die Aufrechterhaltung der Finanzierungsgrundlagen für alle Teilbereiche des Vorhabens Krampnitz erreichen“ können. Da indes weiterhin eine Gesamtabwicklung der Liegenschaft beabsichtigt sei, sei für die genannten Teilflächen ein entgeltliches Optionsrecht bis 31.12.2011 vereinbart worden (mit einer Vorhaltegebühr von 1 % p. a. der bisherigen Kaufpreise).

Mit Verfügung vom 16.03.2010 - vorbereitet durch den Sachbearbeiter R. - beantragte Referent S. daraufhin im Referat 13 die Erteilung der Ausnahmegegenehmigung. Die Zustimmung zur Rückzahlung der Kaufpreise wurde am 22.03.2010 zur Vermeidung eines Gesamtrücktritts erteilt. Noch am selben Tag teilte S. das Einverständnis der BBG mit.

Auf die weiteren Ausführungen unter Punkt A. 4.2. wird Bezug genommen.

Der Zeuge Dr. H. merkte bezüglich der Vertragsänderung im Jahr 2010 an: „Nachfolgend - nachdem also der Vertrag mit“ Herrn Mu. „aufgelöst werden musste - haben wir im Frühjahr 2010 die ursprünglichen Kaufverträge zwischen der TG Potsdam GmbH und dem Land Brandenburg den allgemeinen Kapital- und Finanzmarktsituationen angepasst. Was bedeutet dieses? Was war damals los? Nirgendwo auf dieser Welt haben Sie in dieser Zeit der Krise irgendeine Finanzierungsmöglichkeit erhalten. Die Banken haben quasi jegliches Neugeschäft

868 Ordner VM 1574, Fach 4.

869 Die Genehmigungserklärung vom 25.02.2010 seitens Marczinek befindet sich in Ordner VM 1574, Fach 2.

870 Ordner 47-VV 2243.10 001/10.

negiert. Hierfür wurden die Teilbereiche Kaserne und Kasino fest angekauft, und die restlichen Teilflächen in rechtsverbindliche, bis zum 31. Dezember unwiderrufliche Ankaufsrechte umgewandelt. Diese Vertragsanpassungen wurden vom Land Brandenburg genehmigt.“⁸⁷¹

Die Vertragsänderung - also die „Aufhebung des Gesamtvermarktungsvertrages“ und der „Abschluss von Teilvermarktungsverträgen“ - sei - laut Erklärung der Zeugin Mb. - „soweit ich mich erinnere, gemeinsam mit dem Ministerium“ vorgenommen worden. „Und wir haben uns damals eben gemeinsam mit dem Ministerium entschlossen, diesen Schritt zu gehen, um eine Entwicklung für diese Liegenschaft auch weiterhin möglich zu machen, da es für das Land kein Risiko gab diesbezüglich und es auch zu dem Zeitpunkt für uns sozusagen die bestmögliche Idee war, die Möglichkeit einer Investition gehen zu lassen, dass in Krampnitz etwas passiert. Das war eben geschuldet aus den ganzen Zusammenhängen mit der Immobilienkrise etc.“ „Die Gespräche haben stattgefunden - - Also, das Ansinnen war von Herrn“ Hn. „und mir, gemeinsam als Verantwortliche zusammen mit Frau“ Mitarbeiterin 5, „der Verwerterin, und wir haben das Ganze eben diskutiert und beraten zum damaligen Zeitpunkt mit Herrn“ S., „dem zuständigen Referenten des Referats 47. Wann das war? Das muss auch beginnend 2010 gewesen sein, soweit ich mich jetzt erinnere.“⁸⁷² „Wie alle Banken war auch die“ 3. Bank „zum damaligen Zeitpunkt nicht bereit, große Investitionen zu tätigen im Bereich der Projektentwicklung. Das Problem besteht ja bis heute noch. Wer sich in diesem Bereich sozusagen damit auseinandersetzt, wird das immer wieder feststellen, und um da sozusagen etwas Druck rauszunehmen und trotzdem noch die Gesamtentwicklung des Areals zu ermöglichen und einfach ein bisschen Zeit zu gewinnen, hat man diesen Schritt sozusagen, ist man darauf eingegangen und hat das Vertragliche auch alles dementsprechend geregelt.“⁸⁷³ „Zum damaligen Zeitpunkt haben wir es nicht als Landesinteresse angesehen, diesen Kaufvertrag in irgendeiner Form rückabzuwickeln auf Grundlage von Schreiben, die sozusagen rechtlich nicht durchsetzbar sind. Es gab für das Land Brandenburg kein Risiko. Das Land Brandenburg ist bis heute Eigentümer der Fläche, soweit mir bekannt ist. Und es gab, wie gesagt, damals öfter Schwierigkeiten bei Kaufverträgen aufgrund der Immobilienkrise. Aus diesem Grunde haben wir diese ganze Umstrukturierung, die wir dann mit dem Ministerium abgesprochen haben, auch gemeinsam - wie ich es gerade auch schon berichtet habe - so entschieden.“⁸⁷⁴ Gleichzeitig räumte die Zeugin allerdings ein: „Über den Rücktritt der“ 3. Bank, „die, wie gesagt, nicht zugelassen ist und damit eindeutig bei uns ins Vertragsmanagement gefallen ist, haben wir das MdF nicht informiert, weil, wie gesagt, dieser Rücktritt nicht gültig war, er war nicht rechtskräftig, er konnte nicht durchgesetzt werden. Dann hätte der Käufer diesen Rücktritt erklären müssen. Es ist im Kaufvertrag geregelt, dass ausgeschlossen ist, dass ein Dritter irgendwelche Rechte ausübt. Das ist eine eindeutige Regelung im Kaufvertrag. Deswegen haben wir das Ministerium diesbezüglich nicht informiert, weil es überhaupt keine Rechtsgrundlage für diesen Rücktritt gab.“⁸⁷⁵

Auf Nachfrage stellte sie hinsichtlich der erfolgten Informationen an das Ministerium

871 S. 14 des Protokolls vom 23.08.2011.

872 S. 36 des Protokolls vom 13.09.2011.

873 S. 37 des Protokolls vom 13.09.2011.

874 S. 41 des Protokolls vom 13.09.2011.

875 S. 40 des Protokolls vom 13.09.2011.

klar: „Nein, ich habe gesagt, dass wir über den Rücktritt der“ 3. Bank „nicht informiert haben, weil es ein nicht rechtsgültiger Rücktritt war. Wir haben mit dem Ministerium besprochen, wie wir die weitere Vorgehensweise - -, abgestimmt in Bezug auf den dritten Nachtrag zum Kaufvertrag, was die Teilflächen mit den Optionen angeht.“⁸⁷⁶ „Der Rücktritt der“ 3. Bank, „der, wie gesagt, rechtlich gar nicht möglich ist, war ja nicht Auslöser für diese Veränderung der Verträge, sondern die generelle finanzielle Situation des Unternehmens. Und das haben wir mit dem MdF besprochen, weshalb wir diese Änderung wahrgenommen haben. Der Rücktritt der“ 3. Bank „war nicht der Auslöser für die Veränderung der Verträge, sondern die generelle Situation in der Immobilienkrise und die Bankenprobleme.“⁸⁷⁷

Der Zeuge Schr. machte indes in Bezug auf einen etwaigen Zusammenhang zwischen der Immobilienkrise und der „Kündigung“ deutlich: „Das hatte mit der Immobilienkrise überhaupt nichts zu tun. Der ganze Kredit hatte mit der Immobilienkrise nichts zu tun.“⁸⁷⁸

Der Zeuge R. gab hinsichtlich der vereinbarten Vertragsänderungen an, dass es um die Sicherung des Gesamtprojektes gegangen sei. Diese Vorgehensweise sei nicht unüblich gewesen, zumal es sich bei dem Grundstück aufgrund der Belastungen schon 2007 um eine schwer verwertbare Liegenschaft gehandelt habe, die bereits sehr lange im Portfolio gewesen sei.⁸⁷⁹ Die BBG könne Änderungen wie die Rückabwicklung der Kaufverträge in eigener Zuständigkeit - ohne Genehmigungsvorbehalt oder Unterrichtungspflicht - bei Einhaltung der Wertgrenzen vornehmen. Vorliegend sei nur aufgrund der Haushaltssperre (in Bezug auf das Erfordernis von Rückzahlungen) eine Unterrichtung des MdF erfolgt.⁸⁸⁰

Ergänzend trug der Zeuge S. vor: „Wir haben 2010 nichts mit der Änderung zu tun gehabt. Wir haben 2010 nur der Rückzahlung des Teilkaufpreises zugestimmt. Das mussten wir nur deshalb machen, weil eine Haushaltssperre bestand und die BBG kein Geld mehr hatte. Wir haben aber nicht mit der Informationsvorlage den Änderungsverträgen zugestimmt. Das haben wir nicht gemacht. Wir haben der Rückzahlung des Kaufpreises zugestimmt, weil der Änderungsvertrag beschlossen war und wir jetzt natürlich Geld zurückzahlen mussten. Nur, da war kein Geld bei der BBG vorhanden, weil eine Haushaltssperre war und die nur einen bestimmten - - Sie hatten, glaube ich, nur 500 000, 584 000 Euro zur Verfügung und 200 000 fehlten. Ich glaube, etwa 750 000 war der Gesamtbetrag. Dieser Rückzahlung haben wir zugestimmt. Wir haben aber nicht den Änderungsverträgen zugestimmt; die waren zu dem Zeitpunkt geschlossen.“⁸⁸¹

Hinsichtlich des aktuellen Sachstandes merkte der Zeuge Dr. Böx in der Sitzung am 08.03.2011 an: „Diese Optionen sind jetzt ausgeübt worden. Das heißt, die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft hat sämtliche Flächen jetzt gekauft und möchte den Kaufpreis bezahlen.“ Der Eigentümerwechsel könne in das Grundbuch eingetragen werden, wenn das MdF die Verträge, „wie es rechtens ist“,

876 S. 45 des Protokolls vom 13.09.2011.

877 S. 46 des Protokolls vom 13.09.2011.

878 S. 63 des Protokolls vom 06.12.2011.

879 S. 25, 39 des Protokolls vom 08.03.2011.

880 S. 57, 66 des Protokolls vom 08.03.2011.

881 S. 89 des Protokolls vom 08.03.2011.

genehmige.⁸⁸² „Wir haben die Annahme der Ankaufsrechte beurkundet, weil es doch hieß: Das kann ja wohl nicht sein, dass diese wertvollen Ruinen gekauft werden, aber die ganze Freifläche, die lässt man dann dem Land. - Daraufhin haben wir uns mit“ der 36. Gesellschaft „beraten, haben gesagt: Dann kaufen wir jetzt alles. - So, und dieser Vertrag muss natürlich erneut vom Finanzministerium genehmigt werden. Er basiert auf den genehmigten alten Verträgen. Deswegen muss nach meiner Auffassung die Genehmigung erteilt werden. Und diesen Vertrag haben wir der BBG mitgeteilt. Die BBG hat gesagt: Jetzt bitte direkt mit dem Finanzministerium in Zukunft in dieser Sache korrespondieren. - Und diese Verträge sind entweder von meinem Büro jetzt direkt dem Finanzministerium vorgelegt worden oder aber noch von der BBG. Das kann ich Ihnen jetzt nicht sagen.“ „Die vier Limiteds und die Muttergesellschaft TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH und das Land Brandenburg sind die Vertragsbeteiligten.“⁸⁸³ Die 36. Gesellschaft „ist ein Vertragspartner im Innenverhältnis, der für die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH die Sanierung der denkmalgeschützten Bauten vornimmt und im Übrigen Finanzpartner der TG Potsdam GmbH, Mitinvestor, ist.“⁸⁸⁴ Der Kaufpreis für die beiden Grundstücke, für die keine Option vereinbart worden sei, sei im Übrigen zwischenzeitlich bezahlt.⁸⁸⁵

7. Durch welche konkrete Verfahrensweise sollte sichergestellt werden, dass dem um Zustimmung zum Verkauf des Kasernengeländes ersuchten Haushaltsausschuss belastbare, inhaltlich richtige Informationen mitgeteilt wurden, insbesondere:

Das MdF erhielt von der BBG - laut Bekundung des Zeugen S.⁸⁸⁶ - nach Abschluss der Kaufverträge den ministeriellen Entwurf einer Verkaufsvorlage mit einer Sachverhaltsschilderung. Den übersandten Unterlagen waren - nach Aussage des Zeugen⁸⁸⁷ - die für die Liegenschaft gefertigten Gutachten beigelegt.

Der Zeuge schilderte: „Die BBG hat eine Entscheidung vorgelegt, und wir haben dann die Plausibilität geprüft, ob das in Ordnung ist, [...]. Die operative Tätigkeit als solche lag bei der BBG.“ Die Prüfung sei anhand der von der BBG gelieferten Unterlagen vorgenommen worden. In Zweifelsfällen seien von der BBG (als „Chefbesorger“) weitere Unterlagen oder Erklärungen angefordert worden.⁸⁸⁸ „Das Vertrauensverhältnis zur BBG war nicht so weit, dass ich blind Sachen übernommen habe, sondern die sind immer geprüft worden. Und wenn ich dann 1:1 Text übernommen habe, können Sie auch davon ausgehen, dass ich das geprüft habe und den Text eben so übernehmen konnte. Aber ich habe nie ungeprüft Sachen übernommen.“⁸⁸⁹

Auf die Frage, ob eine Prüfung immer erst nach Abschluss der notariellen Verträge erfolgt sei, erläuterte er: „Ja. Das konnte man ja, weil die Verträge dem Genehmigungsvorbehalt unterlegen haben. Wir mussten ja zustimmen oder der Ausschuss musste zustimmen oder einwilligen, und dann konnten wir das

882 S. 178 des Protokolls vom 08.03.2011.

883 S. 200 des Protokolls vom 08.03.2011.

884 S. 201 des Protokolls vom 08.03.2011.

885 S. 210 des Protokolls vom 08.03.2011.

886 S. 94 u. 100 des Protokolls vom 08.03.2011.

887 S. 81 des Protokolls vom 08.03.2011.

888 S. 103 des Protokolls vom 08.03.2011.

889 S. 107 des Protokolls vom 08.03.2011.

genehmigen, den Vertrag. Die Verträge waren ja von Grund auf so angelegt, dass sie erst abgeschlossen sind mit dem Genehmigungsvorbehalt im Vertrag, also unwirksam waren bis zur Genehmigung des Hauses.“⁸⁹⁰ „Wir haben den Vorgang von der BBG bekommen. Den haben wir dann bearbeitet, vorbereitet und dann der Hausleitung vorgelegt. Wir haben dann den BdH des Hauses beteiligt. [...] Und dann ist die Vorlage auf dem Dienstweg zur Leitung gegangen. [...] Wenn das eine Vorlage an den Ausschuss war, ist diese zur Leitung, dann an den Haushaltsausschuss. Dann hat der Ausschuss im Zweifel eingewilligt, und daraufhin haben wir dann den Vertrag genehmigt.“⁸⁹¹

Vgl. im Übrigen die Ausführungen unter Punkt A. 5.6.

7.1. über die Identität und Bonität des Käufers,

Der Zeuge S. ging aufgrund der von der BBG übersandten Unterlagen davon aus, „dass nicht der Thylander der Erwerber ist, sondern nach den Grundstückskaufverträgen waren die TGP, die vier TGP, die Erwerber, und die vier TGP waren Tochtergesellschaften der TG Potsdam, wenn ich mich richtig erinnere. Also, ich bin nicht davon ausgegangen, dass Thylander das erworben hat“.⁸⁹² „[...] ich bin davon ausgegangen, dass der Thylander hinter der TG Potsdam“ steht.⁸⁹³ „Das Angebot hatte ich ja zu dem Zeitpunkt nicht vorliegen. Ich habe ja nur von der BBG bekommen sozusagen die Entscheidung, wer der Käufer sein sollte. Ich habe keine Unterlagen zu der Vergabe bekommen.“ Es habe sich dabei um die normale Vorgehensweise gehandelt.⁸⁹⁴ Auch im Jahr 2010 habe er hinsichtlich der Beteiligung von Thylander noch keine anderen Erkenntnisse gehabt.⁸⁹⁵

Die BBG habe ihm mitgeteilt, dass die Bonität geprüft worden und vorhanden sei.⁸⁹⁶ Eine Auskunft von Bürgel „gehörte üblicherweise nicht zu den Unterlagen, die dem MdF übermittelt worden sind, [...], sondern ich habe ja eingangs schon gesagt, dass wir insbesondere die Bonität und die Identität des Käufers nicht auf Richtigkeit überprüft haben. Insoweit wären uns keine Zweifel erschienen.“⁸⁹⁷

7.2. die Wirksamkeit des Kaufvertrages,

Vgl. die Ausführungen zu Punkt A. 7.

7.3. die Möglichkeit etwaiger Änderungsoptionen des vorgelegten Kaufvertrages.

Vgl. die Ausführungen zu Punkt A. 7.

890 S. 87 des Protokolls vom 08.03.2011.

891 S. 88 des Protokolls vom 08.03.2011.

892 S. 78 des Protokolls vom 08.03.2011.

893 S. 97 des Protokolls vom 08.03.2011.

894 S. 79 des Protokolls vom 08.03.2011.

895 S. 107 des Protokolls vom 08.03.2011.

896 S. 85 des Protokolls vom 08.03.2011.

897 S. 104 des Protokolls vom 08.03.2011.

8. Hat es unmittelbare oder mittelbare (Teil-)Weiterveräußerungen des Kasernengeländes Krampnitz gegeben, sei es durch Grundstückskaufverträge, sei es durch Anteilsabtretungen, und wurde die Landesregierung über diesen Umstand informiert?

In Bezug auf Vertragsverhandlungen mit anderen Investoren war dem Zeugen Dr. H. erinnerlich: „Im Sommer 2008 - also ein knappes Vierteljahr später - gelang es dann, die Berliner“ Mu.-Gruppe, „einen aus unserer damaligen Sicht respektablen Entwickler von Denkmal-Immobilien, für das Projekt Krampnitz zu begeistern und einzubinden. Dies wurde sowohl gegenüber der Thylander Gruppe, zu der ich weiterhin damals Kontakt hielt, wie ich ihn auch heute noch habe, als auch gegenüber der BBG kommuniziert.

Koordiniert durch“ den Architekten Kk. „gab es in der damaligen Zeit eine Vielzahl von Gesprächen zwischen Herrn“ Mu. „als verantwortlichem geschäftsführenden Gesellschafter der“ Mu.-Gruppe „und den Verantwortlichen der Stadt Potsdam, um grundsätzliche Themen einerseits des Baurechts, aber natürlich auch des Denkmalschutzes, wie auch der Gesamtentwicklung und entsprechenden Zielsetzungen des Areals Krampnitz zu diskutieren. Durch diesen Gedankenaustausch wurde gewährleistet, dass die Stadt Potsdam jederzeit über die möglichen Ziele und Planungsabsichten der TG Potsdam GmbH informiert war und jegliche Zielkonflikte frühzeitig ausgeschlossen werden konnten.

Im September 2008 unterzeichnete ich für die TG Potsdam GmbH mit der Stadt Potsdam eine städtebauliche Rahmenvereinbarung, in der die kurz-, mittel- und langfristige städtebauliche Entwicklung der Flächen der ehemaligen Kasernenanlage Krampnitz definiert sind.

Am 30. September 2008 wurde ein Vertrag zwischen der TG Potsdam GmbH und der“ Mu.-Gruppe „notariell beurkundet, in dem eine zweiphasige Projektentwicklung des Kasernenbestandes definiert war. Die Wirksamkeit dieses Vertrags wurde an die Beschaffung einer rechtsverbindlichen Finanzierungszusage durch die“ Mu.-Gruppe „gekoppelt.

Mit dem Tod“ des Architekten Kk. „im Mai 2009 hat das Projekt Krampnitz zweifelsfrei seinen großen Visionär verloren. Fast gleichzeitig wechselte in der Stadt Potsdam die Verantwortlichkeit von Frau“ Dr. von K. „auf Herrn“ Kp. „In Verbindung mit der Finanz- und Wirtschaftskrise führte dieses zu Verzögerungen der bis dahin konstruktiven und effektiven Abstimmungsprozesse zwischen den Vertragspartnern. [...] Die Verbindung wurde Ende 2009 beendet.“⁸⁹⁸

Später - im Mai 2010 - sei es der „TG Potsdam GmbH“ zur Gewährleistung der erforderlichen Expertise im Bereich Denkmalschutz gelungen, den Projektentwickler 36. Gesellschaft „aus Hannover als finanzstarken Partner zu gewinnen. Im Sommer 2010 wurde der neue Partner in Person des Geschäftsführers“ Be. „in der Stadt Potsdam vorgestellt und vor allem die Zielsetzung, sowohl die weitere Vorgehensweise präsentiert und ein entsprechendes konstruktives Abstimmungsverhalten vereinbart. Zugleich wurden entsprechend der Verpflichtung der TG Potsdam GmbH aus der städtebaulichen Rahmenvereinbarung mit der Stadt Potsdam umfangreiche Aufträge an lokale Architekten, Stadtentwickler, Vermesser, Gutachter - benannt seien hier nur exemplarisch [...], [...], [...], [...] - vergeben, um den Masterplan-Entwurf, der ja klar definiert ist in der städtebaulichen Rahmenvereinbarung, als Grundlage für alle weiteren Gespräche und Abstimmungen zu erstellen, was Anfang 2011 erfolgreich abgewickelt wurde und der Stadt dann selbstverständlich auch zur

898 S. 12 f. des Protokolls vom 23.08.2011.

Verfügung gestellt wurde wie auch dem Land.“⁸⁹⁹

In Bezug auf die Art der Geschäftsbeziehung mit der 36. Gesellschaft konkretisierte der Zeuge: „Wir haben mit“ der 36. Gesellschaft „natürlich einen Vertrag geschlossen - unter dem Aspekt, dass wir sagen: Passt mal auf, wenn wir dieses alles entwickeln, dann müssten wir ja ein paar Regularien festlegen. Wer ist zum Beispiel für was verantwortlich? Wer macht die innere Erschließung, wer macht die äußere, wer macht dies, wer macht jenes? - Wenn Sie das vorher nicht regeln, haben Sie hinterher die Probleme.

Das Zweite diesbezüglich - und das ist, glaube ich, etwas ganz Entscheidendes, was hier auch völlig falsch dargestellt worden ist -: Es ist ja überhaupt nichts verkauft worden. Es ist noch nicht mal versucht worden, diesen Kaufvertrag rechtswirksam umzusetzen. Also, auch was da in der Presse kolportiert worden ist, ist gelinde gesagt eine Sauerei, um das mal einfach ganz deutlich zu sagen.

Fakt ist Folgendes: Wir haben einen Vertrag geschlossen, der wiederum an die Erfüllung von baurechtlichen Parametern gekoppelt war. Und selbstverständlich ist sowohl die Stadt Potsdam als auch das Land Brandenburg - in Form damals noch der BBG - darüber informiert worden. Und selbstverständlich hätte kein Mensch versucht, diesen Vertrag umzusetzen, ohne eine entsprechende Genehmigung herbeizuführen. Das funktioniert im Übrigen auch gar nicht. Und alles, was in den ursprünglichen Verträgen an Verpflichtungen drinsteht, steht selbstverständlich da auch drin. [...] Aber Fakt ist, dass rein rechtswirksam nichts erfolgt ist.“⁹⁰⁰

Der Zeuge Dr. Böx gab im Rahmen seiner Vernehmung an, dass es zwei Weiterveräußerungen gegeben habe. Er erläuterte: „Mit der BBG bestand Einigkeit darüber, das Projekt Krampnitz trotzdem“ [nach der Entscheidung der Thylander Gruppe, das Projekt Krampnitz „bis auf weiteres“ nicht weiterverfolgen zu wollen] „fortzuführen und zusätzliche Partner, Investoren zu finden. Alle Beteiligten, einschließlich der Landeshauptstadt Potsdam, hatten größtes Interesse an einer zielgerichteten Fortführung des Projektes, um zu vermeiden, dass das Projekt Krampnitz erneut auf Jahre brachliegt und die denkmalgeschützten Gebäude aufgrund eines weiteren Verfalls unwiederbringlich nicht mehr sanierbar sein würden. Trotz der Immobilienkrise, aber entsprechend der ursprünglichen Projektentwicklungsplanung gelang es der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH mit der Berliner“ Mu.-Gruppe „einen respektablen und erfahrenen Entwickler von Denkmalimmobilien zu finden und in das Projekt einzubinden. Dies wurde sowohl gegenüber der Thylander Gruppe, zu der Herr“ Dr. H. „stets Kontakt hielt, als auch der BBG kommuniziert. Ein entsprechender Vertrag mit der“ Mu.-Gruppe „wurde am 30. September 2008 notariell beurkundet. Die Wirksamkeit dieses Vertrages wurde aufgrund der Finanz- und Wirtschaftskrise von Herrn“ Mu. „an die rechtsverbindliche Zusage der Projektfinanzierung durch seine Banken gekoppelt. Da sich diese Finanzierungsverhandlungen hinzogen, musste das Rücktrittsrecht der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH entsprechend verlängert werden.“ Im Dezember 2009/Januar 2010 habe der Vertrag mit der Mu.-Gruppe „aufgehoben“ werden müssen. „In der Folge sind die ursprünglichen Kaufverträge der Finanzmarktsituation angepasst worden, wobei ein Teilbereich des Geländes fest angekauft und die übrigen Flächen in Kaufoptionen genommen wurden, und zwar mit einem Ergänzungsvertrag vom 24. Februar 2010.

Im Frühjahr 2010 gelang es“ Dr. H., „mit der Projekt“ 36. Gesellschaft „einen in

899 S. 14 des Protokolls vom 23.08.2011.

900 S. 55 f. des Protokolls vom 23.08.2011.

Hannover ansässigen erfahrenen Projektentwickler zu gewinnen, der zudem über die erforderliche Eigenkapitalausstattung verfügt, um die Projektdurchführung zu gewährleisten; bis zu diesem Zeitpunkt hatte Herr“ Dr. H. „das finanzielle Risiko aus den Kaufverträgen und der Projektentwicklung selbst getragen. Auf dem Hintergrund des Einstiegs der“ 36. Gesellschaft „ist die Gesamtprojektentwicklung ab Juni 2010 unter Projektleitung von Frau“ P. R. „mit Hochdruck fortgeführt worden und sind die diesbezüglichen Gespräche mit den Fachbereichen der Stadtverwaltung, der Stadtwerke und des Landesbetriebes Straßenwesen geführt worden.“⁹⁰¹

Zusammenfassend bekundete der Zeuge: „Es hat einen Kaufvertrag gegeben mit Herrn“ Mu., „der nichts geworden ist, deswegen auch gar nicht zur Genehmigung eingereicht worden ist.

Es hat einen Kaufvertrag gegeben mit“ der 36. Gesellschaft, „den wir aus dem Genehmigungsprozess zurückgezogen haben, weil“ die 36. Gesellschaft „in anderer Weise mit der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft zusammenarbeiten wird.“⁹⁰² Die 36. Gesellschaft habe einen Kaufpreis von 7,1 Mio. Euro für zwei Teilflächen zahlen sollen.⁹⁰³ „Nach Rücksprache mit Herrn“ Dr. H. und Herrn Be. „von der“ 36. Gesellschaft „habe ich erklärt, dass wir den Genehmigungsantrag für diesen Vertrag zurücknehmen, und habe dann einen Brief vom Finanzministerium bekommen, man würde sich dafür bedanken, aber der Vertrag wäre ohnehin nicht genehmigt worden.“⁹⁰⁴ „Wir werden eine andere vertragliche Regelung finden mit der“ 36. Gesellschaft. „[...] Wir sind mit“ der 36. Gesellschaft „in Verhandlung, ja.“⁹⁰⁵

Der Zeuge Be., 36. Gesellschaft, bestätigte das Kaufinteresse der 36. Gesellschaft in Bezug auf die „Kasernengebäude und die Biedermeiersiedlung“. Über diese seien bereits Kaufverträge (also über drei von den vier Flächen) abgeschlossen worden. Bisher nicht erworben worden sei die große Teilfläche.⁹⁰⁶

Zum Vertragsinhalt bekundete der Zeuge: „Wesentlicher Inhalt der Verhandlungen war ausschließlich der Erwerb der denkmalgeschützten Gebäude, weil die denkmalgeschützten Gebäude zu unserem Spezialbereich gehören. Wir kaufen in der Regel denkmalgeschützte Gebäude, die leerstehend sind und die verfallen, auf, um Wohnungsbau da drin zu errichten. Dementsprechend kamen nur die denkmalgeschützten Gebäude für uns infrage.

Weiterer Inhalt der Verhandlungen war, dass wir nicht so daran interessiert sind, die äußere Erschließung und die Baureifmachung zu machen. Das hat letztendlich auch Einfluss auf den Kaufvertrag gehabt. Wir haben nur die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude gekauft - bis auf kleine Teilflächen, die dazugehören, im Neubaubereich. Letztendlich hat sich die Verkäuferin dazu verpflichtet, die äußere Erschließung und die Baureifmachung zu betreiben. Das und natürlich der Kaufpreis waren die wesentlichen Verhandlungsteile.“⁹⁰⁷

Der Zeuge gab an, dass der - bereits notariell unterzeichnete⁹⁰⁸ - Kaufvertrag zwischen der „TG Potsdam“ und der 36. Gesellschaft sich in der „Abwicklung“ befinde.⁹⁰⁹ „Die Biedermeier-Siedlung haben wir bereits mit erworben. Für die

901 S. 137 f. des Protokolls vom 08.03.2011.

902 S. 215 des Protokolls vom 08.03.2011.

903 S. 223 f. des Protokolls vom 08.03.2011.

904 S. 224 des Protokolls vom 08.03.2011.

905 S. 225 des Protokolls vom 08.03.2011.

906 S. 46 u. 67 f. des Protokolls vom 31.05.2011.

907 S. 30 des Protokolls vom 31.05.2011.

908 S. 34 des Protokolls vom 31.05.2011.

909 S. 30 u. 42 des Protokolls vom 31.05.2011.

Waldsiedlung besteht durchaus Interesse, dass wir diese auch mit übernehmen, ja.“⁹¹⁰ „Es ist so, dass, bevor der Vertrag in weitere Abwicklungsprozesse hineingeht - das heißt also, Kaufpreiszahlung und Übertragung von Teilflächen -, gewisse Voraussetzungen von der Verkäuferin zu schaffen sind, und die sind bis heute noch nicht geschaffen worden, wie die geschuldete Leistung, die Baureifmachung, das Vorliegen von Baugenehmigungen - wobei die Bauantragstellung bei uns liegt -, und was die äußere Erschließung angeht.“⁹¹¹ „Für die weitere Abwicklung müsste die TG Potsdam jetzt ihrerseits die Voraussetzungen erfüllen, die im Vertrag drinstehen, damit er weiter abgewickelt werden kann.“⁹¹² Hinsichtlich der Verkäuferpflichten konkretisierte der Zeuge: „Biedermeier-Siedlung, für den Teil ist Kaufpreiszahlungsvoraussetzung, dass die Baugenehmigung vorliegt und dass die Baureife gegeben ist. [...] Für die Kasernengebäude ist die Regelung, dass auch dort für die einzelnen Abschnitte für die Kaufpreiszahlung die Baugenehmigungen vorliegen müssen, wobei da auch noch ein ganz entscheidendes Kriterium ist, die Baureife erst mal überhaupt herbeizuführen, weil ja dafür ein Masterplan und ein Bebauungsplan beschlossen werden muss. Der Masterplan liegt zwischenzeitlich vor, das heißt also, die TG Potsdam arbeitet dort an der Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Stadt Potsdam.“⁹¹³ Der vertraglich geschuldete Zustand der Grundstücke bei Übergabe stelle sich wie folgt dar: „Komplette Kampfmittelfreiheit, Altlastenfreiheit, und zwar auch alle darin noch verborgenen Risiken. Das heißt also: Während wir am Bauen sind, müssen die Kampfmittel, die wir auffinden, oder Altlasten, die wir auffinden, noch beseitigt werden von denen, was eine schwer zu kalkulierende Position ist. Sie müssen die äußere Erschließung komplett machen (Strom, Wasser, Medien und Straßenerschließung durch verkehrstechnische Änderung der Einbindungsstraßen in die beiden Bundesstraßen⁹¹⁴) und die Baureifmachung. Baureifmachung heißt eben: B-Planreife komplett herstellen. Und das sind intensive, umfangreiche und schwer zu kalkulierende Leistungen.“⁹¹⁵

Als „voraussichtlicher“ Kaufpreis sei 7,1 Mio. Euro (im Konkreten abhängig vom Umfang der später tatsächlich hergestellten Wohnfläche) ausgehandelt worden.⁹¹⁶

Das Land Brandenburg habe aber bisher - so eine mündliche Auskunft von Dr. Böx - keine Zustimmung für die Weiterveräußerung erteilt.⁹¹⁷ „Wenn das Land Brandenburg jetzt die Abwicklung der Verträge nicht weiter behindern würde, würde das Land Brandenburg auch sein Geld bekommen.“⁹¹⁸

Auf die Frage: „Einmal angenommen 2007 wären Sie schon auf das Gesamtareal Krampnitz aufmerksam geworden, so, wie es da liegt: mit Altlasten, mit allen Unwägbarkeiten bei Baugenehmigungen, mit unklaren Verkehrskonzepten ringsherum etc. So wie es da liegt. Sie kennen es ja. Sie waren ja da. Eine hypothetische Frage: Der Investor oder vermeintliche Investor hat 5,1 Millionen Euro geboten mit allen Risiken, die er da genommen hat. Hätten Sie mehr geboten, weniger oder etwa dasselbe?“, führte der Zeuge aus: „Zum damaligen Zeitpunkt zeichnete sich für uns schon ab, dass die Kreditinstitute im Endfinanzierungsbereich

910 S. 52 des Protokolls vom 31.05.2011.

911 S. 31 des Protokolls vom 31.05.2011.

912 S. 34 des Protokolls vom 31.05.2011.

913 S. 38 f. des Protokolls vom 31.05.2011.

914 S. 69 f. des Protokolls vom 31.05.2011.

915 S. 59 des Protokolls vom 31.05.2011.

916 S. 32 des Protokolls vom 31.05.2011.

917 S. 35 des Protokolls vom 31.05.2011.

918 S. 51 des Protokolls vom 31.05.2011.

deutlich von ihren, sage ich einmal, früheren Aktivitäten abgingen. Das heißt also: Die Finanzkrise zeichnete sich schon ab. Es waren schon Banken aus dem Bereich Kapitalanlegerfinanzierung ausgestiegen. Wir hätten zu dem Zeitpunkt überhaupt keinen Kaufpreis für diese Liegenschaft geboten, weil sie uns nicht nur zu groß war, sondern weil die Risiken, zu dem Zeitpunkt sich mit solch einer Liegenschaft zu belasten, viel zu groß gewesen wären. Wie jemand zu dem Zeitpunkt das Geld dafür bieten konnte, ist mir deshalb ein Rätsel, weil: Wenn er Marktinsider war, hätte er eigentlich erkennen müssen, dass das nicht kurzfristig umsetzbar ist.“ Überdies vertrat er die Auffassung, dass der seitens der TG-Gruppe angebotene Kaufpreis in Höhe von 5,1 Mio. Euro wohl eher außergewöhnlich hoch gewesen sei.⁹¹⁹

Die Äußerungen des Zeugen stehen in Einklang mit dem nach der Vernehmung durch den Zeugen hier eingereichten (vor dem Notar F. abgeschlossenen) Kaufvertrag vom 03.06.2010 (UR.-Nr. 264/2010).⁹²⁰

Die Absicht der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft bzw. deren Tochtergesellschaften, tatsächlich die Erschließungskosten selbst zu tragen, wird z. B. belegt durch die schriftliche Korrespondenz der Projektmanagerin der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft, P. R., mit der EWP.⁹²¹

Zur geplanten weiteren Vorgehensweise im Hinblick auf das Geschäftsverhältnis mit der 36. Gesellschaft befragt, zeigte sich der Zeuge Dr. H. noch unentschlossen: „Ich weiß es nicht. Es kann eine Asset-Übertragung, also eine Eigentumsübertragung des Grundstückes stattfinden, es kann aber auch ein Share Deal sein, weiß ich nicht.“ „Die grundsätzliche Idee ist - auch unter dem Aspekt der Vermeidung von Grunderwerbssteuer - selbstverständlich ein Share Deal in zwei unterschiedlichen Situationen. Das ist die grundsätzliche Zielsetzung. Das war auch die ursprünglich grundsätzliche Strukturierung dieser Gesamtkonstellation in Richtung der mehrheitlichen Übernahme Thylander. Was ich gerade gesagt habe, ist: Dieses macht unter dem Aspekt Grunderwerbssteuervermeidung für einen Erwerber natürlich Sinn. Es kann aber durchaus sein, dass jemand sagt: ‚Nein, ich möchte da gar keine Gesellschaft haben, ich möchte nur das Grundstück übernehmen.‘ Wie dieses dann am Ende ausgeht, weiß ich nicht.“⁹²²

Zu der Frage, ob die Landesregierung über eine Weiterveräußerung informiert wurde, vgl. im Übrigen die Ausführungen unter Punkt A. 12.

9. Wurden dem Käufer nach Vertragsabschluss Vergünstigungen wie z. B. Rücktrittsrechte oder sonstige Optionen eingeräumt? Wenn ja, handelte es sich um eine nach der Brandenburger Vergabe-/Verwaltungspraxis übliche Verfahrensweise?

Vergleiche zur Vereinbarung von Rücktrittsrechten die obigen Ausführungen zu Punkt A. 6.1. und im Übrigen die Ausführungen zu Punkt A. 6.3. (auch zur Frage nach der üblichen Verfahrensweise).

919 S. 87 des Protokolls vom 31.05.2011.

920 Ordner „VS-Sachen“.

921 Schreiben vom 13.10.2010 von P. R. an die EWP in Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 2. Heft.

922 S. 82 des Protokolls vom 23.08.2011.

10. Wer waren die Eigentümer des ehemaligen Kasernengeländes beim Verkauf 2007? Welche Vertragsbedingungen wurden durch die TG Potsdam bei weiteren Übertragungen von Grundstücken oder Gesellschaftsanteilen vereinbart bzw. weitergegeben?

Vor dem Verkauf an die Limited-Gesellschaften stand die Liegenschaft zum überwiegenden Teil im Eigentum des Landes Brandenburg; zwei Flurstücke gehörten der Gemeinde Fahrland, ein Flurstück der Stadt Potsdam und zwei Flurstücke der Bundesrepublik Deutschland.⁹²³

Zu dem Gesamtgelände gehörte auch ein 342 m² großes Grundstück (Flur 6, Flurstück 36/2), welches zunächst im Privateigentum gestanden hatte,⁹²⁴ später aber - noch vor der Veräußerung der Liegenschaft an die Limited-Gesellschaften - zur Abwendung möglicher spekulativer Forderungen von der BBG erworben wurde.⁹²⁵

Die „Verkaufsvorlage der BBG zur Vorlage an das MdF“ erstreckte sich nur auf die Flurstücke, die dem Bund oder dem Land gehörten⁹²⁶; das zuvor von der BBG selbst erworbene Teilgrundstück wurde - ebenso wie die Potsdamer und Fahrländer Grundstücke - getrennt veräußert.

Die Frage, welche Vertragsbedingungen durch die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft bei weiteren Übertragungen von Grundstücken oder Gesellschaftsanteilen vereinbart beziehungsweise weitergegeben wurden, konnte der Zeuge Dr. Böx - nach eigenen Angaben - nicht ohne Einsicht in die entsprechenden Unterlagen beantworten.⁹²⁷

Laut Angaben des Zeugen Be.⁹²⁸ war im Ergebnis eine Beteiligung des Käufers an der Erwirkung des Baurechts vereinbart.

11. Welcher Maximalerlös wäre für das Land Brandenburg durch die Immobilienveräußerung erzielbar gewesen? Welche Zahlungen sind bis heute tatsächlich erfolgt und gibt es einen bezifferbaren finanziellen Schaden für das Land Brandenburg oder droht ein solcher? In wessen Verantwortungsbereich fallen eventuelle Schäden?

Unter dem 06.08.2007 fertigte das Sachverständigenbüro Dr. Ke. - im Auftrag der Thylander Gruppe⁹²⁹ - eine „gutachterliche Stellungnahme über das Gesamtgrundstück Kasernengelände in 14476 Potsdam Krampnitz“, in welcher der „angemessene Kaufpreis“ auf rund 25 000 000 Euro geschätzt wurde.⁹³⁰ Bei der Ermittlung des Bodenwertes wurde in jener Beurteilung auftragsgemäß ein altlastenfreier Zustand unterstellt. Abbruch- und Entsorgungskosten wurden in Höhe von 2 300 000 Euro in Ansatz gebracht.

Ferner wurde - obwohl seinerzeit für den gesamten Objektbereich keine verbindliche

923 Vertrag über die Erarbeitung von Wertermittlungsgutachten vom 01.03.2006 sowie Wertgutachten Nr. 6024, S. 4, beide in Ordner I/6 10.

924 Ordner I/15 14-17 (16) sowie Ordner II/15 18; vgl. auch Schreiben vom 13.04.2007 an den privaten Eigentümer in Ordner I/16 18-20 (20 B).

925 Verkaufsvorlage in Ordner I/16 18-20 (20 T-V, Thylander-Group).

926 Anlage 6 zur Verkaufsvorlage in Ordner I/16 18-20 (20 T-V, Thylander-Group).

927 S. 215 des Protokolls vom 08.03.2011.

928 Vgl. die Ausführungen unter Punkt A. 8.

933 Aussage des Zeugen Dr. H., S. 75 f. des Protokolls vom 23.08.2011

930 Ordner „UA 5/1 Schreiben 1. - 10. Sitzung“.

Bauleitplanung existierte - aufgrund eines vorliegenden Gesprächsprotokolls über ein Gespräch mit dem Stadtplanungsamt Potsdam vom 26.07.2007⁹³¹ davon ausgegangen, dass für das Kasernengelände im Herbst 2007 seitens der Stadt Potsdam eine Änderung des bisherigen Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan Nr. 107 unter Berücksichtigung des nunmehr beabsichtigten Entwicklungskonzeptes zur Einleitung eines oder mehrerer Bebauungsplanverfahren zu erwarten sei.

Die Differenz zwischen dem von diesem Sachverständigenbüro errechneten Kaufpreis und dem von dem Gutachter N. ermittelten Verkehrswert⁹³² beruht u. a. auf der Annahme unterschiedlicher Bodenwerte (z. B. 100 Euro pro m² statt 90 Euro pro m²) und Erschließungskosten (30 Euro pro m² statt 45 Euro pro m²). Ferner wurden auch verschieden große Freiflächen in die Berechnung einbezogen (600 335 m² à 15 Euro statt 675 933 m² à 2,50 Euro).

Der Inhaber des Sachverständigenbüros Dr. Ke., der Zeuge Dr. Ke., erläuterte gegenüber dem Untersuchungsausschuss in Bezug auf den Auftrag zur Fertigung der gutachterlichen Stellungnahme: „Ich hatte persönlich mit dem Vorgang nichts zu tun. In der Sache selbst habe ich natürlich unsere Originalakte und habe diese auch mitgebracht und kann daraus entnehmen, wie der Vorgang war.

Der Vorgang hat sich so abgespielt, dass am 18.07. im Jahre 2007 um 10.36 Uhr Frau“ Dr. F. „vom Anwaltsbüro“ N/L u. a. „bei uns anrief, bei meiner Sekretärin, Frau“ Sg., „und erklärte, sie rufe für einen Mandanten an (Däne) bezüglich eines neuen Auftrags in Brandenburg und sie bäte um Rückruf. Dieses hat Frau“ Sg. „als Mail im Haus erfasst und weitergeleitet an den zuständigen Mitarbeiter, das ist“ der Sachverständige Mk. „bei uns, der für solche Vorgänge zuständig ist.“ Der Sachverständige Mk. „hat dann die Frau“ Dr. F. bei N/L u. a. „zurückgerufen und hat dann eine Mail von ihr empfangen, die ich mal kurz vorlesen will:

„Dear Mister’ Mk., ‘I have just telephoned Mister’ B. ‘from our client. He will send you directly the site plans and data that you will need to make your offer for an expertise. Please find below Mister’ B.’s ‘and my contact details.’

Das war der Kontakt zu Frau“ Dr. F. „zunächst. Dieses Fax datiert vom 18.07. um 11.21 Uhr.

Anschließend haben wir am 19.07. von Herrn“ B., „das ist der Generalbevollmächtigte der Thylander Group oder Vorstand oder CEO oder - er bezeichnet sich hier als CEO -, eine Mail erhalten um 17.25 Uhr am 19., wo er ein Treffen für Montag, den 23., um 11 Uhr im Büro von“ N/L u. a. „in Berlin vereinbart und dann noch nähere Angaben zu dem Auftrag macht, was wir da tun sollen, worum es geht, wer der - -, wie weitere Beteiligte heißen usw. Das sind noch mal zwei Seiten.

Wir haben dann am - - Dann gab es eine Vorbesprechung im Büro“ N/L u. a. „am 23.07. Da waren diverse Herren beteiligt und Damen. Da frage ich immer die Visitenkarten ab von solchen Teilnehmern. Da war dabei Frau“ Dr. F. vom Büro N/L u. a., Herr Dr. J., N/L u. a., von der 8 a. GmbH ein Herr Dr. H., „ein Herr Thilo Steinbach aus Potsdam, ein“ Architekt Kk. der Ingenieurgesellschaft Kk. und Herr B. „von Thylander.

Nach der Besprechung unseres Mitarbeiters mit dieser Runde hat man das Objekt dann besichtigt, dieses Kasernengelände, und es gab dann noch weiteren Schriftverkehr mit Übersendung von Unterlagen, Einigkeit über das Honorar und entsprechende Akzeptierung unserer Vertragsbedingungen durch Thylander. Und

935 Vgl. die weiteren Ausführungen zum Gesprächsprotokoll unter Punkt A. 5.11.

932 Vgl. die Ausführungen unter Punkt A. 4.5.

man hat dann in unserem Hause eine gutachterliche Stellungnahme erstellt, die Sie sicherlich kennen, vermute ich. Dies ist dann Anfang August rausgegangen.

Es hat danach noch den Versuch gegeben, uns umzustimmen in weiteren Gesprächen, die ich jetzt hier rekonstruieren müsste, von unserem Wert von 25 Millionen den Wert zu erweitern auf 40 Millionen oder in diese Richtung. Dazu haben wir aber nichts weiter mehr notiert, weil: Es ist nicht die Art des Hauses, dass wir jetzt anfangen zu feilschen über die Preise, die wir ausweisen, sondern wir sind dabei geblieben, haben das dann noch mal auf Englisch übersetzt, nach Dänemark geschickt, unser Geld bekommen und den Vorgang abgeschlossen.⁹³³ „Wissen Sie, Sie müssen das mal so sehen: Wir reden hier über 25 Millionen, machen dafür 9 oder 10 Seiten Ausarbeitung innerhalb von 14 Tagen auf etwas löchrigem Untergrund und kommen da zu irgendeiner Wertfindung, die wir für vertretbar und angemessen halten. So, dann wird da noch mal versucht, daran rumzuzuppeln; das machen wir aber nicht, und das war es dann. Damit war für uns der Vorgang abgeschlossen. Wir haben auch keine großen Gedanken darauf verschwendet, jetzt für dreieinhalbtausend Euro noch mal das Rad neu zu stricken; also, das wollten wir auch nicht.“⁹³⁴

Das Grundstück sei bewertet worden „nach Maßgabe der Vorgaben, die uns gegeben wurden, also keine Altlastenberücksichtigung, Baurecht wird geschaffen perspektivisch so und so, in dem und dem Umfang, für die und die Nutzungsarten, die und die Nutzungsgrößen. Es wurde uns ja vorgegeben, und danach haben wir dieses Gutachten oder diese Stellungnahme gemacht.“⁹³⁵ „Alle Grundlagen dieses Gutachtens - ich habe es ja vorgelesen, das war ein Nutzungskonzept - waren vorgegeben.“⁹³⁶ „Die Vorgaben wurden alle gemacht von“ der Ingenieurgesellschaft Kk.⁹³⁷

„Voraussetzungen der Wertermittlung, also Zweck der Stellungnahme war Grobeinschätzung des Kaufpreises unter Annahme bestimmter Voraussetzungen sowie unter Berücksichtigung des vorhandenen nichtbewertungswürdigen Zustandes der Bebauung.

Voraussetzung für diese Wertermittlung insgesamt: nutzerfreier Objektzustand. Es waren Einzelteile noch vermietet offenbar.

Nicht bewertungswürdiger Zustand der vorhandenen Bebauung aufgrund des stark mangelhaften bis abbruchreifen Zustandes, teilweise wertneutral, teilweise Abbruchkosten, auftragsgemäß altlastenfreier Objektzustand. Planungsrecht auf der Basis des Gesprächsprotokolls mit Frau“ Dr. von K.,⁹³⁸ „Beigeordnete für Stadtentwicklung/Bauen, vom 26.07., Protokoll wurde uns von“ der Ingenieurgesellschaft Kk. „zur Verfügung gestellt. Daraus folgt: Einleitung von zwei B-Planverfahren für Oktober/November 2007 sowie teilweise Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch in Aussicht gestellt. Nutzungs- und Entwicklungskonzept der“ Ingenieurgesellschaft Kk. „inklusive Lageplan. Das heißt, sie haben uns einen Plan gegeben, in dem genau stand, wo was hin soll. Von“ der Ingenieurgesellschaft Kk. „vorgegebene Nutzungsarten, Flächenanteile und Entwicklungszeiträume bis zum baureifen sowie parzellierten veräußerbaren Nettobauland, von“ Ingenieurgesellschaft Kk. „vorgegebene Kosten für die Erschließung und für den Abbruch nicht

933 S. 5 f. des Protokolls vom 07.02.2012.

934 S. 41 des Protokolls vom 07.02.2012.

935 S. 11 des Protokolls vom 07.02.2012.

936 S. 23 des Protokolls vom 07.02.2012.

937 S. 24 des Protokolls vom 07.02.2012.

938 Vgl. die Ausführungen unter Punkt A. 5.11.

erhaltenswerter Gebäude, Entwicklungszustand des Bodens: Bauerwartungsland auf der Basis der Nutzungsarten des obengenannten Konzepts.“⁹³⁹

„Der Bodenrichtwert lag ja da bei irgendwie 38 Euro oder 36 Euro, irgendsowas. Wir sind letztlich zu 22 gelangt - auch das nur aufgrund einer Gesprächsnotiz mit der Beigeordneten für Planung der Stadt Potsdam, die uns übergeben wurde im Rahmen des Auftrags.“⁹⁴⁰

Ohne das Gesprächsprotokoll mit Frau Dr. von K. wären die Mitarbeiter des Sachverständigenbüros - nach Auskunft des Zeugen Dr. Ke. - „in der Stufe zwischen Nichtbauland und Bauland ein Stück abgerutscht und wären zu einem anderen Preis gekommen.“⁹⁴¹

Der Zeuge Dr. Ke. stellte klar, dass es sich lediglich um eine „gutachterliche Stellungnahme“ gehandelt habe, „wie unter diesen Prämissen ein Wert zustande kommt oder welcher Wert zustande kommt, wenn man dieses und jenes zugrunde legt.“ Im Falle einer „richtigen“ Gutachtenerstellung „wären wir sicherlich bei der Stadt vorstellig geworden und hätten gesagt: Wie weit ist es? Wann ist damit zu rechnen? Gibt es einen Aufstellungsbeschluss? Wie ist das parlamentarische Verfahren? - Das ist ja das Übliche.“⁹⁴²

Diese Angaben des Zeugen Dr. Ke. wurden durch den Sachverständigen Gu. um weitere Informationen ergänzt: „Ja, was Grundsätzliches zu dem betreffenden Gutachterauftrag: Also, die Art des Auftrages war eben nicht ein komplettes, ausführliches Verkehrswertgutachten, sondern eine sogenannte gutachterliche Stellungnahme. Das ist letzten Endes ein Verkehrswertgutachten in abgespeckter Form. Die ganzen Dinge werden nicht so ausführlich beschrieben, sondern nur die wesentlichen Sachen werden beschrieben, und die Wertermittlung wird nicht so ausführlich erläutert wie in einem Verkehrswertgutachten. Es wird alles kürzer und knapper dargestellt. Meistens wird, wenn die Auswahl steht zwischen einer gutachterlichen Stellungnahme und einem Verkehrswertgutachten, wird meistens eine gutachterliche Stellungnahme aus Kostengründen gewählt, weil der Aufwand nicht ganz so hoch ist für das Sachverständigenbüro. Deswegen wird anstatt des Verkehrswertgutachtens eine Stellungnahme beauftragt.“⁹⁴³ „Das Entscheidende ist: Wir hätten nur ein richtiges Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194 BauGB erstatten können, wenn wir sämtliche Informationen zum Grundstück gehabt hätten. Die hatten wir aber nicht.

Sie müssen sich vorstellen: Die grundbuchliche und katasterliche Sicherung war noch nicht vollständig klar. Das Planungsrecht war noch nicht deutlich, noch nicht richtig deutlich. Wir hatten keine - wenn Sie so wollen - Kosten zur Altlastensanierung vorliegen. Wir hatten nur ein paar Zahlen hinsichtlich des Abrisses, auch keine detaillierten prüfbareren Unterlagen. Das steht ja alles in der Stellungnahme drin. [...] Und deswegen - wir hatten gar nicht genügend gesicherte Eingangsdaten, um einen Verkehrswert nach § 194 zu machen - haben wir einen Preis gemacht. Das heißt, ein Auftraggeber tritt an uns heran, sagt: Legt zugrunde - das ist eine theoretische Denke, wenn man so will, eine kaufmännische Projektschätzung -, wenn die und die Annahmen eintreten, dann: Was ist das Grundstück dann wert? - Und so sind wir an die Sache herangegangen.

939 S. 12 des Protokolls vom 07.02.2012.

940 S. 10 des Protokolls vom 07.02.2012.

941 S. 40 des Protokolls vom 07.02.2012.

942 S. 43 des Protokolls vom 07.02.2012.

943 S. 7 des Protokolls vom 12.06.2012.

Und entscheidend sind ja auch die Entwicklungszeiträume. Die Entwicklungszeiträume auch bis zur Baureife der einzelnen Teilflächen 1, 2, 3 wurden uns ja vorgegeben: drei Jahre, fünf Jahre, zehn Jahre usw. Wenn man diese Eingangsdaten natürlich verändert, dann kommt da natürlich ein völlig anderes Ergebnis raus („[...] das ist die sogenannte Auf- und Abzinsung. Und das macht jedes Jahr ein paar Prozent aus. Es kommt auch darauf an, welchen Zinssatz man wählt.“⁹⁴⁴). Und das ist das Entscheidende: eben der Unterschied zwischen Preis und Wert.“⁹⁴⁵ Als Entwicklungszeiträume, die er seiner Stellungnahme zugrunde gelegt habe, gab der Sachverständige Gu. an: Baureife innerhalb von drei Jahren bei der Biedermeiersiedlung, innerhalb von vier Jahren bei der Teilfläche 2 (Kasernen- und Wohngebäude) und innerhalb von zehn Jahren bei der sogenannten „Entwicklungsreserve“.⁹⁴⁶ „[...] das gibt der Projektentwickler vor. Die sind ja Profis für so etwas. Die wissen ja, in welchen Zeiträumen man solche Flächen entwickeln kann, und die geben das vor. Das ist etwas Normales.“⁹⁴⁷ „Uns wurde ja suggeriert, dass Planungsrecht beginnt bzw. in Aussicht gestellt wird. Deswegen haben wir ja nicht den Entwicklungszustand ‚baureifes Land‘ zum Wertermittlungsstichtag gewählt, sondern sogenanntes Bauerwartungsland. Bauerwartungsland ist die unterste Stufe von Bauland. Es gibt Bauerwartungsland, Rohbauland, Bauland - baureifes Land sagt man auch, ja. Und alles, was überhaupt keine Aussicht auf eine Bebauung hat, ist sogenanntes Nicht-Bauland oder Acker - je nachdem, was es ist. So sind die Qualitäten.“⁹⁴⁸

„Auftraggeber war, wie gesagt, die Thylander Gruppe. Vermittler des Auftrages - hatte ich schon gesagt. Ja, Wertermittlungsobjekt ist das Kasernengelände in Potsdam Krampnitz. Wertermittlungsstichtag war der 23. Juli 2007, also der Tag der Besichtigung. Es geht ja letzten Endes, oder damals ging es darum, dieses ganze Kasernengelände - - Die Gesamtgrundstücksgröße war an dem betreffenden Wertermittlungsstichtag noch nicht vollends bekannt, also wir haben Kaufvertragsentwürfe - - Uns wurden da die Kaufverträge in auszugsweise zugeschickt bekommen - auszugsweise, nicht die kompletten Kaufverträge -, es gab mehrere Kaufverträge, die habe ich hier auch im Ordner, aber nur auszugsweise.“⁹⁴⁹

„Die Kaufverträge sind uns ja von, ich glaube, Frau“ Dr. F. „auszugsweise zugestellt worden.“⁹⁵⁰ „Und aus diesen Kaufverträgen und teilweise aus Auszügen aus dem Liegenschaftskataster hat sich dann die Grundstücksgröße mit ca. 1 125 335 m² bzw. rund 112,5 ha zusammengesetzt, weil ja damals noch nicht die grundbuchliche und katasterliche Sicherung der Flächen noch nicht vollständig war, was aber für einen Grundstückseinkauf in dieser Größenordnung auch nicht unüblich ist.

Ja, dann Zweck der gutachterlichen Stellungnahme: Also, Zweck der gutachterlichen Stellungnahme ist es letzten Endes, Grobeinschätzung eines möglichen Kaufpreises unter Annahme bestimmter Voraussetzungen sowie unter Berücksichtigung des vorhandenen Zustandes der Bebauung. Dazu ist Folgendes zu sagen: Die Bebauung als solche stellte sich für uns am Wertermittlungsstichtag nicht bewertungswürdig dar in ihrer Gesamtheit. Im Gegenteil, Teilbereiche waren ja abrisssreif, also letzten Endes war die Bebauung nichts wert bzw. hatte einen negativen Wert.“⁹⁵¹ „Sie ist

944 S. 32 des Protokolls vom 12.06.2012.

945 S. 20 des Protokolls vom 12.06.2012.

946 S. 21 des Protokolls vom 12.06.2012.

947 S. 29 des Protokolls vom 12.06.2012.

948 S. 21 des Protokolls vom 12.06.2012.

949 S. 8 des Protokolls vom 12.06.2012.

950 S. 45 des Protokolls vom 12.06.2012.

951 S. 8 des Protokolls vom 12.06.2012.

überwiegend als wertneutral angesehen worden, insbesondere im Bereich der denkmalgeschützten Bereiche - also Casino, Stabsgebäude und wie das hieß -, also dort, wo diese besseren Kasernengebäude waren. Das ist mit Null bewertet worden. Und negativ ist das, was abrisssfähig war. Das sind im Wesentlichen die Gebäude, die in der DDR-Zeit gebaut wurden. Das sind diese Plattenbauten, diese Mehrfamilienhäuser für die Offiziere, irgendwelche Garagen - so etwas. Das haben wir als Abriss gesehen.“⁹⁵² „Die Abrisskosten, die wurden uns auch vorgegeben.“⁹⁵³ „Insgesamt haben wir Abrisskosten abgezogen von 2,3 Millionen.“⁹⁵⁴

„Insofern ist hier entscheidend für den Verkehrswert des Grundstücks bzw. für den angemessenen Kaufpreis - wir haben ja keinen Verkehrswert, sondern nur einen möglichen Kaufpreis ausgewiesen -, ist letztlich der Wert des Grund und Bodens am Wertermittlungsstichtag. Das dazu.

Dann wurden Voraussetzungen für diese Wertermittlung getroffen, die auch in der Stellungnahme dargelegt sind. Ich umreiße das nochmal kurz - das ist wesentlich für die Wertermittlung, diese Voraussetzungen -: Das war ein insgesamt nutzerfreier Objektzustand - also, wir sind auftragsgemäß davon ausgegangen, dass keine miet- oder pachtrechtlichen Bindungen auf dem Gesamtgrundstück lagen -, nicht bewertungswürdiger Zustand der vorhandenen Bebauung - das hatte ich schon gesagt. Dann sollten wir auftragsgemäß einen alllastenfreien Objektzustand zugrunde legen, obwohl aus den Kaufvertragsunterlagen ja usw. hervorging, dass das Grundstück alllastenbehaftet ist. Der Umfang war uns nicht bekannt, aber wir wussten, dass da was ist. Deswegen wurde fiktiv auftragsgemäß ein alllastenfreier Objektzustand unterstellt.

Dann war es so: Entscheidend für den Wert des Grund und Bodens ist ja das Planungsrecht am Wertermittlungsstichtag. Und da ist ja auch in der Stellungnahme ausgeführt, dass eben damals am Wertermittlungsstichtag, bzw. aus den Kaufverträgen konnte man ablesen, dass keinerlei Baurecht zu dem betreffenden Zeitpunkt vorhanden war. Wir sollten aber auftragsgemäß ein in Aussicht gestelltes Planungsrecht zugrunde legen, auf der Basis des Gesprächsprotokolls, das mit Frau“ Dr. von K. „- Beigeordnete für Stadtentwicklung Bauen - vom 26.07.2007 - - Dieses Protokoll wurde uns von“ der Ingenieurgesellschaft Kk. „zur Verfügung gestellt. Dieses Architektenbüro“ Ingenieurgesellschaft Kk. „- vertreten von Herrn“ Kk. „-, das war ja letzten Endes federführend. Also, wir hatten in erster Linie mit dem“ Architekten Kk. „zu tun, weil er uns letzten Endes die Eingangsdaten für die Wertermittlung lieferte.

Aus diesem Gesprächsprotokoll ging hervor, dass beabsichtigt ist, zwei Bebauungsplanverfahren im Herbst 2007 - also, die Monate wurden genannt: Oktober, November 2007 -, dass zwei Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden sollen. Und es wurde in Aussicht gestellt, dass ein Teilbereich des Areals, dass da relativ kurzfristig Baurecht geschaffen werden kann aufgrund des bebauten Zustandes. Das ist praktisch dieser Bereich der sogenannten, der“ von der Ingenieurgesellschaft Kk. „als sogenannte Biedermeiersiedlung bezeichnet wird. Das sind letzten Endes die ehemaligen Offiziers-, Unteroffiziershäuser von dieser Reit- und Fahrschule Krampnitz. Und die waren natürlich zerfallen, aber da wollte man relativ kurzfristig Baurecht herbeiführen, auf der Rechtsgrundlage des § 34 des Baugesetzbuches, und danach ist ja zulässig, was sich aus der Umgebung herleiten lässt. Und, wie gesagt, dieser Bereich war ja schon bebaut. Das wurde, wie gesagt,

952 S. 11 f. des Protokolls vom 12.06.2012.

953 S. 30 des Protokolls vom 12.06.2012.

954 S. 31 des Protokolls vom 12.06.2012.

in Aussicht gestellt.

Und diese - - Einmal haben wir dann zugrunde gelegt - - Also, das Entscheidende war, dass wir das Planungsrecht insofern zugrunde gelegt haben, dass wir damit rechnen konnten, dass im Herbst 2007 eben die Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden bzw. Baurecht nach § 34 geschaffen wird. Aufgrund dessen konnten wir zugrunde legen, dass der Entwicklungszustand des Grund und Bodens fiktiv Bauerwartungsland auf der Basis der Nutzungsarten des Nutzungskonzeptes“ der Ingenieurgesellschaft Kk. „ist. Dieses Nutzungskonzept stellt sich ja hier in diesem Lageplan dar mit den entsprechenden Nutzungsarten - Biedermeiersiedlung 15,5 ha, Kasernen- und Wohngebäude ca. 37 ha und die sogenannte Entwicklungsreserve mit ca. 60 ha. Also wurde letzten Endes dieses Gesamtareal von rund 112,5 ha in drei Teilflächen zerlegt, und diese drei Teilflächen wurden dann separat bewertet unter Zugrundelegung entsprechender Entwicklungszeiträume bis zur Baureife.“⁹⁵⁵ Das beabsichtigte Nutzungskonzept sei ganz wesentlich für die Frage des Wertes eines Grundstückes.⁹⁵⁶ „Also, letzten Endes ist man für die Biedermeier-Siedlung von einer zukünftigen individuellen Wohnnutzung ausgegangen. Die Idee war, wie gesagt, dort in dieser Biedermeier-Siedlung schon höherwertiges Wohnen zu schaffen. Das war die Idee.“⁹⁵⁷ „Also, für die Biedermeier-Siedlung war natürlich Wohnnutzung angedacht. Für die Kasernen und Wohngebäude teilweise Wohnnutzung, teilweise gewerbliche Nutzung, weil im Casino-Bereich war ja gastronomische Nutzung, Hotelnutzung zukünftig auch vorgesehen. Und für die sogenannte Entwicklungsreserve - die Teilfläche 3 -, da ist man von später Freizeit-, Erholungsnutzung ausgegangen, also Reiten und diese ganzen Dinge. [...] Die Biedermeier-Siedlung 15,5 ha, Kasernen und Wohngebäude rund 37 ha und die Entwicklungsreserve circa 60 ha. Ja, so rund die Hälfte wird dann letzten Endes, wäre schon für Wohnnutzung angedacht, ja - so in etwa -, mit anteiliger gewerblicher Nutzung.“⁹⁵⁸ „Ja, wie gesagt, uns wurde ohne größere Probleme in Aussicht gestellt, dass dieses Planungsrecht und dieses Nutzungskonzept so umgesetzt werden können, wie dieses Konzept Country Club angedacht ist. Und die Idee war da eben, etwas höherwertigeres Wohnen zu schaffen. Mehr kann ich dazu jetzt nicht mehr sagen. Details waren zu dem Zeitpunkt noch nicht bekannt.“⁹⁵⁹ „[...] diese Erwartung bzw. das Konzept sah das so vor, das zu schaffen. Das gab dieses Architekturbüro vor. Die wollten nicht da kleine, ganz kleine Parzellen machen, sondern die Idee war schon, etwas großzügigeres Wohnen dort zu schaffen. Ja, es sollten auch größere Grundstücke verkauft werden. Die wollten nicht noch einen weiteren Wohnpark, wie sie in den 90er Jahren rings um Berlin entstanden sind. So etwas in relativ einfacher Form sollte nicht geschaffen werden, sondern es war schon angedacht, höherwertigeres Wohnen zu schaffen mit einer entsprechend hochwertigen Gastronomie auf dem Gelände, mit einem entsprechend höherwertigen Angebot an Erholungsmöglichkeiten. Das war die Idee.“⁹⁶⁰

„Letzten Endes wurde die Wahl des Wertermittlungsverfahrens so gewählt: Es wurde letzten Endes die Wertermittlung auf der Basis der sogenannten deduktiven Bodenwertermittlung durchgeführt. Das heißt letzten Endes: Man geht vom baureifen, parzellierten, veräußerbaren Bauland aus, und von diesem zukünftigen

955 S. 8 f des Protokolls vom 12.06.2012.

956 S. 47 des Protokolls vom 12.06.2012.

957 S. 48 des Protokolls vom 12.06.2012.

958 S. 49 des Protokolls vom 12.06.2012.

959 S. 50 des Protokolls vom 12.06.2012.

960 S. 51 des Protokolls vom 12.06.2012.

Baulandwert zieht man die betreffenden Kosten ab, die nötig sind, um die, diese Baulandqualität zu schaffen, und es werden auch die sogenannten Entwicklungszeiträume bis zur Baureife berücksichtigt. Und diese Entwicklungszeiträume wurden uns von“ der Ingenieurgesellschaft Kk. „vorgegeben, und diese Qualitäten und diese Entwicklungszeiträume sind ganz entscheidend für den Wert des Grundstücks. Das war das.“⁹⁶¹

Auf die Frage: „Würde unter der Annahme, die jetzt ja auch bekannt ist - also, wir haben massive Altlastenprobleme a), und b) wir haben kein Baurecht -, wären Sie dann zu demselben gutachterlichen Ergebnis in Höhe von 25 Millionen Euro gekommen?“, antwortete der Sachverständige Gu.: „Natürlich nicht.“⁹⁶² „[...] dass das Grundstück in dem Ist-Zustand, wie es am Wertermittlungsstichtag da lag, [...] ohne Baurecht, dass es wesentlich weniger wert gewesen wäre als die 25 Millionen, das ist unstrittig. Aber ich kann Ihnen jetzt nicht sagen, wie viel.“⁹⁶³

Hinsichtlich des von dem Zeugen Dr. Ke. erwähnten Ansinnens, den mutmaßlichen Wert des Areals auf 40 Millionen Euro heraufzusetzen, wusste der Sachverständige Gu. zu berichten: Die Ingenieurgesellschaft Kk. habe „selber für sich auf dem Schreibtisch eine interne Wertermittlung gemacht in ganz einfacher Form - das hat der“ Architekt Kk. „gemacht -, und da sind die auf eine Zahl X gekommen. Und dieser Wert - nach Meinung“ der Ingenieurgesellschaft Kk. -, „der lag dann über 40 Millionen. Das ist das, was die da ausgerechnet haben - auch natürlich unter Annahme entsprechender Voraussetzungen.

Die haben das sogar noch anders gemacht als wir, kann ich mich erinnern.“ Der Architekt Kk. „- ich habe mich damals, als er die Eingangsdaten lieferte, darüber mit ihm unterhalten -, der ist sogar - so kann man das auch machen - - Wir sind letzten Endes von veräußerbarem Bauland ausgegangen in parzellierter Form. Er hat es zumindest teilweise noch anders gemacht. Er hat gesagt - - Er ist sogar vom fertigen Haus ausgegangen, also vom fertigen Einfamilienhaus.

Es war ja angedacht, dort hochwertigeres Wohnen zu schaffen in Villenform, in Doppelhaushälften, in all diesen Dingen. Es war ja die Idee dieses Country Clubs Krampnitz: Teil Wohnen, Teil Gastronomie, Teil Erholung und so. Das war ja die Idee dieses Konzeptes. Entsprechend sollte der Bebauungsplan angepasst werden.

Ursprünglich war ja wohl mal - dieses Bebauungsplanverfahren davor - im Jahr 2006 das Konzept ‚The Ball‘ oder so - in Bezug wahrscheinlich auf die Fußballweltmeisterschaft -, aber das ist dann verworfen worden. Und dieser B-Plan sollte ja dann geändert werden und jetzt auf den Country Club Krampnitz angepasst werden. So hat man uns das mitgeteilt. Und das war eben dann auch wohl die Quintessenz dieses Gesprächsprotokolls.

Ich weiß allerdings nicht - das ist, wie gesagt, uns von“ der Ingenieurgesellschaft Kk. „übermittelt worden -, wer jetzt dieses Gespräch tatsächlich geführt hat mit der Beigeordneten von der Stadtverwaltung. Das weiß ich nicht, das ist uns nicht bekannt. Aber das war letzten Endes - - Dieses Gesprächsprotokoll war wohl letzten Endes für uns die Basis für das Planungsrecht, weil wir ja nichts anderes hatten, weil ja die Planung als solches sonst noch nicht so weit war. [...] Jedenfalls sind wir ja letzten Endes dieser Wertermittlung nicht gefolgt, wie ja bekannt ist, weil wir das eben für wesentlich zu hoch empfanden.“⁹⁶⁴

„Und nachdem wir diese Stellungnahme erstattet hatten, gibt es - das ist auch bei

961 S. 9 des Protokolls vom 12.06.2012.

962 S. 15 des Protokolls vom 12.06.2012.

963 S. 18 des Protokolls vom 12.06.2012.

964 S. 10 f. des Protokolls vom 12.06.2012.

Verkehrswertgutachten so, das ist bei Stellungnahmen so - ja teilweise noch mal Erläuterungsbedarf. Und deswegen fand bei uns im Hause am 5. September - - Nein, nicht bei uns im Hause, ich täusche mich, sondern das war noch mal im Büro der Rechtsanwälte“ N/L u. a. „Am 05. September 2007 fand da noch mal eine Nachbesprechung statt. Und da hat letzten Endes“ die Ingenieurgesellschaft Kk. „noch mal ihre Sicht der Dinge erläutert.

Da fielen auch - weiß ich jetzt nicht mehr genau -, aber da - -, man merkte jedenfalls, dass die gegenüber unserer Stellungnahme, nachdem sie die ja gelesen hatten - also Thylander usw. -, dass die irgendwie an einem höheren Wert da noch interessiert waren. Und wir haben aber erläutert, dass wir unter diesen Voraussetzungen, die wir zugrunde gelegt haben, nicht mehr als 25 Millionen sehen. Und von Anfang bis Ende sind wir bei diesen 25 Millionen geblieben. So ist das.

Und dann muss ich auch noch mal Folgendes dazu sagen: Wir haben, wie gesagt, ganz bewusst hier keinen Verkehrswert nach § 194 BauGB ausgewiesen. Das konnten wir nicht aus den Gründen, die bekannt sind. Wir haben einen angemessenen Kaufpreis ausgewiesen unter Annahme bestimmter Voraussetzungen, weil - wie Sie ja richtig sagten vorhin -: Das Planungsrecht war ja gar nicht gegeben. Wir haben einen fiktiven Kaufpreis ermittelt, der nur zutrifft, wenn die bestimmten Voraussetzungen da sind.“⁹⁶⁵

Der gutachterlichen Stellungnahme des Sachverständigenbüros Dr. Ke. lagen mithin im Wesentlichen fiktive Anknüpfungspunkte - wie z. B. Altlastenfreiheit und Baurecht - zugrunde, die mit den tatsächlichen Gegebenheiten nicht übereinstimmten. Insoweit ist festzustellen, dass das Gutachten für eine realistische Bewertung des Areals in dieser Form unbrauchbar ist.

Im Jahr 2011 wurde die Sachverständige Dipl.-Ing. Sä. von der Staatsanwaltschaft Potsdam beauftragt, ein neues Wertgutachten zu fertigen, das sich auf die verschiedenen Planungen der Erwerber (Country Club Krampnitz und Masterplan) sowie auf die Untersuchungen des Sachverständigen N. (in Bezug auf die Vorstellungen der 40. GmbH) erstrecken sollte.⁹⁶⁶

Die Sachverständige gelangte unter Berücksichtigung des Planungskonzeptes des Country Clubs Krampnitz im Verlauf ihrer Bewertung zur Annahme eines Bodenwertes in Höhe 13 180 000 Euro (statt eines Betrages in Höhe von 9 864 000 Euro, der von dem Sachverständigen N. mit Blick auf die Planung der 40. GmbH - für ein ca. 12 000 m² größeres Grundstück - angesetzt worden war). Der von der Sachverständigen Sä. errechnete Wertunterschied beruhte vornehmlich auf den bis zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses mitgeteilten unterschiedlichen Nutzungsplanungen der 40. GmbH und des Country Clubs Krampnitz, da der Geländeteil des „Sport-/Freizeitbereichs“ in der Konzeption des Country Clubs Krampnitz seinerzeit - im Verhältnis zu der Planung der 40. GmbH - von 675 933 m² auf 592 145 m² zugunsten des „Denkmalbereiches/ Mischnutzung“ reduziert worden war. Soweit im Übrigen unterschiedliche Bodenwertansätze und Erschließungskosten zur Wertdifferenz beigetragen hätten, würden sich diese allerdings - nach Angaben der Sachverständigen - innerhalb des üblichen Schätzungsrahmens bewegen. Die Ausführungen des Sachverständigen N. wurden von der Sachverständigen Sä. insgesamt als plausibel erachtet.

Im Einzelnen legte sie - im Gegensatz zu dem Sachverständigen N. - dem

965 S. 16 des Protokolls vom 12.06.2012.

966 S. 241 ff. u. 332 der Akte 430 Js 48509/10 Wi.

Denkmalbereich/Mischnutzung einen Bodenwert in Höhe von 22,79 Euro (statt 18 Euro), der Biedermeier Siedlung einen Wert in Höhe von 21,46 Euro (statt 17 Euro) und dem Sport-/Freizeitbereich einen Wert in Höhe von 2,04 Euro (statt 2,50 Euro) zugrunde.⁹⁶⁷

Eine weitere Wertsteigerung sei überdies im Falle der Zugrundelegung der Nutzungskonzeption des Masterplanes anzunehmen, in dem nur noch ein Flächenanteil für Sport und Freizeit von rd. 117 000 m² (sowie 6 000 m² Gemeinbedarfsfläche und 219 000 m² Verkehrsfläche - jeweils ohne Wertansatz) vorgesehen gewesen sei. Für diese Konzeption gelangte sie zu einem Bodenwert in Höhe von 33 510 000 Euro.

Einschränkend führte sie indes aus, der ausgewiesene Kaufpreis sei nur unter der Voraussetzung zutreffend, dass das Wertermittlungsgrundstück kurz- oder mittelfristig zur Qualität baureifes Land im Sinne des o. g. Nutzungskonzeptes gelange.

Schließlich wird ausdrücklich erwähnt, dass der Interessentenkreis für derartige Objekte auch bei Verbesserung der allgemeinen konjunkturellen Lage erheblich eingeschränkt sei.

Befragt zu diesem Gutachten resümierte die Zeugin Sä.: „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 Planungskonzeptes, 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., „der sein Gutachten mit Stichtag 28.04.06 erstellt hat, und das auf einem anderen Nutzungskonzept, nämlich“ dem der 40. GmbH, „basierte. Also, wir haben verschiedene Nutzungskonzepte, wir haben verschiedene Stichtage, und wir haben zwei Gutachter.

Wenn ich jetzt die Werte gegenüberstelle - erst einmal Ergebnis Gutachten“ N. „Ich will jetzt auch gar nicht so viel ins Detail gehen, die Detailfragen kommen ja wahrscheinlich noch. Das Gutachten“ N. „hat abgeschlossen mit rund 9,9 Millionen vor Abrisskosten; steht auch alles im Gutachten drin. Das Gutachten“ N. „liegt Ihnen sicherlich auch vor, nehme ich mal an. Ich liege da etwas höher mit gut 13 Millionen. Und das Masterplankonzept ergibt dann 29,6 Millionen Euro, was im Wesentlichen - ich will jetzt nicht so viel vorwegnehmen - darauf zurückzuführen ist, dass unterschiedliche Nutzungskonzepte bestehen. Wohnen ist nicht gleich Wohnen. Unterschiedliche Wohnformen liegen diesen Konzepten zugrunde, und es sind unterschiedliche Flächenaufteilungen vorgenommen worden. So unterscheidet sich die Flächenaufteilung des Gutachtens“ N. „von der Flächenaufteilung Country Club - dort haben sich insbesondere Grünflächenanteile verschoben - und noch einmal sehr extrem zu dem Nutzungskonzept Masterplan.“⁹⁶⁸

Angesprochen auf die unterschiedlichen Wertergebnisse innerhalb der Gutachten führte die Zeugin aus: „Das ist der Idealfall: Man setzt zehn Gutachter an. Zehn Gutachter kriegen denselben Wert raus. - Das ist toll. Ganz so ist es nie. Jeder hat Ermessensspielräume, die ich auch im Gutachten gewählt habe. Und die werden

967 S. 332 der Akte 430 Js 48509/10 Wi.

968 S. 11 des Protokolls vom 06.03.2012.

ausgeschöpft, gerade in solchen Fällen hier mit einem erhöhten spekulativen Anteil.“⁹⁶⁹

In Bezug auf einen Vergleich mit dem Gutachten des Sachverständigen N. erläuterte sie: „Ja. Also, wir sind beide von demselben Verfahren ausgegangen, weil es einfach das sachgerechte ist. Ein Ertragswertverfahren findet in diesem Fall keine Anwendung, weil unter den jetzigen Voraussetzungen Erträge nicht generierbar sind. Ein Sachwertverfahren macht insofern keinen Sinn, als es sich zum großen Teil um Abrissflächen handelt. Auch da ist eine Sachwertermittlung nicht plausibel.“⁹⁷⁰ „Das beste Verfahren ist das Vergleichswertverfahren. Ich habe Vergleichswerte eingeholt sowohl vom Gutachterausschuss Potsdam als auch vom Oberen Gutachterausschuss. Diese Vergleichswerte haben eine derartige Streuung und machen auch deutlich, dass das ein Einzelfall ist. Jedes Konversionsgrundstück ist letztendlich ein Einzelfall, abhängig von der Bausubstanz, von der Lage, von der planungsrechtlichen Situation. Die Streuung ist so immens gewesen, dass diese Vergleichsfälle nicht zu gebrauchen waren. Insofern landet man bei diesem deduktiven Verfahren, für das sich, soweit ich weiß, außer Herrn“ N. „- glaube ich – Herr“ Dr. Ke. „auch noch entschieden hatte; das ist einfach das sinnvollste Verfahren in diesem Fall. 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.“⁹⁷¹ „Das heißt, Gutachten“ N. „hat mehr Sportfläche gehabt als Country Club. Da wurde es dann schon weniger. Und im Masterplan ist kaum noch Grün- und Sportfläche drin. So kommt es zu diesen großen Unterschieden.“⁹⁷² Die Verschiebung habe zwischen den Stichtagen 28.04.06, 17.07.07 und 08.04.08 stattgefunden.⁹⁷³ „Ich habe ja ein anderes Konzept gehabt. Herr“ N. „hat dieses“ 40. GmbH-Konzept „berücksichtigt und ich habe Country Club berücksichtigt bzw. den Masterplan. Ich weiß nicht, inwieweit das bekannt ist. Masterplan ist ein ganz anderes Konzept.“⁹⁷⁴

Das Gutachten des Sachverständigen N. sei aus ihrer Sicht plausibel.⁹⁷⁵ Bei dem Unterschied zwischen den Ergebnissen ihrer eigenen Prüfung und dem Gutachten des Sachverständigen N. handele es sich um eine zwischen Gutachten „mögliche Differenz“.⁹⁷⁶ Herr N. „hat einen Ausgangswert, einen Baulandwert bei der Wohnnutzung von 90 Euro veranschlagt, und ich habe 100 Euro genommen, für die Wohnnutzung [...]“⁹⁷⁷ „Ich habe auch Vergleichsbodenrichtwerte herangezogen von Krampnitz, von Neu Fahrland und Fahrland, und diese Bodenrichtwerte liegen

969 S. 12 des Protokolls vom 06.03.2012.

970 S. 12 des Protokolls vom 06.03.2012.

971 S. 13 des Protokolls vom 06.03.2012.

972 S. 18 des Protokolls vom 06.03.2012.

973 S. 13 des Protokolls vom 06.03.2012.

974 S. 14 des Protokolls vom 06.03.2012.

975 S. 14 des Protokolls vom 06.03.2012.

976 S. 24 des Protokolls vom 06.03.2012.

977 S. 37 des Protokolls vom 06.03.2012.

zwischen 60 und 110 Euro den Quadratmeter. Und ich habe mich mit 100 Euro objekt- und lagebedingt eingepegelt, also leicht überdurchschnittlich [...].⁹⁷⁸ „Dazu kommt auch noch, dass ich etwas andere, dass ich aufgrund, auf einen höheren Wert komme, weil ich zum Beispiel bei dem Anteil Sport- und Freizeitflächen von 10 Euro Bodenwert ausgegangen bin als Ausgangswert, während Herr“ N. „von 5 Euro ausgegangen ist. Das hängt auch damit zusammen, weil ich eine höherwertigere Sportnutzung zugrunde gelegt habe. Das heißt, Herr“ N. „hat dieses Nutzungskonzept“ der 40. GmbH „verfolgt, während ich eine höherwertige Sportnutzung mit Reitsportanlagen und Golf zugrunde gelegt habe [...].“⁹⁷⁹

„Er hat auch Vorgaben bekommen, der Herr“ N. „Er hat auch Flächenvorgaben und Nutzungsvorgaben bekommen.“⁹⁸⁰ Zur Feststellung des Inhaltes des Nutzungskonzeptes des Country Clubs führte sie aus: „Es gibt ja auch eine ganz klare Aussage aus dem Angebot des Käufers. Und aus dem Kaufvertrag lässt sich ja ableiten, was die vorhaben. Es gibt einen Kaufvertrag, der sieht vier bestimmte Nutzungsbereiche vor. Es gibt ein Angebot, wo noch mal differenzierte Angaben gemacht wurden, zum Beispiel über Art des Sports. Was steht da drin? Gästehaus, hochwertig ausgestattete Wellnesslandschaft und, und, und. Das ist die Grundlage der Bewertung des Country Clubs. Das heißt, mir liegen Unterlagen vor, aufgrund derer ich die Bewertung machen kann, wo Nutzungskonzepte und Flächenangaben gemacht wurden.“⁹⁸¹

Zur Grundstücksaufteilung informierte sie darüber, dass sie bei den Teilflächen A und C des Country Clubs die Nutzungsarten „Mischnutzung, Hotel, Gewerbe“ angenommen habe,⁹⁸² bei der Teilfläche B Wohnbereich und bei der Teilfläche D Sport- und Freizeiteinrichtungen.⁹⁸³

Insgesamt erfolgte durch die Zeugin eine Aufteilung in

- Mischnutzung: Country Club - 402 893 m² / Gutachten N. - 331 333 m²,
- Biedermeier Siedlung: Country Club - 130 009 m² / Gutachten N. - 130 011 m²,
- Grünfläche: Country Club - 592 145 m² / Gutachten N. - 675 933 m².⁹⁸⁴

Demgegenüber unterscheidet sich der Masterplan „ganz wesentlich von den beiden anderen Konzepten, und zwar zum einen - ich hole das Bild noch einmal hervor -: Masterplan hier unten, die Wohnnutzung ist um ein Vielfaches höher als bei den beiden anderen Nutzungskonzepten, und der preislich nicht so hoch einzuordnende Anteil von Grünflächen ist ganz erheblich geringer geworden [...].“⁹⁸⁵ „Der Anteil des wertmäßig deutlich geringer einzustufenden Anteils von Sport- und Freizeitflächen hat sich extrem verringert im Gegensatz zu den beiden anderen Konzepten. Dazu kommt, dass die Art der Wohnnutzung sich geändert hat gegenüber den anderen Konzepten. Die Biedermeier-Siedlung bleibt, das ist ja gegeben, da sehen alle Konzepte in etwa dasselbe vor. Aber im Masterplan ist Villenbaubebauung vorgesehen - dort, wo andere noch Grün- und Sportflächen hatten. Ich würde jetzt am liebsten wieder die Bilder zeigen, aber - - Es gibt einen Erläuterungsbericht zum Masterplan, und darin steht unter anderem: ‚Die vorgegebene städtebauliche Struktur bietet die Möglichkeit, eine Qualität zu schaffen, die als Villengebiet und Waldsiedlung für die Stadt Potsdam ein echtes Zusatzangebot darstellt.‘ - Dieser

978 S. 51 des Protokolls vom 06.03.2012.

979 S. 48 des Protokolls vom 06.03.2012.

980 S. 19 des Protokolls vom 06.03.2012.

981 S. 17 des Protokolls vom 06.03.2012.

982 S. 24 des Protokolls vom 06.03.2012.

983 S. 36 des Protokolls vom 06.03.2012.

984 S. 28 des Protokolls vom 06.03.2012.

985 S. 33 des Protokolls vom 06.03.2012.

Begriff ‚Villen‘ kommt im Masterplan das erste Mal vor. Auch die planungsrechtliche Situation war eine andere, und zwar gibt es, veröffentlicht im Amtsblatt eine gute Woche vor dem Stichtag des Masterplans, einen Beschluss zur Änderung der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan. Da heißt es nämlich: ‚Ziel der Planung ist es, dieses Gebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und es trotz seiner eher peripheren Lage in den räumlichen und funktionalen Zusammenhang der Stadt zu integrieren. Durch geeignete Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Villenvorortes als Waldsiedlung geschaffen werden. Die Reaktivierung der bestehenden baulichen Strukturen und Neuerrichtung der vorgesehenen Wohnbauflächen soll das in Potsdam zu geringe Angebot an Villen und Eigentumswohnungen der gehobenen Mittelklasse verstärken.‘ - Das ist ein komplett anderes Konzept als die anderen beiden. Deswegen kommen auch diese erheblichen Wertunterschiede zustande. Das heißt, es gibt einerseits einen sehr viel höheren Anteil an Wohnnutzung, andererseits ist es aber auch so, dass die Art der Wohnnutzung sich deutlich von der der anderen unterscheidet. Sie ist sehr viel hochwertiger.“⁹⁸⁶

Hinsichtlich der in dem Gutachten des Sachverständigen N. berücksichtigten Abrisskosten wies die Zeugin darauf hin: „Die Abrisskosten sind schwer prüfbar. - Da gibt es ein paar Dinge, die ich nicht ganz plausibel finde. Das steht alles in dem Gutachten drin zu den Abrisskosten. Aber die konnte ich nicht ermitteln. Dafür sind ein Aufmaß und eine Bauteiluntersuchung erforderlich. Das Thema unterirdische Bauten ist ganz außen vor gelassen. Wenn Sie diesen Lageplan sehen, da sind so fortlaufende Ziffern, Gebäude 1, 2, 3, 4, 5. Da fehlen Ziffern. Wir haben schon überlegt, ob das vielleicht unterirdische Bauten sind, Bunker. Das Thema ist bei den Abrisskosten nicht mit drin. Die würde ich jetzt an dieser Stelle mal außen vor lassen. Das kann ich nicht.“⁹⁸⁷

Zum entsprechenden Bauplanungsstand führte die Zeugin aus: „Das ist einmal F-Plan April 06 und dann ein Entwurf aus 08. Da geht aber nicht viel daraus hervor. Da steht nur: ‚Veränderungen gegenüber den wirksamen Flächennutzungsplänen‘. Interessant in dem Zusammenhang ist das: Zu dem Zeitpunkt des Gutachtens“ N. „gab es eine, mit Datum 11.05.06 - das war kurz danach -, eine Beschlussvorlage, dass es angestrebt ist, einen Bebauungsplan aufzustellen und das Bauleitverfahren durchzuführen. Außerdem: Am 15.03.06 - das war sechs Wochen vor dem Stichtag“ des Sachverständigen N. „- gab es eine Niederschrift der Sitzung des Ortsbeirats Fahrland. Da heißt es unter anderem: ‚Die angestrebte Konzeption des Nutzers ‚Themen- und Erlebnispark rund um den Fußball‘ ist aus gesamtstädtischer Sicht so interessant, dass die Verwaltung eine unmittelbare Aufnahme in den aktuellen Bearbeitungsgang Priorität 1 für geboten hält.‘ Also, es gibt ein Signal der Behörde - auch schriftlich -, aus dem gefolgert werden kann: Die Behörde befürwortet das. - Ein Flächennutzungsplan ist letztendlich eine Absichtserklärung der Behörde - intern -, die für einen privaten Käufer nicht zwingend ist. Aber das Verhalten der Behörde weist darauf hin, dass die Behörde eine Bebauung und Entwicklung des Grundstücks befürwortet.“⁹⁸⁸ „Der Aufstellungsbeschluss, veröffentlicht am 25.10.06. lag ja zum Kauf vor, und der hat ja noch dieses Konzept ‚The Ball‘ berücksichtigt. Gekauft wurde dann aber ein Konzept, wo dieses ‚The Ball‘ schon gar nicht mehr Berücksichtigung gefunden hatte, sondern andere Sportarten im Vordergrund standen.

986 S. 34 des Protokolls vom 06.03.2012.

987 S. 23 des Protokolls vom 06.03.2012.

988 S. 21 des Protokolls vom 06.03.2012.

Nichtsdestotrotz ist dieser Aufstellungsbeschluss ein Nachweis dafür, dass die Gemeinde willens ist, dieses Grundstück zu entwickeln und den Investor dabei zu unterstützen. Er hat bloß etwas anderes ausgesagt, als dann nachher durch die Verträge nutzungsbedingt vereinbart wurde.“⁹⁸⁹ „Richtig, es gab Schriftverkehr, aber es gab keinen festgesetzten Bebauungsplan.“⁹⁹⁰ „Genau deswegen ist es auch kein originäres Bauland oder Rohbauland, sondern Bauerwartungsland - weil diese planungsrechtliche Komponente nicht erfüllt ist. Sonst hätte man eine andere Baulandstufe und höhere Werte. Gäbe es einen festgesetzten Bebauungsplan, sähen die Werte ganz anders aus.“⁹⁹¹

Später seien im Amtsblatt vom 27.03.2008 die Planungsziele geändert worden, „und dann tauchen das erste Mal Begriffe wie Villenvorort auf und, dass mit dem Konzept das in Potsdam zu geringe Angebot an Villen und Eigentumswohnungen der gehobenen Mittelklasse gestärkt werden soll.“⁹⁹²

„Also, man läuft sowohl Risiko, durch die Entwicklung des Planungsrechts ein Grundstück zu haben, das man nicht in der Art und Weise bebauen kann, wie man es gerne möchte. Auf der anderen Seite bietet so ein Grundstück auch Chancen, wie man es durch die Entwicklung des Masterplans sieht, wo man den Grundstückswert ganz erheblich in die Höhe treiben kann [...]“⁹⁹³

Angesprochen auf das Gesprächsprotokoll mit Frau Dr. von K. vom 26.07.2007⁹⁹⁴ äußerte die Sachverständige: „Was ich jetzt da rausgehört habe, ist, dass es nach 34 Baugesetzbuch eingeordnet wird oder zumindest Teile des Grundstücks nach 34 eingeordnet werden. Das schafft Baurecht, und davon bin ich bislang nicht ausgegangen.“⁹⁹⁵ Auf die Frage, welche Auswirkungen dies wertmäßig nach sich ziehe, stellte die Sachverständige fest: „Dass man in die Rohbaulandstufe kommt, eine andere Baulandstufe erreicht.“⁹⁹⁶

Soweit zwischenzeitlich die Ansicht vertreten worden ist, angesichts des aus den Kaufverträgen ersichtlichen - geänderten - Nutzungskonzeptes wäre im Jahr 2007 vor der Veräußerung des Areals eine neue Begutachtung sachgerecht gewesen, lassen die Ausführungen der Sachverständigen Sä. folgende neue Berechnungen zu: Da die Sachverständige die von dem Sachverständigen N. ermittelten Ansätze insgesamt als plausibel erachtet und ferner als innerhalb des üblichen Schätzungsrahmens liegend bezeichnet hat, erscheint es nicht abwegig, den Bodenwert - im Hinblick auf einen etwaigen Schadenseintritt - anhand der jeweils günstigsten Quadratmeterpreise aus den beiden Gutachten der Sachverständigen Sä. und N. - also 18 Euro/m² für den Bereich Denkmal/Mischnutzung, 17 Euro für den Bereich Biedermeiersiedlung und 2,04 Euro/m² für den Bereich Sport/Freizeit - unter Berücksichtigung der in den Kaufverträgen vorgesehenen Flächenaufteilung des Country Clubs Krampnitz zu ermitteln. Auf diesem Wege ergäbe sich ein Bodenwert in Höhe von 10 670 202 Euro. Von diesem Bodenwert wäre der von der BBG im Rahmen der Kaufpreisberechnung angesetzte Betrag in Höhe von 5 760 000 Euro für Abbruchkosten, Altlastensanierung und Kampfmittelentsorgung⁹⁹⁷

989 S. 35 des Protokolls vom 06.03.2012.

990 S. 22 des Protokolls vom 06.03.2012.

991 S. 23 des Protokolls vom 06.03.2012.

992 S. 39 des Protokolls vom 06.03.2012.

993 S. 49 des Protokolls vom 06.03.2012.

994 Vgl. die Ausführungen unter Punkt A. 5.11.

995 S. 54 des Protokolls vom 06.03.2012.

996 S. 56 des Protokolls vom 06.03.2012.

997 Vgl. insoweit die Ausführungen unter Punkt A. 4.5.

abzuziehen. Der rein rechnerische Kaufpreis betrüge sodann 4 910 203 Euro; es würde sich mithin um einen Betrag handeln, der geringer wäre als der in den Kaufverträgen vereinbarte Gesamtpreis.

Würden stattdessen der Berechnung (aufgrund der Annahme einer Unvereinbarkeit der einzelnen Bodenwertansätze der beiden Sachverständigen Sä. und N.) nur die Ansätze des Sachverständigen N. zugrunde gelegt werden, ergäben sich ein Bodenwert in Höhe von 10 942 589,5 Euro und - nach Abzug der Kosten für Abbruch pp. - ein theoretischer Kaufpreis in Höhe von 5 182 589,50 Euro.

Angesichts des tatsächlich vereinbarten Gesamtkaufpreises⁹⁹⁸ kann anhand dieser Ergebnisse ein auffälliger Schadenseintritt nicht belegt werden.

Zu dem Gutachten der Sachverständigen Sä. hat der Sachverständige Dipl.-Ing. Bi. im Auftrag der BBG im September 2011 eine schriftliche Stellungnahme - unter Einbeziehung der Ausführungen in dem Gutachten des Sachverständigen N. - gefertigt.⁹⁹⁹ Zusammenfassend gelangte er zu der Einschätzung, dass die ermittelten Verkehrswerte in beiden Gutachten nicht plausibel seien.

Die Sachverständige Sä. sah nach Prüfung dieser Kritik keine Veranlassung, ihre Bewertung im Ergebnis zu ändern.

Ihre begründete Replik wurde später von dem Sachverständigen Bi. wiederum kritisch ausgewertet.¹⁰⁰⁰

Der im Hinblick auf die insgesamt erheblich voneinander abweichenden gutachterlichen Bewertungen angehörte Sachverständige St. erläuterte: „Man muss natürlich auch sagen, dass Gutachten eine sachverständige Schätzung darstellen. Gerade bei solchen großen Objekten, die einer Entwicklung unterliegen, führt das zu Prognosen, und der Sachverständige muss dann natürlich marktgerechte Prognosen abliefern, und diese Prognosen sind sicher im Einzelfall sehr schwierig. Er muss natürlich als Zielgröße im Auge haben: Welcher Preis ist am wahrscheinlichsten unter den gegebenen Tatsachen und Gegebenheiten am Markt zu erzielen?

Also, es hängt bei dem Sachverständigen immer von der richtigen Einschätzung der Faktoren ab. In diesem Fall - Krampnitz - kann man natürlich auch sagen: Je unverbindlicher die zukünftige Nutzung ist, je schwieriger hat es natürlich auch der Sachverständige, da zu den richtigen Prognosen zu kommen. Also, hier kommt es auf eine große Marktkenntnis an des Sachverständigen und auf die genaue, gründliche Untersuchung aller wertbeeinflussenden Faktoren, und das kann man anhand eines Gutachtens eigentlich relativ schnell erkennen, ob diese Gegebenheiten, diese Voraussetzungen vorliegen.“¹⁰⁰¹

„Hier war ja immer die Frage: Na ja, die Werte unterscheiden sich immer so groß. - Man muss natürlich auch sagen: Okay, das ist eine riesenfläche. Das sind über 100 Hektar, die zu entwickeln sind. Das sind ja - ich habe mal durchkalkuliert, 112 Hektar war das ja, braucht man gar nicht zu kalkulieren: Wenn man sich um 1 Euro schon im Bodenwert in der Ermittlung vertut, sind das 1 Million schon. Das möchte ich mal sagen, wie die Genauigkeit von solchen Verkehrswertgutachten sein kann. 1 Euro heißt 1 Million Unterschied. Und bei diesen unklaren An-

998 Vgl. insoweit die Ausführungen unter Punkt A. 1.

999 S. 413 ff. der Akte 430 Js 48509/10 Wi.

1000 S. 511 ff. der Akte 430 Js 48509/10 Wi.

1001 S. 7 f. des Protokolls vom 06.12.2011.

sätzen - besonders in Richtung Zeitdauer, ob das überhaupt umsetzbar ist - ist eigentlich so gut wie alles richtig, was der Sachverständige ermittelt hat.“¹⁰⁰² „Das ist eine Sachverständigenschätzung, eine Prognose, und das kann nicht genauer werden.“¹⁰⁰³

Der Sachverständige „hat das Problem: Er kennt die Zeitdauer nicht, bis das Grundstück entwickelt ist, bis wirklich die Bebauung, bis die Nutzungen erfolgen, so wie das in den Konzepten steht. Und er hat das Problem: Er kennt den Entwicklungsaufwand nicht. Er weiß nicht: Wie viel Geld müsste reingesteckt werden, um dieses Grundstück zu entwickeln, um die städtebaulichen Ziele zu verfolgen und zu erreichen? Also, je nach Zeitpunkt der Gutachtenerstattung gibt es eine sehr unterschiedliche, qualitativ unsichere Abschätzung der zukünftigen Entwicklung.“¹⁰⁰⁴

Weiter führte der Sachverständige hinsichtlich der Wertfeststellungen aus: „So, Kaserne Krampnitz mal so ein bisschen allgemeiner: Wir kennen das: 1991/92 von den russischen Streitkräften freigezogen, eine verlassene, aufgegebene militärische Nutzung mit großem Gebäudebestand, teilweise unter Denkmalschutz, ist klar. Zeigt sich also so mit hohem Leerstand, Verfall, fehlende Infrastruktur, die ganzen Mängel sind ja da. Altlasten sind vorhanden.

Hier ergibt sich die erste Frage: Bestehen Baurechte? Manche sagen: Ja, okay, im Vorderbereich sind Wohnsiedlungen, die sogenannte Biedermeier-Siedlung, da kann man ja einfach sanieren und nutzen. - Das ist in diesem Fall eigentlich auszuschließen. Das ganze Objekt, die ganzen Kasernen sind als Einheit zu betrachten. Man kann hier nicht Teile herausnehmen und sagen: Aufgrund des angenommenen Bestandsschutzes, Wohnnutzungen im Vorfeld, kann das ohne weiteres weitergeführt werden. - Nein, in diesem Fall ist eine Bauleitplanung erforderlich. Auf jeden Fall können auch Einzelobjekte in dem Gesamtgrundstück nicht ohne Bauleitplanung entwickelt werden. Das ist eigentlich ganz grundsätzlich. Also, Heraustrennen von einzelnen Teilbereichen ist aus meiner Sicht nicht möglich wegen der Größe. Wegen dieses organischen Zusammenhangs der ganzen Kaserne und der räumlichen Abgrenzung gibt es also keine Baurechte ohne Bauleitplanung dort. Also, wir befinden uns sozusagen im Außenbereich, und erst durch das Schaffen von verbindlichem Baurecht sind wir dann im Innenbereich, wo auch die entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches dann greifen. Das ist die erste Frage: Bestehen daran Zweifel? Liegt das im Außenbereich? Liegt das im Innenbereich? - Ich glaube, das kann man ausräumen. Das ist eine Außenbereichslage, die nur durch Bauleitplanung zu entwickeln ist.“¹⁰⁰⁵ „Wenn also hier ein Sachverständiger diesen Zeitpunkt 2006/2007 bewertet, hat er nur diesen Aufstellungsbeschluss und weiß noch gar nicht, was konkret am Ende steht. Also, er muss von Prognosen ausgehen, die eigentlich durch seinen Sachverstand begründet werden, durch seine Marktkennntnis - etwas anderes hat er nicht - und durch die Tatsachen, die auf dem Tisch liegen. Mehr ist das nicht.

2007 waren ja dann die Kaufverträge des Landes usw., und zugrunde lag ja auch, da der erste Investor wohl abgesprungen ist, dann der nächste Investor, und man hat ja dann im Mai 2008 aufgrund dieser Konzepte dann die Planungsziele für den Bebauungsplan 107 geändert und im Prinzip dem Konzept des Erwerbers angepasst. Da war aber natürlich auch gleich gefordert, dass das den Entwicklungszielen der Stadt entsprechen muss, den Entwicklungszielen der Stadt und des Landes, im

1002 S. 15 des Protokolls vom 06.12.2011.

1003 S. 15 des Protokolls vom 06.12.2011.

1004 S. 13 des Protokolls vom 06.12.2011.

1005 S. 11 des Protokolls vom 06.12.2011.

Prinzip ähnliche Planungsziele, aber wesentlich mehr Wohnbebauung. Auch da war im März 2008 noch nicht genau bekannt: Wie viel Fläche wird mit welchen masterbaulichen Nutzungen genutzt? Man hat auch drei Teilbereiche definiert, der Südbereich, der dann diese Eigenheimbebauung aufweist, dann der zweite Bereich mit der denkmalgeschützten Bebauung und der hintere Bereich, wo eigentlich die Bebauung total abgerissen werden sollte.

Ein genauer Plan wurde eigentlich erst jetzt im Mai 2011 durch die TG Group vorgelegt. Also, da gibt es ja auch im Internet die Veröffentlichung, wo die Planungsziele und genaue Zeichnungen dann veröffentlicht sind, wo auch Zahlen genannt sind. Dort ist ja genannt, dass eben die Planung für 135 Hektar - so groß ist das Grundstück insgesamt - vorgenommen wird in vier Teilbereichen, dass davon 65 % Baufläche ist - das sind also wesentliche Größen - und Wohnbaufläche für etwa knapp 4 000 Einwohner zu schaffen sind oder vorgenommen sind 1 700 Wohneinheiten. Das sind alles Angaben sehr konkreter Art, die erst im Mai 2011 bekannt geworden sind. Also, alle Zeitpunkte vorher, muss man sagen, stochert der Sachverständige eher im Nebel und muss Annahmen treffen.“¹⁰⁰⁶ „Es war also noch nicht abzusehen, dass im August 2006 - dass in absehbarer Zeit nach 2006 verbindliches Baurecht geschaffen wird; war nicht abzusehen.“¹⁰⁰⁷

„Und das Schöne am Baurecht, am Planungsrecht ist, dass der Wertzuwachs voll den Eigentümern zugutekommt. Also, das Baurecht ist ja so angelegt: Die öffentliche Hand macht die Planung, aber profitieren tut ja der Eigentümer.“¹⁰⁰⁸

Auf die Frage, ob im Falle einer Änderung der geplanten Grundstücksnutzung die Fertigung eines neuen Gutachtens erforderlich sei, erläuterte der Sachverständige: „Als Beschäftigter der Stadt ist es so: Wenn die Stadt Verkehrswertgutachten zum Zwecke der, für Verkäufe von Grundstücken vorlegt, dürfen die nicht älter als ein Jahr sein nach der Freistellungsgenehmigungsverordnung. Das sind bestimmte Voraussetzungen. Auf jeden Fall ist es so: Wenn sich die maßgeblichen rechtlichen Gegebenheiten geändert haben oder auch, wenn sich die tatsächlichen Eigenschaften geändert haben, zum Beispiel, wir haben ein neues Baugrundgutachten, und das weist eben schlechten Baugrund aus, oder wir haben neue Verdachtsfälle für Altlasten, ist das auch zu berücksichtigen. Wenn sich die Rahmenbedingungen ändern, ist das Gutachten zu aktualisieren oder neu anzufertigen.“¹⁰⁰⁹

Von einer solchen Änderung der Rahmenbedingungen ging der Zeuge S. indes nicht aus: Eine neue Begutachtung des Areals „hätte auch aus meiner Sicht - das ist jetzt eine Bewertung, die ich vornehme -, aber aus meiner Sicht keinen Sinn gemacht, weil, eine Wertsteigerung kann ja nur eintreten, wenn die Kommune ihre Absichten ändert, also eine höherwertige Nutzung zulassen möchte. Nur, die höherwertige Nutzung war zu dem Zeitpunkt, also die Stadt Potsdam ist ja nach dem Verkauf beteiligt worden, wenn ich mich richtig erinnere, im September 2007, hat ja nie irgendwas signalisiert, dass eine höherwertige Nutzung stattfindet. Wenn allein jemand mit einem Konzept kommt, ein Käufer, wo drinsteht, was er machen will, kann ja nicht eine Wertsteigerung eintreten, dann würde ich als Land Brandenburg natürlich befürworten, dass wir für jedes Grundstück ein Konzept erstellen, weil dann möglicherweise für das Land hohe Werte entstehen, sondern die Wertsteigerung kann entweder nur - aus meiner Sicht jedenfalls - durch Investition des Erwerbers

1006 S. 12 des Protokolls vom 06.12.2011.

1007 S. 20 des Protokolls vom 06.12.2011.

1008 S. 12 des Protokolls vom 06.12.2011.

1009 S. 30 des Protokolls vom 06.12.2011.

entstehen oder durch die Planungsabsichten der Stadt. Insoweit war für mich der Hinweis nicht relevant.“¹⁰¹⁰

Die Feststellung des Sachverständigen St., dass Gutachten immer Schätzungen zugrunde liegen, konnte der Zeuge Baesecke auch aus seinen Erfahrungen bestätigen: „Die Schwierigkeit, eine Immobilie wie Krampnitz zu bewerten, liegt ja darin, dass die klassischen faktenbasierten gutachterlichen Verfahren - wie die Ertragswertmethode, die Sachwertmethode und auch die Vergleichswertmethode - hier nicht funktionieren. Die Liegenschaft erwirtschaftet keine Erträge. Sie hat - - Die Baulichkeiten haben keine Sachwerte, und es gibt auch keine vergleichbaren Grundstücke.

Man muss sich hier einer Hilfsmethode bedienen, der sogenannten Residual- oder Restwertmethode. Das haben offenbar auch alle Gutachter, die hier vorgetragen haben, getan. Und diese Methode ist dadurch gekennzeichnet, dass Sie im Grunde nichts wissen und dass Sie für alles, was Sie nicht wissen, Annahmen treffen müssen, Pauschalierungen vornehmen müssen, Schätzungen vornehmen müssen. Sie müssen sie lediglich begründen. Und solange die Begründungen nicht völlig abwegig sind, können Sie mit den Parametern arbeiten, die Sie setzen.

Und Sie können für eine Liegenschaft wie Krampnitz in einem solchen Verfahren mit dieser Methode in einer weiten, weiten, weiten Spanne jeden Wert ermitteln, den Sie haben wollen, und dann können Sie sich über die Parameter unterhalten. Aber Sie können sich kaum streiten über die Ergebnisse, weil: Die Ergebnisse folgen den Parametern.

Wenn Sie an der einen oder anderen Schraube drehen, ändern Sie die Ergebnisse ganz extrem. Ich will das an ein oder zwei Beispielen erläutern. Sie haben kein Planungsrecht auf der Liegenschaft. Sie wissen auch nicht, weil die Stadt Potsdam - das ist hier ganz wichtig - überhaupt keine Vorstellungen hatte, was sie da selbst wollte. Die Stadt Potsdam hat sich nie für diese Liegenschaft interessiert. Für andere Liegenschaften von uns hat sie sich sehr wohl interessiert und uns diese Liegenschaften zu guten Preisen aus ihrer Sicht abgenommen. Da wussten sie Bescheid, wie man das macht. Für Krampnitz haben sie sich nicht interessiert. Wie soll ein Gutachter einen Wert ermitteln, wenn der Planungsträger überhaupt keine Vorstellungen hat, was er wann mit dieser Liegenschaft einmal machen möchte oder was nach seinen Vorstellungen dort entstehen sollte? - Das ist der eine Punkt.

Der zweite Punkt ist: Selbst wenn es Vorstellungen planerischer Art bei der Gemeinde gibt, ob diese Vorstellungen umgesetzt werden in eine verbindliche Bauleitplanung, Bebauungsplan in drei Jahren, in fünf Jahren, in zehn Jahren - das weiß kein Mensch. Da muss der Gutachter Annahmen machen. Der eine sagt: Die Stadt Potsdam ist top, die ackern da und schaffen in drei Jahren verbindliche Bebauungspläne. Die anderen sagen: Die brauchen zehn Jahre dafür. Der eine Investor sagt: Wenn ich ein Baurecht habe, dann ziehe ich das Investment in zwei Jahren durch. Der andere sagt: Na, eine Riesensache mit Hunderten von Wohnungen, das teile ich mal schön in mehrere Bauabschnitte ein, das dauert auch noch fünf oder sechs Jahre. - Das wirkt sich natürlich alles in diesem Parameterzeitraum aus, über den ich ja einen Zukunftswert, der auch höchst unbestimmt ist, auf den heutigen Zeitpunkt diskontiere. So kann ich das fortsetzen.

Das heißt, die Bewertung solcher großen komplexen Militärliegenschaften ohne Planungsrecht mithilfe der Residualwertmethode, der Restwertmethode kann

1010 S. 110 f. des Protokolls vom 08.03.2011.

allerhöchstens erste Indikationen für eine Größenordnung geben, in denen der Wert der Liegenschaft liegen könnte oder für eine Spanne oder auch überhaupt nur dafür, ob hier ein positiver Wert erzielt werden kann. Mehr können Sie mit diesen Gutachten auch nicht machen.

Schon von daher war es richtig, dass die Bodengesellschaft an Interessenten herantreten ist und einen Bieterwettbewerb eröffnet hat. Dies trägt im Übrigen auch den Vorgaben des Geschäftsbesorgungsvertrages und der Verwertungsrichtlinie Rechnung, in denen etwas steht von Ausschreibungen und Wettbewerb. Da steht nichts von Gutachten. Da steht nirgendwo: ist zum gutachterlich festgestellten Wert zu veräußern, sondern ist auf der Grundlage von Wettbewerben möglichst per Ausschreibung zu veräußern. Genau das hat die Bodengesellschaft hier getan. Insofern war ihr Verhalten an der Stelle in Ordnung.¹⁰¹¹

Letztlich positionierte sich der Zeuge: Der Sachverständige N. „hat ein Gutachten erstellt über den Grundstückswert, wobei er eine bestimmte Nutzung zugrunde gelegt hat. Die Bodengesellschaft hat mit der TG Potsdam - möglicherweise ist die Formulierung etwas verunglückt - einen Grundstückskaufpreis vereinbart, der deutlich über dem Wert lag, den der Sachverständige“ N. „ermittelt hatte. Das ist der ganze Sachverhalt.“¹⁰¹²

Für die Beurteilung des Grundstückswertes ist mithin - wie den bereits dargestellten Ausführungen der Sachverständigen entnommen werden kann - u. a. die zulässige bzw. ggf. auch die geplante Nutzung der Liegenschaft von Belang.

*Im Zeitpunkt der Kaufvertragsabschlüsse existierte indes noch kein Baurecht. Es war vielmehr erst noch durch ein Bebauungsplanverfahren zu erwirken.*¹⁰¹³

Nach Ansicht des Zeugen Hn. waren „die vorgesehenen Nutzungszonen sowohl in dem Gutachten von Herrn“ N. „als auch in dem Thylander-Konzept und den nachfolgenden Grundstückskaufverträgen ähnlich ausgestaltet [...]. Es werden im Wesentlichen der Denkmalbereich - das ist der mittlere - mit 18 Euro in dem Gutachten bewertet, der südlich befindliche blaue Wohnbereich mit 17 Euro - das ist die sogenannte Biedermeier-Siedlung, um die es auch jetzt mit der Wohnbebauung weitergeht - und der grüne Bereich für Sport- und Freizeitflächen mit 2,50 Euro ausgewiesen. Das ist der hintere größere Bereich.“¹⁰¹⁴

„Etwaige anderweitige Vorstellungen des Käufers, die der Rechnungshof durch die im September 2008 abgeschlossene Rahmenvereinbarung zwischen dem Käufer und der Stadt Potsdam als bestätigt ansieht, waren zum Zeitpunkt des Verkaufes nicht bekannt. Die Rahmenvereinbarung liegt ausweislich des Datums des Abschlusses der Rahmenvereinbarung über ein Jahr nach der Beurkundung der Verträge und wurde ohne Beteiligung des Landes oder der BBG zwischen den genannten Vertragsparteien - sprich Käufer und Stadt - ausgehandelt. Sie führte auch zum Zeitpunkt ihres Abschlusses nicht etwa zu einer Veränderung des Wertes der Liegenschaft, da sie nur die rechtlich nicht gesicherten Vorstellungen des Käufers wiedergab.“

Die weiterhin aufgestellte Behauptung, die Beauftragung eines neueren Gutachtens oder die Aktualisierung des vorhandenen Gutachtens wären angezeigt gewesen, ist aus mehreren Gründen nicht haltbar. Grundsätzlich verkennt der Bericht des

1011 S. 18 f. des Protokolls vom 15.05.2012.

1012 S. 29 des Protokolls vom 15.05.2012.

1013 Verkaufsvorlage in Ordner I/16 18-20 (20 T-V, Thylander-Group).

1014 S. 33 des Protokolls vom 10.05.2011.

Rechnungshofes die Grundlage für die Verkehrswertermittlung, die eben nicht mehr die Alternative Verkehrswertgutachten war, sondern durch die Angebotseinholung erfolgte, womit automatisch das höchste Angebot den Verkehrswert bestimmte.

Auch sonst war im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Einholung von Kaufpreisangeboten ein Gutachten weder erforderlich, noch wäre es in diesem Verfahren adäquat einsetzbar gewesen. Da es für die Liegenschaft keine verbindlichen planungsrechtlichen Vorgaben oder einen anderweitig gesicherten Planungsstand gab - dies ist übrigens bis zum heutigen Tag so -, wäre eine Gutachtenerstellung vor Einholung der Angebote wenig sinnvoll gewesen, da die möglicherweise unterschiedlichen Konzepte nicht bekannt waren. Rechtlich gesicherte planungsrechtliche Grundlagen waren für keine der möglichen Nutzungsvorstellungen vorhanden. Nach Abgabe der Angebote wäre der Verkehrswert der Liegenschaft - also der am Markt erzielbare Preis - ohnehin durch das höchste Angebot bestimmt worden. Ein weiteres Gutachten hätte allein zur Überprüfung der Angemessenheit der Kaufpreishöhe der abgegebenen Angebote dienen können. Diese Funktion erfüllt aber bereits das vorhandene Gutachten, also das Gutachten von Herrn“ N.¹⁰¹⁵

„Der im Bericht des Rechnungshofes behauptete hohe Stellenwert einer Wohnbebauung hat zum Zeitpunkt des Abschlusses der Grundstückskaufverträge nicht vorgelegen. Zur Wohnbaunutzung war, wie auch im Gutachten“ N. „ausgewiesen, nur die Teilfläche B vorgesehen. Daher sind die auf bloßen Annahmen beruhenden Rechenbeispiele des Rechnungshofes, die zu der Verbreitung der Auffassung geführt haben, die Liegenschaft Krampnitz sei 10 Millionen Euro mehr wert, ohne jede Grundlage und haltlos.

Die Tatsache, dass es keine anderweitige feststehende Planung für dieses Gelände gab, unterstreicht auch das Schreiben der Stadt Potsdam vom 10. September 2007, also nach Abschluss der Grundstückskaufverträge. Die Stadt Potsdam, die nach der vollmachtlosen Beurkundung der Grundstückskaufverträge im Zuge der Vorbereitung der Genehmigungen nochmals über den beabsichtigten Verkauf informiert wurde, machte darauf aufmerksam, dass es der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens bedürfe und - so wörtlich -: ‚Hierzu müssen die komplexen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen ermittelt und in den Abwägungsprozess eingestellt werden.‘

Der Träger der Planungshoheit befand sich zu diesem Zeitpunkt also noch vor dem Abwägungsprozess. Übrigens ist dieser Prozess gegenwärtig noch immer nicht abgeschlossen, was sich daran zeigt, dass die Stadt Potsdam am 15.12.2010, veröffentlicht im Amtsblatt vom 20. Januar 2011, eine vorbereitende Untersuchung für das Gebiet Kaserne Krampnitz zur förmlichen Festsetzung eines Entwicklungsgebietes beschlossen hat. Ob und welche Maßnahmen der städtebaulichen Entwicklung realisiert werden, wird erst nach dem Abschluss der Untersuchung durch die Stadt Potsdam entschieden.

Dementsprechend beruht auch das immer wieder angeführte Gutachten über 25 Millionen Euro auf bloßen Annahmen, die bis heute keine planungsrechtliche Untersetzung gefunden haben. Beachtlich an dieser gutachterlichen Stellungnahme - es ist kein Gutachten, sondern der Gutachter bezeichnet es selbst nur als gutachterliche Stellungnahme - ist jedoch der Auftraggeber und Adressat dieser gutachterlichen Stellungnahme, nämlich die Thylander Gruppe.“¹⁰¹⁶

1015 S. 34 des Protokolls vom 10.05.2011.

1016 S. 34 des Protokolls vom 10.05.2011.

Der Zeuge Marczinek bekundete hinsichtlich eines eventuellen Schadenseintritts: „Die Verwertung der Kaserne Krampnitz erfolgte auf der Grundlage einer Ausschreibung mit mehreren Geboten. Eine Aktualisierung des Verkehrswertgutachtens war daher unabhängig von den jeweiligen Nutzungsvorstellungen entbehrlich. Sie hätte im Übrigen keinen Einfluss auf die Gebote der Interessenten gehabt und mit Blick auf Ziffer 5 der Verwertungsrichtlinie lediglich vermeidbare Kosten für das Land verursacht. Vor diesem Hintergrund kam es auch nicht darauf an, ob gegen die Verkehrswertermittlung aus dem Jahr 2006 methodische Bedenken bestehen.“¹⁰¹⁷

Er vertrat ferner die Auffassung: „In diesen Tagen des Jahres 2011, also jetzt, ist die Stadt bei der Durchführung einer Voruntersuchung, um zu prüfen, welche städtebaulichen und planungsrechtlichen Bedingungen festgelegt werden, um ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Für das Gelände Krampnitz bedeutet das, dass heute so wenig wie in 2007 ein B-Plan vorliegt und somit auch keine Wertsteigerung für das Gelände erfolgt ist. Diese bis heute nicht eingetretene Wertsteigerung hätte also auch 2007 nicht abgeschöpft werden können. Zur Veranschaulichung: Der Verkäufer von Ackerland in Schönefeld konnte erst dann die Wertsteigerung von Ackerland realisieren, als es Bauland wurde. Gerade das erfolgte erst durch einen Bebauungsplan, in diesem Fall den für den BBI. Die Metamorphose von Ackerland zu Bauland wird ausschließlich durch Baurecht möglich. Zukünftiges optionales Planungsrecht, das heißt, die bloße Absicht, etwas vorzuhaben, wie es die Erwerber von Krampnitz bis heute haben, steigert nicht den Wert.

Etwaige Nutzungsveränderungen, wie sie von den Käufern angestrebt wurden, haben für den Verkehrswert keine Bedeutung, weil es sich um bloße Absichten handelt. Insofern scheidet auch ein Nachteil im Sinne des § 266 Strafgesetzbuch - Untreue - aus. Das Baurecht und damit ein B-Plan sind die tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen für eine Wertsteigerung. Bloße Exspektanzen auf Wertsteigerung können nicht vorher abgeschöpft werden.“¹⁰¹⁸

Aus Sicht des Zeugen Be. ließ sich der Wert des Grundstückes ohnehin nicht durch eine Begutachtung verbindlich feststellen: „Uns lagen überhaupt keine Gutachten zu der Liegenschaft vor. Gutachten für den Erwerb von Liegenschaften sind für uns vollkommen irrelevant, weil die Gutachten nach unserer Einschätzung lediglich einen imaginären Wert hergeben und niemals den Verkehrswert hergeben. Das sieht man schon allein daran, dass in keinem Zwangsversteigerungsverfahren, das ich kenne - und ich kenne viele über Immobilien -, jemals der Verkehrswert, den der Gutachter vorher geschätzt hatte, gezahlt oder geboten worden ist, sondern in der Regel ein Drittel weniger und ganz, ganz selten genauso viel, wie da drinsteht, oder annähernd so viel. Jeder Projektentwickler ermittelt den Wert einer Liegenschaft für sich ganz allein und für sein Projekt. Daraus zurückgerechnet ergibt sich dann der Kaufpreis der Liegenschaft. Was im Gutachten drinsteht, ist für uns Projektentwickler, sage ich mal, höchstens eine leichte Hilfestellung, indem ich sage: Okay, der Gutachter hat geschätzt, da sind 300 000 Altlastenbeseitigungskosten drin. - Aber wenn der Gutachter das schätzt, ist selbst das vollkommen unverbindlich für uns. Das heißt also, wenn hinterher 500 000 herauskommen, dann ist der Gutachter nicht haftbar zu machen, und wenn 100 000 dabei herauskommen, müssen wir auch keinem die 200 000 geben. Das heißt, es ist für uns in eigener Verantwortung, den Wert festzulegen. Deshalb richten wir uns ausschließlich nach unseren eigenen

1017 S. 118 des Protokolls vom 10.05.2011.

1018 S. 115 f. des Protokolls vom 10.05.2011.

Einschätzungen.“¹⁰¹⁹

Maßgeblich für seine Werteinschätzung sei der Umfang der noch herzustellenden Wohnfläche gewesen: „Dann haben wir den Wert für die Liegenschaft für uns persönlich festgelegt, insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass wir nur je Quadratmeter Wohnfläche bezahlen.“¹⁰²⁰ „Wir gehen bei unserer Kalkulation wie folgt vor: Wir schauen als Erstes nach, für wie viel an dem jeweiligen Standort der Quadratmeter Wohnfläche voraussichtlich zu veräußern ist. Das heißt, wir fangen an, ‚oben‘ zu rechnen, mit dem Verkaufspreis. Dann ziehen wir als Erstes unsere ganzen Marketingkosten, Verkaufskosten, Projektentwicklungskosten, Bauleistungen ab, natürlich auch unsere Marge, die wir an solch einer Liegenschaft verdienen wollen.

Dann kommt unten als Letztes der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche heraus. Aufgrund unserer Erfahrungswerte können wir sehr schnell sagen, wie viel die Sanierung einer solchen Liegenschaft pro Quadratmeter Wohnfläche kostet, weil wir seit 20 Jahren regelmäßig die Listen pflegen, welches Gewerk wie viel in welchem Projekt gekostet hat und warum das eine Projekt etwas teurer und das andere Projekt etwas günstiger in der Realisierung geworden ist.

Das heißt also, das sind nicht nur Bauchgefühl und geschätzte Erfahrungswerte, sondern es ist eine umfangreiche Nachkalkulation über viele Jahre geführt worden. Die führt dazu, dass man solche Liegenschaften sehr genau einwerten kann, bezogen auf die Baukosten. Und das ist die große Unbekannte bei der Realisierung solcher Projekte.“¹⁰²¹

Zusammenfassend stellte der Zeuge fest: „Wir haben über die gesamte Presseberichterstattung natürlich ausführlich gesprochen und auch über die Annahmen, das etwas beim Zustandekommen des Kaufvertrags nicht ordnungsgemäß abgelaufen ist. Nach meiner persönlichen Einschätzung und nach dem, was wir an Kenntnis haben aufgrund der uns vorliegenden Ankaufsverträge der TG Potsdam - uns liegen die Verträge mit dem Land Brandenburg vor -, kann ich da beim besten Willen keine Unregelmäßigkeiten und keine Nachteile erkennen, die dem Land Brandenburg entstanden sein sollen. Wenn das Land Brandenburg jetzt die Abwicklung der Verträge nicht weiter behindern würde, würde das Land Brandenburg auch sein Geld bekommen.“¹⁰²² Insoweit erläuterte der Zeuge in Bezug auf das Vertragsverhältnis zwischen dem Land Brandenburg und der „TG Potsdam“: „Es gibt vier Kaufverträge. Zwei sind für die Kasernengebäude, einer für die Biedermeier-Siedlung, einer für die Waldsiedlung. Die für die Biedermeier-Siedlung und die Waldsiedlung sind aufgehoben und in Optionsrechte umgewandelt worden. Die für die Kasernengebäude sind aktiv. Der Kaufpreis könnte also gezahlt werden unter der Voraussetzung, dass das Land Brandenburg die Eintragung der Finanzierungsgrundschuld in Höhe des Kaufpreises nicht mehr verhindert. [...] Für die anderen beiden Optionsverträge ist zwischenzeitlich die Option ausgeübt worden. Das heißt, dem Land Brandenburg liegt eine notarielle Urkunde vor, in der die TG Potsdam sich erklärt hat, diese Flächen auch nach den bereits abgeschlossenen Verträgen zu erwerben. Das Land Brandenburg bräuchte nur zum Notar zu gehen und zu sagen: Jawohl, wir stimmen der Optionsausübung zu. - Dann wäre für das Land Brandenburg der Gesamtverkauf der Liegenschaft realisiert.“¹⁰²³

Im Verlauf der weiteren Vernehmung berichtigte der Zeuge diese Aussage auf Vorhalt

1019 S. 36 des Protokolls vom 31.05.2011.

1020 S. 37 des Protokolls vom 31.05.2011.

1021 S. 54 des Protokolls vom 31.05.2011.

1022 S. 51 des Protokolls vom 31.05.2011.

1023 S. 52 des Protokolls vom 31.05.2011.

insoweit, als er einräumte, sich falsch erinnert zu haben: Der Genehmigungsauftrag sei von Dr. Böß zurückgenommen worden, weil die 36. Gesellschaft in anderer Weise mit der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft zusammenarbeiten wolle. „Wenn eine Landesregierung nicht verkaufen möchte und das Procedere für diesen Verkauf möglichst in die Länge ziehen möchte, dann kann das eine Landesregierung, und zwar unendlich. Wir haben kein Interesse, an Liegenschaften unendlich mitzuwirken und zu versuchen, sie über Verwaltungsgerichtsprozesse oder dergleichen durchzusetzen. Das macht alles keinen Sinn. Auch wenn eine Stadt wirklich nicht will, dass ein Projekt entwickelt wird, dann kann sie es letztendlich verhindern. Ob das richtig oder falsch ist, darüber müssen wir nicht nachdenken und auch nicht entscheiden. Wir haben auch keine Rechtsschritte eingeleitet, weil unsere Bauanträge zurückwiesen werden, obwohl wir der Meinung sind, dass das rechtswidrig ist.“ „Wir streben, wenn das Land Brandenburg bei seiner Haltung bleibt, eine gesellschaftsrechtliche Lösung an.“¹⁰²⁴

Letztlich merkte der Zeuge in diesem Zusammenhang noch an: „Wenn die TG Potsdam sich über einen Erwerbsvorgang refinanziert, ist das nichts Ungewöhnliches.“¹⁰²⁵

Angesprochen auf die nach Vertragsabschluss erstellte Werteinschätzung des Sachverständigenbüros Dr. Ke. - in der ein anderes Ergebnis als in dem von der BBG in Auftrag gegebenen Gutachten des Sachverständigen N. festgestellt worden ist -, umriss der Zeuge Dr. Böß den Sachverhalt wie folgt: „Thylander hat das Gutachter-Büro“ Dr. Ke. „eingeschaltet, damals - ich weiß nicht, ob es heute noch so ist - Berlins größtes Gutachterbüro, und hat gesagt: Begutachte mir mal, was das am Ende wert sein könnte, wenn wir den Aufstellungsbeschluss haben, einen städtebaulichen Rahmenvertrag haben, wenn das Bauland geworden ist, wenn die Erschließung gesichert ist, wenn die Entsorgung gesichert ist, der Abriss und alles.

Dann haben die gesagt: Wir machen kein Gutachten. Das können wir gar nicht. Bei einem so komplexen Ding brauchen wir dafür ein Jahr, und Sie können es nicht bezahlen, weil die ganzen Sondierungsbohrungen, was wir alles machen müssten, um ein Gutachten zu machen, das bringt nichts. Wir machen eine gutachterliche Stellungnahme.

Dann haben sie - wenn Sie es einmal gelesen haben - am Ende geschrieben: Und im Übrigen unterliegt die Vermarktung eines so großen Gebietes dem Zustand des Immobilienmarktes in der betreffenden Zeit und der wirtschaftlichen Verfassung insgesamt.

So, nun haben wir Krise im Immobilienmarkt, Krise in der allgemeinen Wirtschaft. Ich kenne Projektentwicklungen und habe viele vertraglich begleitet. Wenn einer aus fünf Millionen am Ende 25 Millionen machen will, ist das absolut in Ordnung, weil er ein ganz schönes Risiko eingeht und Jahre damit zu tun hat.

Das, was hier immer so durch die Gazetten geistert: ‚Da ist ein goldenes Ei zum Preis eines Knickeies verkauft worden.‘, das stimmt doch nicht. Sie können doch fünf Millionen für das, was damals da war, nicht mit 25 Millionen vielleicht einmal, wenn es dann auch in der Wirtschaft und im Immobiliengeschäft gut geht und tausend Leute nach Krampnitz ziehen wollen, das wissen wir doch heute nicht.“¹⁰²⁶

Aufgrund der voneinander abweichenden Nutzungskonzepte in dem Gutachten des

1024 S. 57 des Protokolls vom 31.05.2011.

1025 S. 52 des Protokolls vom 31.05.2011.

1026 S. 214 des Protokolls vom 08.03.2011.

Sachverständigen N. und im Kaufvertrag hat sich die Staatsanwaltschaft Potsdam im Februar 2011 veranlasst gesehen, ein Ermittlungsverfahren einzuleiten. Das Verfahren ist indes zwischenzeitlich eingestellt worden, weil eine Straftat nicht zu belegen war.

Zu beachten ist aber, dass der theoretische Grundstückswert für sich allein im Hinblick auf die Bemessung eines eventuellen Schadenseintritts nicht ausreichend ist. Von Belang wäre vielmehr u. a. auch, ob es tatsächlich einen Käufer gegeben hätte, der einen entsprechend höheren Kaufpreis geboten und diesen anschließend auch wirklich bezahlt hätte. Diese Feststellung wäre auch für die Frage relevant, welcher Maximalerlös durch die Veräußerung der Liegenschaft in Krampnitz erzielbar gewesen wäre.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Verkehrswert nach der „Richtlinie für die Verwaltung, Entwicklung und Verwertung von Liegenschaften der Westgruppe der Truppen (WGT)“ nicht nur anhand eines Verkehrswertgutachtens, sondern - stattdessen - zulässigerweise auch auf der Basis von Ausschreibungen ermittelt werden kann. Von dieser Möglichkeit hatte die BBG hier Gebrauch gemacht. In dem entsprechenden Ausschreibungsverfahren war indes die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mit den vier Limited-Gesellschaften die Höchstbieterin.¹⁰²⁷

Der Zeuge S. führte zu dem Verfahren aus: „Ja, der Verkauf erfolgte nicht auf der Grundlage des Gutachtens, sondern erfolgte auf der Grundlage der Ausschreibung, so wie es in der Verwertungsrichtlinie und in der LHO auch vorgesehen ist. Die LHO bzw., also nach dem WGT-Gesetz war der § 64 LHO gerade ausgeschlossen, der sollte ja gerade, weil eine effiziente und zügige Verwertung erfolgen sollte und Impulse sozusagen, Entwicklungsimpulse geschaffen werden sollten, ist der ja gerade ausgeschlossen worden. Das bedeutet also, diese Regelung, dass nur der 63 galt. In 63 steht drin, dass zum vollen Wert verkauft werden soll. Und in den Verwaltungsvorschriften zu 63 steht drin: Ist ein Marktpreis feststellbar, bedarf es keiner Wertermittlung. Diese Regelung ist in der Verwertungsrichtlinie, die vom Haushaltsausschuss damals im Jahr '94 gebilligt worden ist, umgesetzt worden. Da steht in Ziffer 9 bei der Preisfindung - ich glaube, Ziffer 9, nein Ziffer 8 -, bei der Preisfindung: Die Verkehrswertermittlung kann erfolgen auf der Grundlage von Verkehrswertgutachten oder auf der Grundlage von Ausschreibungen. Hier bestand natürlich für mich überhaupt kein Anlass zu sagen, dass eine Ausschreibung erfolgt, dass ein Gutachten erneuert werden sollte zum damaligen Zeitpunkt.“¹⁰²⁸

Der Zeuge Speer teilte dem Ausschuss seine Einschätzung in Bezug auf einen etwaigen Schadenseintritt wie folgt mit: „Wir haben das Grundstück verkauft, wie es steht und liegt. Und Planungsrecht war da nicht drauf. Und jeder Erwerber konnte es zu seinen Vorstellungen kaufen und entwickeln. Er hätte darauf weiter eine Ruine lassen können, um für Babelsberger Filmaufnahmen zu dienen oder sonst wie. Das ist - - Wir haben niemandem eine Vorschrift gemacht, ob er da Wohnungen bauen soll oder ein Fußballfeld oder Ähnliches.

Es ist damals dieses Gutachten gemacht worden sicherlich mit der Überlegung oder aus dem Input heraus, einen Wert zu ermitteln für diese Soccer-World. Aber es ist nicht unter diesem Gesichtspunkt veräußert worden, sondern es ist, wie es steht und

1027 Vgl. die Ausführungen unter Punkt A. 4.6.

1028 S. 110 des Protokolls vom 08.03.2011.

liegt, veräußert worden mit jedem Recht, eine Planung zu entwickeln, die es dafür nicht gibt. Es gibt keine Planung. Oder vielleicht gibt es jetzt eine. Ich weiß es nicht, wie weit die Stadt Potsdam da ist. Aber seinerzeit war dies unbeplant. Und insofern war jedem klar, der dieses erwirbt: Da ist ein Risiko drin, ob man das planungsrechtlich so entwickeln kann, wie er sich das vorstellt - ja.“¹⁰²⁹ Gutachten wiesen einen „Referenzwert“ aus. „Danach kann man sich richten. Da hat man irgendwie ein Gefühl. Aber letztendlich entscheidet der Markt.“¹⁰³⁰

„Dieses Grundstück ist aus meiner Sicht nicht viel wert, auch wenn irgendwelche Gutachter der Meinung sind, es könnte viel mehr wert sein. Aber da muss man erst mal viel Geld reinstecken, um welches rauszuholen. Und wer dazu in der Lage ist, hat jedes Recht in dieser Welt, dieses Grundstück zu erwerben.

Und wenn Sie der Auffassung sind, dass dies so begehrt ist, ein ‚Filetgrundstück‘ und was ich alles lesen konnte, dann müssten ja hier die Investoren Schlange stehen vor der Tür hier, weil: Vielleicht erfahren sie hier was, wie sie es günstig erwerben können. Ich höre aber, dass dem gar nicht so ist. Und dann frage ich mich: Warum ist dann dem nicht so, wenn denn alle Welt dieses Grundstück will und 20 Millionen oder mehr im Raum stehen, die geboten werden dafür? Dafür wird Ihnen keiner 20 Millionen bieten. Da bin ich mir ganz sicher.“¹⁰³¹ „Dieses Grundstück ist mir bekannt. Ich habe es in Augenschein genommen. Ich kenne es lange. Ich weiß, wie es aussieht. Wir haben die Verhandlungen geführt über die Altlasten, die da drauf sind etc. Und unter all diesen Gesichtspunkten halte ich diese Mondsummen, die hier im Raum sind, für illusorisch. Nicht zu erreichen! Ansonsten wäre es doch schon längst weg.“¹⁰³² „[...] die Stadt Potsdam bietet nur 1 Euro, habe ich gehört. Wie kommt denn das?“¹⁰³³

Überdies sind im Rahmen der Verwertung auch weitere Umstände neben dem Kaufpreis für das Land Brandenburg durchaus von Belang: So war z. B. die angesichts der geplanten Grundstücksnutzung zu erwartende Schaffung von Arbeitsplätzen oder auch die Exspektanz, kaufkräftige Touristen anzulocken, von erheblicher Relevanz für die Stadt Potsdam.

Insoweit spricht die Möglichkeit, dass das Grundstück seinerzeit theoretisch einen höheren Wert gehabt haben könnte, als bei der Veräußerung angenommen, nicht gegen die Annahme, dass es aus damaliger Sicht an den geeignetsten Bewerber veräußert worden ist, denn Dr. Böx hat in die Kaufverträge aufnehmen lassen, dass der Käufer beabsichtige, „auf dem Kasernengelände den ‚Country Club Krampnitz‘ zu errichten, der aus einem Hotelkomplex, einer Wohnsiedlung für Mitarbeiter und Club-Mitglieder, einem Sportinternat mit Gästehäusern, Gewerbeflächen für medizinische Betreuung und Wellness Einrichtungen sowie einem großflächigen Sportpark mit Schwerpunkt Reitsport in verschiedenen Disziplinen, Golf und Fitness bestehen soll.“¹⁰³⁴

Auffällig erscheint allerdings nachträglich, dass der Zeuge Be. die von Dr. Böx mitgeteilte Absicht, Reitsportanlagen zu errichten, auf Nachfrage gegenüber dem Ausschuss „so nicht bestätigen“ konnte: „Ist zum Zeitpunkt des Kaufpreisangebots

1029 S. 17 des Protokolls vom 18.12.2012.

1030 S. 44 des Protokolls vom 18.12.2012.

1031 S. 18 des Protokolls vom 18.12.2012.

1032 S. 44 des Protokolls vom 18.12.2012.

1033 S. 44 des Protokolls vom 18.12.2012.

1034 Präambel der Grundstückskaufverträge, letztes Fach in Ordner VM1574 PM 070-03.

Herr Dr. Böx nach meiner Auffassung davon ausgegangen, dass er dort eine solche Einrichtung errichten muss und soll und kann, dann muss ich Ihnen sagen: Wenn er davon ausgegangen ist, dann kann er mehr kalkulieren als wir, denn dann wäre die rote Zahl unter seiner Einnahmen-Ausgaben-Bilanz vorprogrammiert gewesen.“¹⁰³⁵ Dabei verwies er darauf, dass der aufgrund der städtebaulichen Rahmenvereinbarung erstellte Masterplan überwiegend Wohnbebauung mit erforderlicher Infrastruktur vorsehe.

Hinsichtlich eines eventuellen Schadenseintritts durch den Abschluss des Kaufvertrages ist überdies anzumerken, dass die Verwaltung des Grundstückes in der Zeit von 1995 bis September 2005 durch Verkehrssicherung, Bewachung pp. Kosten in Höhe von 789 731,74 Euro verursacht hat.¹⁰³⁶ Insoweit ist davon auszugehen, dass eine Zurückstellung des Verkaufes - unabhängig von der Frage, ob zu einem anderen Zeitpunkt ein höherer Kaufpreis hätte erzielt werden können - jedenfalls auch zu finanziellen Nachteilen geführt hätte. Die BBG ging in der Verkaufsvorlage von einem weiterhin jährlich anfallenden Betrag in Höhe von rd. 60 000 Euro aus.¹⁰³⁷

Letztlich erschien wohl auch im Hinblick auf den zu erwartenden weiteren Verfall der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude eine möglichst zeitnahe Veräußerung sinnvoll.

Die weitere Frage, ob die von den üblichen Vertragsklauseln abweichenden Vereinbarungen zu einem Schadenseintritt für das Land geführt haben, wurde im Ergebnis von dem Zeugen Hn. verneint: „Durch die in Rede stehenden Regelungen der Grundstückskaufverträge wurde kein spezielles Risiko für das Land geschaffen. Die Eintragung der Käufer im Grundbuch ist von der vollständigen Zahlung des gesamten Kaufpreises abhängig. Zudem sind in Abteilung II der jeweiligen Grundbücher zugunsten des Landes bereits seit dem Jahr 2008 Rückkaufsvormerkungen, Wiederkaufsrecht zu gleichen Bedingungen eingetragen. Somit besteht hinsichtlich der Kaufpreiszahlung und der Realisierung des Vorhabens lediglich das typische Risiko von Leistungsstörungen, das bei keiner Grundstücksveräußerung auszuschließen ist. Diesem Risiko ist jeder Verkäufer eines Grundstücks ausgesetzt.“¹⁰³⁸

Ebenso wenig sei die mögliche Umgehung der Mehrerlösklausel (durch eine Veräußerung der Geschäftsanteile der Limiteds statt durch einen weiteren Grundstücksverkauf) aus seiner Sicht nachteilig für das Land: „[...] weil die Limited der Träger der Rechte ist, bleibt die immer, egal wer dahintersteht, Vertragspartner in dem Grundstückskaufvertrag und schuldet genau das Gleiche. Es wäre nur ein anderer gegebenenfalls Nutznießer davon; aber das ist für den Grundstückskaufvertrag eigentlich egal, weil: Die Rechte hängen an der Gesellschaft und nicht an den Gesellschaftern, die dahinter sind.“¹⁰³⁹ „Wenn der neue Inhaber der Limiteds Investitionen tätigt und das Hotel und das ganze Drumherum dort errichtet, dann ist der Sinn des Vertrages erfüllt.“¹⁰⁴⁰

1035 S. 71 f. des Protokolls vom 31.05.2011.

1036 Kostenaufstellung der BBG vom 06.09.2005 in Ordner II/14 10-17 (11).

1037 Verkaufsvorlage in Ordner I/16 18-20 (20 T-V, Thylander-Group); vgl. insoweit auch die Kostenaufstellung in Ordner II, Fach 11.

1038 S. 37 des Protokolls vom 10.05.2011.

1039 S. 70 des Protokolls vom 10.05.2011.

1040 S. 71 des Protokolls vom 10.05.2011.

Der Zeuge Be. führte ferner konkretisierend aus: „Wenn Sie jetzt danach fragen, ob diese Mehr- oder Mindererlösvereinbarung eine Auswirkung auf unseren Kaufvertrag hat, muss ich Ihnen ganz ehrlich sagen: Ich bin noch nicht mal der festen Überzeugung - aus heutiger Sicht -, dass die TG Potsdam mit dem Verkauf an uns tatsächlich einen Profit macht.“¹⁰⁴¹ In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der vertraglich geschuldete Zustand der Grundstücke sich auf Kampfmittel- und Altlastenfreiheit, auf Baureife sowie auf Erschließung erstreckte.¹⁰⁴²

In einem Schreiben der BBG an das MdF vom 16.09.2010¹⁰⁴³ resümierte Mb. hinsichtlich der Anwendbarkeit der Mehrerlösklausel: „Im Vorweg sei grundlegend noch einmal erwähnt, dass die Mehrerlösklausel dem Zwecke dient, der Spekulation und der Vorratshaltung von Käufern entgegenzuwirken. Es geht nicht darum, den Gewinn von Käufern bei vertragsgemäßer Entwicklung der Liegenschaft zu schmälern, was im Übrigen sicher dazu führen würde, das kein Projektentwickler mehr Landesflächen kaufen würde. [...] Der Verkauf von Geschäftsanteilen der GmbH oder der Limited werden von der Mehrerlösklausel nicht erfasst. Dies ist auch bei einem Grundstücksverkauf kaum verhandelbar, da man in die wirtschaftlichen Gestaltungsmöglichkeiten des Käufers innerhalb seiner Gesellschaften eingreifen müsste. Aber: Durch den Eintritt neuer Gesellschafter verändern sich die Verpflichtungen der Gesellschaften zur Entwicklung der Liegenschaft aus dem Grundstückskaufvertrag nicht.“

Diese Ansicht wiederholte die Zeugin vor dem Ausschuss: „Vielleicht sollte generell mal festgehalten werden, dass die Mehrerlösklausel eigentlich Spekulationen verhindern soll. Ziel der Übung ist die Mehrerlösklausel. Der Käufer soll kaufen, soll entwickeln und dann weiterveräußern, aber nicht unentwickelt einfach weiterveräußern können. Dazu ist sozusagen diese Klausel da.

Wenn Gesellschaften verkauft werden, bleibt der Kaufvertrag in der Gesellschaft und geht 1:1 zum neuen Gesellschafter oder Inhaber über, sodass der neue Gesellschafter/Inhaber mit allen Rechten und Pflichten im Kaufvertrag genauso einzustehen hat wie der alte.“¹⁰⁴⁴

Hinsichtlich eines etwaigen Nachteils durch die nachträglichen Vertragsänderungen merkte der Zeuge Hn. im Übrigen an:

„Auch die vorgenommenen Anpassungen der Verträge, Nachträge 1 bis 3 - das sind die, wo an den Verträgen Veränderungen nach Abschluss und Genehmigung vorgenommen worden sind -, haben kein erhöhtes Risiko für das Land geschaffen.

Mit der dritten Änderung der Grundstückskaufverträge am 24.02.2010 wurde nicht etwa das Ziel der Gesamtvermarktung des Areals aufgegeben. Die Anpassungen der Verträge, die gerade der Sicherstellung des Vorhabens während der Wirtschafts- und Finanzkrise dienten, wurden vielmehr vom Interesse an der Durchführung des Gesamtprojekts getragen.

Die Lage der noch mit den Grundstückskaufverträgen verbundenen Teilflächen A und C - [...] - im Kernbereich des gesamten Areals lässt eine isolierte Entwicklung und Erschließung grundsätzlich nicht ohne die Einbeziehung der flankierenden Optionsflächen B und D - das sind die jeweils unten und dahinter liegenden Flächen -

1041 S. 58 des Protokolls vom 31.05.2011.

1042 Vgl. die entsprechenden Ausführungen oben unter Punkt A. 8.

1043 Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 2. Heft, GF-136-2010/ama-sib.

1044 S. 62 des Protokolls vom 13.09.2011.

zu.“¹⁰⁴⁵ „Wir sind einfach davon ausgegangen, dass die Darlegungen des Käufers, dass die Wirtschafts- und Finanzkrise ihn dazu zwingt, diesen Schritt jetzt zu gehen, dass diese Darlegungen sachgerecht sind. Zu diesem Zeitpunkt war es darum auch ganz anderen Unternehmen nicht mehr möglich, Kredite aufzunehmen und schon gar nicht Kredite für ein Bauträgergeschäft. Wir haben das mit der Maßgabe getan, den Vertrag in eine bessere Zukunft hinein zu retten und das gesamte Vorhaben dann noch durchführen zu können.“¹⁰⁴⁶

Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, dass von den Erwerbern zunächst 1 375 558,33 Euro¹⁰⁴⁷ auf ein Notaranderkonto eingezahlt worden waren, im Jahr 2010 aber - aufgrund einer nachträglichen Vertragsänderung - eine Rückzahlung in Höhe von 728 554,33 Euro erfolgte.¹⁰⁴⁸

Abschließend machte der Zeuge Dr. H. - die Annahme betreffend, es könnte ein Schaden durch den Verkauf an eine nicht hinreichend zahlungsfähige Käufergesellschaft oder durch die letzte Vertragsänderung (also durch die Rückübertragung zweier Teilflächen) eingetreten sein - hinsichtlich des Sachstandes am 23.08.2011 deutlich: „Die TG Potsdam GmbH hat rechtswirksame Kaufverträge mit dem Land Brandenburg abgeschlossen. Die TG Potsdam hat eine rechtswirksame städtebauliche Rahmenvereinbarung mit der Stadt Potsdam abgeschlossen. Entgegen anderslautender medialer Berichterstattung und den falschen Aussagen einiger Verantwortlicher in der Stadt Potsdam und dem Land Brandenburg hat die TG Potsdam alle ihre vertraglichen Verpflichtungen vollständig und fristgerecht erfüllt, was jederzeit belegt werden kann.

Die TG Potsdam GmbH hat an das Land Brandenburg den Kaufpreis für die vertraglich vereinbarte Fläche - Kaserne und Kasino - bezahlt, auf das entsprechende Rücktrittsrecht endgültig verzichtet und ihr Recht zum Ankauf der restlichen Teilflächen ausgeübt. Die juristische Umsetzung der entsprechenden Verträge steht aus. Die TG Potsdam hat einen Entwurf des Masterplans vertragskonform erarbeitet und den Vertragspartnern der Stadt Potsdam vorgelegt.

Insgesamt hat die TG Potsdam GmbH bis heute inklusive der entsprechenden Kaufpreiszahlung mehr als 2,5 Millionen Euro in dieses Projekt investiert. Die TG Potsdam hat verabredungsgemäß Bauanträge gestellt und eingereicht für die Biedermeiersiedlung.“¹⁰⁴⁹ „Wir sind nach wie vor ja daran interessiert, die Gesamtfläche zu übernehmen und zu entwickeln.“¹⁰⁵⁰ Der Kaufpreis sei komplett bezahlt und sie „würden jetzt ganz gern - wenn wir wissen, wie wir das tun können - auch den restlichen Kaufpreis bezahlen. Nur, solange uns keiner sagt, wie wir das tun können, weil keiner mit uns spricht, ist das relativ schwierig. [...] Wir haben auch schriftlich alles erklärt. Das liegt auch im Land Brandenburg vor. Wir haben erklärt, dass wir diese Option ausüben wollen, wir haben erklärt, dass wir gern bezahlen wollen, und wir haben vor allen Dingen erklärt: Sagt uns, wie wir das tun sollen - unter dem Aspekt, dass aus diesem Recht, aus dieser Option jetzt auch ein vertraglich, notariell zu beurkundendes Werk gemacht werden muss, weil: Sonst geht es ja nicht.“¹⁰⁵¹

1045 S. 38 u. 94 des Protokolls vom 10.05.2011.

1046 S. 97 des Protokolls vom 10.05.2011.

1047 Schreiben von Notar Mi. vom 24.08.2007 in Ordner VM 1574, Fach 1.

1048 Auszahlungsauftrag von Hn. vom 25.03.2010 in Ordner VM 1574, Fach 2.

1049 S. 15 des Protokolls vom 23.08.2011.

1050 S. 58 des Protokolls vom 23.08.2011.

1051 S. 48 des Protokolls vom 23.08.2011.

Die Finanzierung erfolge im Übrigen weiterhin über die 3. Bank.¹⁰⁵²

Zur Frage der Verantwortungsbereiche in Bezug auf die Veräußerung der Liegenschaft vgl. die Ausführungen unter Punkt A. 4.2.

12. Wann hat welches Mitglied der Landesregierung gegebenenfalls auch als Ressortchef erstmals von Umständen (wie z. B. dem Dementi der Thylander Group hinsichtlich einer Beteiligung an der Erwerbengesellschaft u. a.) gehört, die Gegenstand dieses Untersuchungsausschusses sind und welche Maßnahmen hat die aktuelle Landesregierung ergriffen, um etwaige Schäden für das Land Brandenburg zu vermeiden oder zu mindern, insbesondere wurden von der Landesregierung die Rückabwicklung zum Beispiel durch Rücktritt vom oder Anfechtung des Vertrages und Schadenersatzforderungen oder eine Haftung der Beteiligten geprüft oder sachverständige Dritte mit der Prüfung beauftragt und was war das Ergebnis der Prüfung?

Krampnitz:

Im Hinblick auf den Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses versicherte der Zeuge Baesecke: „In unserem Hause, bei den Beteiligten, war der damalige Kenntnisstand aus den Berichten der Bodengesellschaft, dass es sich bei der Erwerbengesellschaft um ein Unternehmen der Thylander Gruppe handelte. [...] Es wussten alle!“¹⁰⁵³ „Ich kann mich nur äußern für den Zeitraum bis zum 30.06.2009, 24 Uhr. Bis zu diesem Zeitpunkt habe ich keine andere Erkenntnis gewonnen und ist mir auch keine Information zugegangen, dass es sich bei dem Käufer nicht um ein Unternehmen der Thylander Gruppe handelt.“¹⁰⁵⁴

An eine persönliche Einsicht in Unterlagen vor dem 24.10.2007, als er die Vorlage über den Verkauf im Rücklauf zur Kenntnis nahm, konnte sich der Zeuge nicht erinnern: „Von dem Vorgang konkret, physisch, habe ich nach meiner Erinnerung keine Kenntnis gehabt. Dass die Bodengesellschaft einen solchen Antrag stellen würde, dieser Antrag dann vom Fachreferat zu bearbeiten war und im Normalfall dann auch über meinen Tisch laufen würde - als Vorlage an den Minister -, dessen war ich mir schon bewusst, nachdem ich Kenntnis bekommen hatte, dass der Verkauf erfolgt war.“¹⁰⁵⁵ Ferner gab der Zeuge bezüglich seiner Einsicht in den Vorgang am 24.10.2007 zu verstehen: „Ich glaube nicht mal, dass ich ihn in Gänze auf dem Tisch gehabt habe, sondern ich vermute - ich vermute! -, dass ich lediglich die Vorlage für den Minister, also die Deckvorlage für den Minister mit dem Schreiben an den AHF in der Hand hatte. Die Sache war ja durch, sie war gelaufen. Ich wollte mich lediglich über die wesentlichen Eckpunkte dieses Geschäfts informieren, aber nicht über das Detail; das war gelaufen, das war auch beim Minister durch zu dem Zeitpunkt.“¹⁰⁵⁶

Eine Information von der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft bzw. von den Limited-Gesellschaften an die BBG - des Inhaltes, dass das geschäftliche Verhältnis zu Thylander zwischenzeitlich nicht mehr bestehe -, welche an das MdF hätte

1052 S. 79 des Protokolls vom 23.08.2011.

1053 S. 24 des Protokolls vom 15.05.2012.

1054 S. 25 des Protokolls vom 15.05.2012.

1055 S. 26 des Protokolls vom 15.05.2012.

1056 S. 27 des Protokolls vom 15.05.2012.

weitergeleitet werden können, sei - laut Bekundung des Zeugen Hn. - zunächst nicht erfolgt: „Ich hatte über diesen Vorgang, dass Thylander sich nicht mehr in dem Käuferkonsortium befindet, mit Herrn Dr. Böx im vergangenen Jahr das erste Mal gesprochen, wo er das auch dargelegt hat, dass es wohl im Februar 2008 noch mal Vertragsverhandlungen mit Thylander gegeben hätte, die dann eine etwas weitere Zusammenarbeit beinhaltet hätten. Aber Kenntnis davon habe ich in der zweiten Hälfte des vorigen Jahres, als wir auch einmal noch zu Gesprächen in Hannover waren - da habe ich davon Kenntnis erlangt.“¹⁰⁵⁷ „Also, dass Herr Dr. Böx definitiv etwas über den Ausstieg Thylander gesagt hat, das war 2010.“¹⁰⁵⁸ „Also, den Vertrag mit“ Herrn Mu., „den habe ich jetzt so nebenbei in den Gesprächen zur Kenntnis bekommen. Wir kennen den Vertrag nicht. Ich wusste auch nicht oder die BBG wusste auch nicht, dass zu diesem Zeitpunkt überhaupt ein Vertrag mit dem Herrn“ Mu. „geschlossen worden ist.“¹⁰⁵⁹

Auch die Zeugin Mb. betonte: „Also, dass die Thylander selbst in dem Projekt nicht mit drin sind, das haben wir auch erst im Oktober erfahren - 2010. Das war uns vorher auch nicht bekannt, wurde uns auch nicht seitens der TG Potsdam sozusagen mitgeteilt.“¹⁰⁶⁰

Auch die Thylander Gruppe hat das MdF nicht über die Beendigung des Geschäftsverhältnisses informiert. Auf die Frage: „Die Thylander Group oder Herr Thylander, Sie oder Herr“ B.: „Hatten Sie direkten Kontakt zum Ministerium hier in Brandenburg?“, stellte der Zeuge We. klar: „Es gab diese eine Vorstellung im Rahmen - wie gesagt, ich meine mich zu erinnern - einer Galerieeröffnung, wo man mir Herrn Speer vorgestellt hat. Aber ansonsten gab es keine unmittelbaren Kontakte, nein.“¹⁰⁶¹

Hinsichtlich der Änderungsmitteilungen an das MdF war dem Zeugen Hn. erinnerlich: „Die Änderungen sind ja im dritten Nachtrag vereinbart worden, und darüber war das Finanzministerium informiert, weil wir diese Gelder gar nicht alleine auszahlen konnten. Also, dieser dritte Nachtrag ist dem Finanzministerium vorgelegt worden, und wir haben gesagt: Wenn wir den nicht abschließen, wird die Folge davon sein, dass der gesamte Vertrag rückabgewickelt wird, weil die Bank dann den Käufer zwingt, im Prinzip sein Rücktrittsrecht auszuüben.“¹⁰⁶²

Im Ergebnis übereinstimmend erwähnte die Zeugin Mb.: „Der Nachtrag, der dritte Nachtrag wurde mit dem Ministerium abgestimmt.“¹⁰⁶³

Auf die Frage, ob die Änderungsverträge keinen Anlass für eine Überprüfung der Ursprungsverträge gegeben hätten, antwortete der Zeuge S.: „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

1057 S. 43 des Protokolls vom 10.05.2011; vgl. aber auch S. 95 des Protokolls vom 10.05.2011.

1058 S. 67 des Protokolls vom 10.05.2011.

1059 S. 68 des Protokolls vom 10.05.2011.

1060 S. 28 des Protokolls vom 13.09.2011.

1061 S. 34 des Protokolls vom 15.11.2011; vgl. im Übrigen auch die entsprechenden Ausführungen oben zu Punkt A. 5.6.

1062 S. 69 des Protokolls vom 10.05.2011.

1063 S. 29 des Protokolls vom 13.09.2011.

wieder zu prüfen, denn der war ja in der Welt, der Vertrag. [...] Wir haben keine Vorlage der BBG bekommen, der Änderung zuzustimmen - zu dem Zeitpunkt war der Vertrag schon geschlossen.“¹⁰⁶⁴

Ferner äußerte der Zeuge auf die Frage, ob der Rücktritt der 3. Bank der Grund für die beabsichtigte Mitteilung des Sachstandes an den AHF war: „Nein. Sie unterstellen ja dabei, dass der Rücktritt der“ 3. Bank „wirklich wirksam war. Also, das kann - wie ich vorhin gesagt habe, zwei Juristen, acht Meinungen, das sieht jeder anders. Ich habe zu dem Zeitpunkt jedenfalls keine Kenntnis von dem Rücktritt der“ 3. Bank „gehabt. Ich wusste von der, also, von dem Rücktritt nichts, bis das in der Presse war im September, glaube ich, oder irgendwann oder im Rechnungshofbericht drinstand irgendwo. Aber zu dem Zeitpunkt damals, als wir den Ausschuss informieren wollten, war mir das nicht bekannt, sondern wir haben den Ausschuss informieren wollen, weil wir gesagt haben: Die Vorlage war damals im Ausschuss, und wir informieren über eine aktuelle Entwicklung.“¹⁰⁶⁵

Auch dem Zeugen R. war nicht erinnerlich, darüber informiert worden zu sein, dass die 3. Bank „bevollmächtigt war“, die Kaufverträge rückabzuwickeln.¹⁰⁶⁶

Der Zeuge Hn. bestätigte diesen Sachverhalt insoweit, als das Ministerium über den Rücktritt erst „irgendwann später“ informiert worden sei, „als der Herr“ Mu. „sich an den Ministerpräsidenten gewandt“ habe.¹⁰⁶⁷

Hinsichtlich der Frage, ob der Rücktritt der 3. Bank denn aufgrund der E-Mail von Herrn Mu. im April 2010 (die auch Sz. als Referatsleiterin und Ralf-Dieter Lankamp als Abteilungsleiter zugeleitet wurde¹⁰⁶⁸) geprüft worden sei, erklärte der Zeuge S.: „Nein, weil ich ja konkret von dem Rücktritt, was da jemand behauptet in der E-Mail, da kann er ja viel behaupten, das Problem ist nur, dass natürlich in der Präambel des Änderungsvertrages, des 3. Änderungsvertrages, ausdrücklich noch mal eine Bestätigung stattgefunden hat der alten Verträge. Also, sie sollten ja Wirksamkeit haben. [...] Mir ist nicht bekannt, dass ich zu dem - also, ich weiß nicht -, zu dem Zeitpunkt von dem Rücktritt wusste.“¹⁰⁶⁹ „Also, dass die Bank zurücktritt, das hat ja für mich insoweit natürlich überhaupt keine weitere Überlegung verursacht, weil natürlich man sich fragt: Warum tritt die Bank denn zurück? Für mich war der Rücktritt einfach von der Finanzierung, das war ja schon bekannt, dass die Bank nicht mehr finanzieren will. Aber dass sie vom Vertrag, wo sie nicht mal Vertragspartner war, zurücktritt, also, da habe ich -“¹⁰⁷⁰ Der erklärte Rücktritt der Bank sei insoweit nicht von ihm mit der Referatsleiterin oder dem Abteilungsleiter besprochen worden.¹⁰⁷¹

Zwischen der 3. Bank und dem MdF fand nach Auskunft des Zeugen Schr. ein Schriftwechsel statt: „Wir hatten Schriftverkehr vorliegen vom Minister der Finanzen, vom brandenburgischen Landtag.“¹⁰⁷² „Ich kann mich nicht mehr genau daran

1064 S. 86 des Protokolls vom 08.03.2011.

1065 S. 117 des Protokolls vom 08.03.2011.

1066 S. 57 f., 67 f. des Protokolls vom 08.03.2011.

1067 S. 46 des Protokolls vom 10.05.2011.

1068 Vgl. die Ausführungen oben unter Punkt A. 4.2.

1069 S. 121 des Protokolls vom 08.03.2011.

1070 S. 123 des Protokolls vom 08.03.2011.

1071 S. 124 des Protokolls vom 08.03.2011.

1072 S. 41 des Protokolls vom 06.12.2011.

erinnern, was da Inhalt war. Die hatten eine Frage zu unseren Sicherheiten.“¹⁰⁷³ Es sei aber nicht um „das Rücktrittsrecht“ gegangen, sondern um „eine Abtretung“.¹⁰⁷⁴ Der Zeuge konnte allerdings nicht mehr angeben, ob als Absender des entsprechenden Schreibens der Minister persönlich oder nur das Ministerium als solches auftrat.¹⁰⁷⁵ Ferner machte er keine Angaben zum konkreten Zeitraum des Schriftwechsels.

Der Rücktritt selbst sei seitens der 3. Bank wohl nur der BBG und nicht dem MdF „mitgeteilt“ worden.¹⁰⁷⁶

Eine Information des MdF über den Kaufvertragsschluss mit der 36. Gesellschaft ist durch den Zeugen Be. - nach dessen Auskunft - ebenfalls nicht erfolgt.¹⁰⁷⁷

Im August 2010 reichte der Journalist Tk. beim MdF zunächst sechs Fragen in Bezug auf die Veräußerung der BBG ein.¹⁰⁷⁸ Die Anfrage betraf die Art der Ausschreibung (keine offene Ausschreibung, sondern ein beschleunigtes Verhandlungsverfahren), eine etwaige Beteiligung des Ministers Speer, die Höhe des Kaufpreises, die Notwendigkeit der „Verlängerung“ der Geschäftsbesorgungsverträge und die erneute Vergabe im Verhandlungsverfahren. Die Beantwortung erfolgte über die Pressesprecherin.

Mit E-Mail vom 19.08.2010 wandte sich der Journalist erneut an die Pressesprecherin und bat um Beantwortung von fünf Fragen in Bezug auf den Verkauf der Liegenschaft in Krampnitz, die folgende Themen betrafen: Den Kaufpreis angesichts einer weiteren Gutachtereinschätzung in Höhe von 25 Mio. Euro, die Anrechnung von Abrisskosten und die Beteiligung des Landes an der Beseitigung von Altlastenkosten, den Verzicht der BBG im Jahr 2008 auf die Anwendung der Mehrerlösklausel, die weiterhin ausstehenden Baumaßnahmen sowie die Identität der Käufer (vier Gesellschaften von Dr. Ingolf Böx statt der Thylander Gruppe). Auch diese Fragen wurden von der Pressestelle, Herrn V. (cc an die Pressesprecherin gesandt), beantwortet. Der entsprechenden E-Mail ist zu entnehmen, dass das „Gutachten“ beim MdF nicht bekannt sei und nur auf unrichtigen Voraussetzungen beruhen könne. Überdies sei auch ein Weiterverkauf nicht bekannt und könne im Übrigen - aufgrund von Sicherungsrechten - auch nicht ohne Mitwirkung des Landes Brandenburg rechtswirksam vorgenommen worden sein. Ferner seien wegen der Wirtschafts- und Finanzkrise Fristen angepasst worden. Als Investor sei die Thylander Gruppe benannt worden. Ob Dr. Böx eine Beteiligung an den Entwicklungsgesellschaften halte, sei nicht bekannt.

Vor der Beantwortung wurde eine Stellungnahme der BBG eingeholt. Das entsprechende Schreiben vom 23.08.2010 wurde im MdF auf Anordnung von Sz. vom 25.08.2010 T. vorgelegt.¹⁰⁷⁹

Die Staatssekretärin stellte später - in einem an die Staatsanwaltschaft Potsdam gerichteten Schreiben vom 24.10.2012 - noch einmal ausdrücklich klar, dass das Ministerium der Finanzen erstmals im August 2010 durch die Presseanfrage des

1073 S. 42 des Protokolls vom 06.12.2011.

1074 S. 46 des Protokolls vom 06.12.2011.

1075 S. 43 des Protokolls vom 06.12.2011.

1076 S. 87 f. des Protokolls vom 06.12.2011.

1077 S. 33 des Protokolls vom 31.05.2011.

1078 Der - auch nachfolgende - Schriftverkehr mit dem Journalisten befindet sich im Ordner „Übersicht Presseanfragen BBG und Liegenschaft Krampnitz“.

1079 Verfügung auf Schreiben der BBG vom 23.08.2010 in Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 1. Heft.

„stern“ vom 19.08.2010 und aufgrund entsprechender Nachfragen von Journalisten von der Existenz dieser gutachterlichen Stellungnahme erfahren habe.¹⁰⁸⁰

Auf die Rückfrage von Tk., woraus sich die Vereinbarung der Sicherungsrechte ergeben würde, wurde durch die Pressestelle des MdF auf die §§ 8 Abs. 2 und 9 Abs. 3 des Kaufvertrages hingewiesen, die ein Wiederkaufsrecht sowie die Eintragung einer Rückauffassungsvormerkung vorsahen.

Im Zuge der Bearbeitung dieser Anfragen übersandte die BBG dem MdF, Referat 47, mit Schreiben vom 31.08.2010 Ablichtungen der Änderungsverträge mit den UR.-Nrn. 306/2008 und 217/2009 und wies gleichzeitig auf die Aufhebung der Verträge zu den Teilflächen B und D hin.¹⁰⁸¹

Mit E-Mail vom 01.09.2010 erbat der Journalist Tk. ferner Auskunft in Bezug auf die Veräußerungen an Herrn Mu. und den Zeugen Be.

In einer an verschiedene Pressevertreter gerichteten E-Mail der Pressesprecherin des MdF vom 03.09.2010 wurde ausgeführt: „Die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH handelte im Auftrag der Thylander Gruppe. Eine Chronologie des Unternehmensaufbaus und der diesbezüglichen Verflechtungen reichen wir ebenfalls nach.“

Am 07.09.2010 wurde mehreren Pressevertretern bekannt gegeben: „Bei den bislang erfolgten Nachprüfungen des Ministeriums der Finanzen konnte noch kein gesellschaftsrechtlicher Bezug zwischen der Thylander Gruppe und der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft festgestellt werden. [...] Im Ergebnis der Vertragsanpassung bezogen auf die Teilflächen B und D wurden am 26.03.2010 insgesamt 739 890,- Euro an die Gläubigerbank der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft zurück gezahlt.“

In einer weiteren E-Mail vom 09.09.2010 machte die Pressesprecherin gegenüber dem „stern“-Journalisten, Tk. deutlich, dass dem MdF nach wie vor keine Erkenntnisse über einen Weiterverkauf von Flächen vorlägen und ein solcher auch nicht durch Eintragungen von Abtretungen der eingetragenen Auflassung im Grundbuch ersichtlich sei.

Am 10.09.2010 wies die Pressesprecherin des MdF darauf hin, dass dem MdF an diesem Tag der Verkauf von Teilflächen bekannt geworden sei; ein Antrag auf Genehmigung des Verkaufes liege dem Land noch nicht vor. „Der in dem Vertrag vereinbarte Kaufpreis von rund 7,2 Millionen Euro lässt aufgrund der mit dem Kaufvertrag einhergehenden Verpflichtungen der Verkäufer (Altlastensanierung, Abriss usw.) einen Spekulationsgewinn (Mehrerlös) nicht erwarten. Sollte dennoch ein Gewinn erzielt werden, würde dieser unter die bisherigen vertraglichen Regelungen zum Mehrerlös an das Land fallen.“

Überdies führte sie am 17.09.2010 gegenüber Tk. aus: „Am 15.09.2010 fand ein umfassendes Gespräch zwischen RA Dr. Ingolf Böx und dem Ministerium für Finanzen statt, in welchem RA Böx die Verbindung zwischen der Thylander Gruppe und der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH darstellte. Ein entsprechender Nachweis, aus dem hervorgeht, dass es einen Vertrag vom 31.05.2007 zwischen RA Böx/TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft und der Thylander Gruppe zum Thema Krampnitz gibt, liegt dem Ministerium der Finanzen seither vor. Zum Zeitpunkt des Kaufes existierten demzufolge keine gesellschaftsrechtlichen, dafür aber vertragliche Verbindungen zwischen der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH und der Thylander Gruppe.“

1080 S. 631 f. der Akte 430 Js 48509/10 Wi.

1081 Schreiben der BBG vom 31.08.2010 in Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 1. Heft.

Bereits vor Abgabe eines Kaufangebotes für die Liegenschaft Kaserne Krampnitz erschienen Vertreter des Thylander Unternehmens (der Chief Executive Officer - CEO - und/bzw. der Executive Vice President) sowohl im Rahmen einer Besichtigung der Liegenschaft, als auch bei einer Präsentationsveranstaltung der Liegenschaft in den Geschäftsräumen der Brandenburgischen Boden Gesellschaft, persönlich und im Beisein u. a. von RA Böx.

Mit Schreiben vom 29.03.2007 (rechtsverbindlich unterzeichnet) bekundete die Thylander Gruppe gegenüber der BBG ihr Interesse am Erwerb und der Entwicklung der Kaserne Krampnitz. In diesem Zusammenhang fand auch ein persönliches Gespräch im Ministerium der Finanzen zwischen Lars Thylander und dem damaligen Finanzminister Rainer Speer statt.

Mit Schreiben vom 31. Mai 2007 übermittelte RA Böx, in Vertretung der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH, ein Angebot der Thylander Gruppe an die BBG. In dem Angebot erklärt Thylander die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft als die Gesellschaft, welche alle Verhandlungen für den Kauf und die Entwicklung des Grundstücks führen soll. RA Böx wird als Verhandlungsleiter (Vertreter) für die TG Projektentwicklungsgesellschaft Potsdam benannt. Bestandteil des Angebotes ist zudem eine Bankerklärung der 2. Bank, „welche einen Tag vor Angebotsabgabe (30. Mai 2007) für die Thylander Gruppe, die speziell für die Entwicklung der Liegenschaft Krampnitz ausgestellt wurde.

Eine Rücknahme dieses Angebotes durch die Thylander Gruppe wurde zu keinem Zeitpunkt erklärt. Auch befindet sich in den Unterlagen des MdF keine schriftliche Erklärung oder ein sonstiges Schreiben der Thylander Gruppe, aus der eine Entscheidung gegen den Kauf des Grundstückes hervorgeht.

Vielmehr ergibt sich aus der uns bekannt gewordenen ‚Gutachterlichen Stellungnahme‘ - sog. 25 Mio. Euro-Gutachten - vom 06. August 2007, dass nach notariellem Abschluss der Grundstückskaufverträge (17. Juli 2007) der CEO der Thylander Gruppe bei der Besichtigung der Liegenschaft am 23. Juli 2007 anwesend war und den von der Thylander Gruppe am 31.07.2007 bestellten Gutachtern“ (Dr. Ke.) „die abgeschlossenen Grundstückskaufverträge übergeben wurden.

Soweit sich Lars Thylander gegenüber der Presse geäußert hat, dass die Thylander Gruppe ‚frühzeitig vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen‘ habe, wird diese Aussage durch uns vorliegende Papiere widerlegt.“

Der Inhalt dieser Pressemitteilung beruhte auf einem Gespräch am 15.09.2010 zwischen Vertretern der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft, der BBG und des MdF.

Der Gesprächsinhalt wurde in einem Vermerk vom 20.09.2010¹⁰⁸² von Tn. wie folgt zusammengefasst: „[...] Ein erster Rahmen-Geschäftsbesorgungsvertrag, der die wesentlichen Eckpunkte des Engagements in Krampnitz regeln soll, ist im Mai 2007 zwischen den Herren Böx,“ Dr. H. „(später die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft) auf der einen Seite und Hr. Lars Thylander (Thylander Group) auf der anderen Seite geschlossen worden. Dort soll u. a. vereinbart worden sein, dass zur Umsetzung des Projektes Krampnitz - wie in solchen Fällen üblich - eine Entwicklungsgesellschaft (TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH - TG Potsdam) gegründet werden solle. Hr. Dr. Böx deutete an, dass die Thylander Group sich an dieser Gesellschaft (mit 51 %) über eine weitere Beteiligungsgesellschaft in Luxemburg beteiligen wollte. [...] Nach dem Abschluss des Kaufvertrages im Juli

1082 Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 3. Heft.

2007 soll der Rahmen-Geschäftsbesorgungsvertrag auf Bestreben der Thylander Group zu deren Gunsten angepasst worden sein. In diesem Zusammenhang verwies Hr. Dr. Böx auf eine weitere Fortschreibung der Rahmenvereinbarung zwischen ihm und der Thylander Group, die zwischen den Parteien im Februar 2008 schriftlich vereinbart und von Herrn Lars Thylander sowie Herrn Böx und Herrn Dr. H. „unterzeichnet worden ist. Zu den näheren Details dieser Vereinbarung wurden von Herrn Böx keine Ausführungen gemacht; der Vertrag mit den rechtsverbindlichen Unterschriften wurde vorgezeigt. Nach Darstellung von Hr. Böx hat sich erst danach, etwa im Juni/Juli 2008, die Thylander Group von ihrem Engagement in Deutschland, insbesondere vom deutschen Immobilienmarkt, zurückgezogen; die Beteiligung an der TG Potsdam soll aber weiterhin bestehen. Die TG Potsdam unter Böx und Dr. H. „(kaufmännische Abwicklung) entschieden zu diesem Zeitpunkt, das Projekt trotzdem weiter zu führen und schlossen im September 2008 mit der damaligen Baubeigeordneten, Fr. Dr. von K., „eine sog. Städtebauliche Rahmenvereinbarung. [...]“

Dem Vermerk wurden Ablichtungen des ersten und letzten Blattes eines „TERM SHEET“ von Februar 2008 nachgeheftet. Es handelt sich um eine in englischer Sprache verfasste Vereinbarung zwischen 1) der „TG Holding Denmark A/S [...] (hereinafter TG)“, 2) Dr. H. und Dr. Böx sowie 3) der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft. Das Schriftstück trägt die Unterschriften von Lars Thylander, Herrn B., Dr. H., Dr. Ingolf A. Böx und Frau L.

Die Zuarbeiten der BBG in Bezug auf die dargestellten Presseanfragen gingen bei Sz. ein. In diesem Zusammenhang wurden auch rechtliche Möglichkeiten hinsichtlich einer eventuellen Vertragsrückabwicklung in drei Schreiben der BBG vom 08., 09. und 10.09.2010 erörtert.¹⁰⁸³

Ferner wurde zur Begründung der Notwendigkeit der Vertragsanpassungen in dem Schreiben vom 10.09.2010 ausgeführt:

„Bei Abschluss der Ursprungsverträge wurde hinsichtlich des notwendigen zeitlichen Planungsvorlaufes von Zeiträumen zwischen ½ und 1 Jahr ausgegangen, so dass die Fälligkeit der restlichen 2/3 Kaufpreise an den Aufstellungsbeschluss nach den Planungsabsichten des Käufers geknüpft wurde (§ 4 Abs. 2 Buchstabe a Ursprungsverträge).

Diese zeitliche Voraussicht ging jedoch wegen der bereits existierenden Vorplanungen von einem unkomplizierteren Planungsverfahren (nur 1 B-Plan) aus. Die Änderung der Planungsziele vom 27.03.2008 (Amtsblatt der Stadt Potsdam) und die städtebauliche Rahmenvereinbarung zwischen der Stadt Potsdam und der TG Potsdam aus dem September 2008 gehen aber von einem umfassenden Bauleitplanverfahren und eigenständigen Bebauungsplänen (§ 7 der Rahmenvereinbarung) für die Teilbereiche aus. Insoweit war die getroffene Fälligkeitsregelung anzupassen, da bei weiterem Fortbestehen der alten Regelung die Fälligkeit des Kaufpreises auch erst nach einigen Jahren (letzter Bebauungsplan für Teilbereiche) hätte eintreten können. Insoweit ist die Argumentation, die Kaufpreisfälligkeit ist wegen des nicht erreichten Planungsstandes nicht eingetreten, zutreffend. Nur um ein weiteres Hinausschieben der Fälligkeit zu verhindern, wurden die Verhandlungen zum 1. Nachtrag geführt.

Der Käufer ging zum Zeitpunkt des Abschlusses des 1. Nachtrages zur UR.-Nr. 306/2008 am 23.12.2008 davon aus, dass binnen einer Jahresfrist das Vorhaben

1083 Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 1. Heft.

soweit entwickelt sein würde, dass die vollständige Zahlung des Kaufpreises, auch unabhängig vom Stand der Planung zu den einzelnen Teilbereichen, erfolgen könnte. Deshalb wurde in diesem Nachtrag für die Zahlung des vollständigen Kaufpreises das feste Datum 31.12.2009 aufgenommen. Das Rücktrittsrecht wurde ebenfalls auf dieses Datum festgesetzt, da der Käufer auch hier davon ausging, dass alle Probleme die ein endgültiges Scheitern des Entwicklungsvorhabens bedingen könnten, bis zum 31.12.2009 abschließend geklärt wären.

Insoweit sind für die Zahlung des Kaufpreises im 1. Nachtrag stringenter Regelungen getroffen worden.

Noch vor Ablauf der Frist zum 31.12.2009 wurde durch den Käufer signalisiert, dass es durch die Finanz- und Wirtschaftskrise nicht gelungen sei, die Voraussetzungen für die Finanzierung des Projektes zu klären. Die Käuferseite legte nachvollziehbar dar, dass noch eine Verlängerung der im 1. Nachtrag vereinbarten Frist erforderlich sei. Aus diesem Grund wurde der 2. Nachtrag zur UR.-Nr. 217/2009 geschlossen, der lediglich die Frist zum Rücktritt und damit der Fälligkeit des Restkaufpreises vom 31.12.2009 auf den 31.03.2010 verschob.

Zwischenzeitlich wurden die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise für den Käufer so erheblich, dass er mitteilte, die finanzierende Bank sei zur Finanzierung des Gesamtkaufpreises nicht mehr bereit und verlange eine Anpassung der Verträge und damit des Finanzierungsvolumens. Unter diesem Aspekt ist dann vor Ablauf der Frist aus dem 2. Nachtrag, der 3. Nachtrag UR.-Nr. 33/2010 mit der Einräumung der Optionen geschlossen worden. Alternativ wäre nur die Ausübung des Rücktrittsrechtes zum gesamten Vertrag bis zum 31.03.2010 gewesen. Der 3. Nachtrag enthält unter Ziffer I die Aufhebung der Klausel zur einheitlichen Abwicklung der 4 Verträge, so dass die Verträge unterschiedlich gestaltet werden konnten.

Die Darlegungen bezüglich der finanzierenden Bank waren nachprüfbar, da die Bank aus vermeintlich abgetretenem Recht den Versuch der Erklärung des Gesamtrücktritts unternahm.¹⁰⁸⁴

Mit Schreiben vom 13.09.2010¹⁰⁸⁵ übersandte die BBG an das MdF, Abteilung 4, Referat 47, eine Gesprächsnotiz über ein Gespräch zwischen Mitarbeiterin 5 und P. R. vom 09.09.2010. Der Notiz ist zu u. a. entnehmen: Frau P. R. „wurde von der TG Group im Juni 2010 mit der Projektleitung der Entwicklung der ehemaligen Kaserne Krampnitz beauftragt. Sie sagte, dass Sie von den Herren Dr. Böx,“ Dr. H. „und Thylander beauftragt ist. [...] Im ersten Schritt soll die sogenannte ‚Biedermeiersiedlung‘ (Kaufteil ‚B‘) entwickelt werden, da für diesen Bereich kurzfristig Baurecht über die Erteilung von Baugenehmigungen erreicht werden kann. Zu dem Einwand der Unterzeichnerin, dass dieser Kaufteil von der TG Group wieder an das Land zurückgegeben wurde und jetzt Gegenstand der Optionsfläche sei, sagte sie, dass das nicht sein kann, da dieser Kaufteil wie auch die Kasernengebäude zwischenzeitlich an Herrn“ Be. „weiter veräußert wurden. [...] Als zweiter Bereich soll dann die Fläche mit den unter Denkmalschutz stehenden Kasernenanlagen entwickelt werden, die ebenfalls von Herrn“ Be. „erworben wurden.“

In einem weiteren Schreiben vom 14.09.2010 vertrat Mb. gegenüber dem MdF (RL'in Sz.) die Rechtsansicht: „Dieser ohne Zweifel zustimmungspflichtige Weiterverkauf könnte dann bei Zustimmung durch das Land Brandenburg von der Abführung eines Mehrerlöses abhängig gemacht werden.“¹⁰⁸⁶

1084 Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 1. Heft.

1085 Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 2. Heft, GF-131-2010/ama-sib.

1086 Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 2. Heft, GF-133-2010/ama-sib.

Auf Nachfrage des MdF zu den „Möglichkeiten zur Rückabwicklung des Gesamtvertrages“ fasste Mb. unter Bezugnahme auf die Ausführungen vom 08. und 09.09.2010 die Einschätzung der BBG am 14.09.2010¹⁰⁸⁷ wie folgt zusammen:

„Der Käufer befindet sich derzeit nicht mit einer im Vertrag vereinbarten Leistung in Verzug, so dass ein gesetzliches Rücktrittsrecht nach § 323 BGB nicht gegeben ist. Über die derzeit hinterlegten Kaufpreisanteile hinausgehende Kaufpreisanteile sind nicht fällig. Zu den jetzt bestehenden Verträgen (Teilflächen A und C) werden die Restkaufpreise mit Ablauf der Rücktrittsrechte am 31.12.2011 fällig.

Die Optionen zu den Teilflächen B und D sind noch nicht ausgeübt. Dies kann bis zum 31.12.2011 erfolgen, so dass auch hier keine fällige Leistung des Inhabers der Option aussteht.

Das in § 8 Abs. 2 der Verträge vereinbarte Wiederkaufsrecht setzt in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Buchstaben a) eine nicht vertragsgemäße Verwendung oder die Verletzung sonstiger vertraglicher Pflichten voraus. Fristen aus dem Vertrag sind noch nicht abgelaufen und die bisherigen Planungsvereinbarungen mit der Stadt Potsdam (städtebauliche Rahmenvereinbarung) dienen der Erreichung des Entwicklungsziels, sodass die Voraussetzungen für einen Wiederverkauf derzeit nicht gegeben sind.

Außerhalb der vertraglichen Regelungen wäre die allgemeine Vorschrift des § 313 BGB – Störung der Geschäftsgrundlage – zu betrachten. Diese allgemeine Vorschrift ist in den Tatbestandsmerkmalen einer weiten Auslegung zugänglich, so dass hier eine umfangreiche rechtliche Prüfung erforderlich wäre. Auch stellt diese Vorschrift zunächst auf eine Anpassung des Vertrages ab und nicht auf die sofortige Auflösung. Selbst wenn eine Auflösung des Vertrages überhaupt durchsetzbar ist, dann mit großer Sicherheit nur in einem gerichtlichen Verfahren, so dass bei Beschreitung des Instanzenweges mit einer Lösung vor Ablauf der Option nicht gerechnet werden kann.

§ 313 Störung der Geschäftsgrundlage [...]

Anzumerken sei noch einmal, dass der Vertrag natürlich jederzeit mit Zustimmung des Käufers aufgehoben werden kann.“

Mit Schreiben vom 15.09.2010 übersandte der Minister der Finanzen dem Vorsitzenden des AHF eine Zusammenfassung der Verkaufsvorgänge betreffend die Liegenschaft „Kaserne Krampnitz“. ¹⁰⁸⁸ In dieser schloss sich der Minister der genannten Einschätzung der BBG in Bezug auf die Frage etwaiger Möglichkeiten zur Rückabwicklung des Gesamtvertrages an.

Der Oberbürgermeister der Stadt Potsdam unterrichtete den Minister der Finanzen mit Schreiben vom 27.09.2010¹⁰⁸⁹ - eingegangen und dem Minister vorgelegt am 29.09.2010 - im Rahmen einer Anfrage über den Umstand, dass die Stadt am 05.03.2008 einen Beschluss zur „Änderung der Planungsziele von Sport und Freizeit zu Wohnen“ gefasst habe. Überdies sei zwischenzeitlich mit der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH eine städtebauliche Rahmenvereinbarung über die Gesamtentwicklung des Grundstückes getroffen worden.

Die BBG informierte das MdF, Referat 47, mit einem dort am 01.10.2010

1087 Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 2. Heft, GF-134-2010/ama-sib.

1088 Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 3. Heft; vgl. auch die Ausführungen oben unter Punkt A. 6.2.

1089 Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 3. Heft.

eingegangenen Schreiben über den zeitlichen Ablauf der Projektentwicklung Kramnitz in Zusammenarbeit mit der Stadt Potsdam.¹⁰⁹⁰ Es wurde u. a. mitgeteilt, dass dem Beschluss über die Änderung der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 107 „Kaserne Kramnitz“ das städtebauliche Konzept des Käufers mit Stand vom 07.01.2008 zugrunde gelegen habe, sodass davon auszugehen sei, dass dieses unmittelbar nach Beurkundung der Kaufverträge erarbeitet worden sein müsse. 2008 hätten bereits erste Vermessungsarbeiten auf dem Gebiet stattgefunden. Seitens der Stadtverordnetenversammlung sei die Zustimmung zur Unterzeichnung der Rahmenvereinbarung am 17.09.2008 gegeben worden.

Durch Auftrag der Leiterin des Ministerbüros vom 30.09.2010, abgezeichnet von AL 1 am 04.10.2010, wurde das Referat 11 des MdF gebeten zu prüfen, „ob rechtlich eine Rückabwicklung der Verträge durch das Land gegeben ist“, da das in den Kaufverträgen vorgesehene Vorhaben „Country Club Kramnitz“ seitens des Investors - angesichts der anderweitigen Ziele in der zwischenzeitlich getroffenen Städtebaulichen Rahmenvereinbarung - so nicht umgesetzt werde, sodass von einer erheblichen Wertsteigerung des Grundstückes auszugehen sei.¹⁰⁹¹ Am 04.10.2010 wurde der Auftrag um die Klärung der Frage erweitert, ob eine Fälligkeit der Kaufpreiszahlung im Hinblick auf den Abschluss der städtebaulichen Rahmenvereinbarung im September 2008 eingetreten sei.

Der Zeuge Dr. Böß vertrat die Auffassung, das MdF [zutreffend] über die Beteiligung von Thylander informiert zu haben: „Basierend auf der negativen Presse habe ich im Rahmen eines Gespräches beim Finanzministerium des Landes Brandenburg am 15. September 2010 den obig beschiedenen Sachverhalt in Bezug auf das Engagement der Thylander Gruppe dokumentiert und nachgewiesen.“¹⁰⁹² Er habe dabei den von Thylander am 31.05.2007 unterzeichneten Originalvertrag sowie das „Agreement“ aus dem Jahr 2008 Frau Sz. vorgezeigt.¹⁰⁹³ Die Erteilung eines Hinweises, dass Thylander im Jahr 2010 nicht mehr an den Vorgängen beteiligt war, habe er nicht für geboten gehalten, da sich dies aus den Presseberichten ergeben habe. Es habe sich mithin um eine „allgemeine Kenntnis“ gehandelt.¹⁰⁹⁴ Auf die Frage, ob er den Eindruck gehabt habe, dass Frau Sz. den Inhalt der in englischer Sprache verfassten Urkunde vollständig habe nachvollziehen können, stellte er klar: „Wissen Sie, wir haben diesen Vertrag über Monate verhandelt. Der ist sehr komplex. Es ging nur darum nachzuweisen, dass wir einen Vertrag mit Thylander hatten, und das habe ich getan. Es ging nicht um Inhalte. Das konnte in der kurzen Zeit eines - ich weiß nicht - einstündigen Gesprächs, in dem ich auch noch Frau“ P. R. „vorgestellt habe und Frau“ P. R. „dargetan hat, was wir alles für dieses Projekt schon gemacht haben - - Natürlich ging das nicht.“¹⁰⁹⁵

Die Zeugin Sz. stellte ihre Sicht der damaligen Umstände wie folgt dar: „Seit Januar 2003 bin ich Referatsleiterin im Finanzministerium, und zum 1. Februar 2009 habe ich zusätzlich das Liegenschaftsreferat mit dem kompletten Aufgabenspektrum und

1090 Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 3. Heft.

1091 Ordner „47 VV 2243.10 ab August '10“, 3. Heft.

1092 S. 138 des Protokolls vom 08.03.2011.

1093 S. 140, 152 f. des Protokolls vom 08.03.2011.

1094 S. 167 f. des Protokolls vom 08.03.2011.

1095 S. 190 des Protokolls vom 08.03.2011.

dem Personalkörper übernommen. Zu diesem Zeitpunkt war die Brandenburgische Bodengesellschaft Geschäftsbesorger im Bereich Westgruppe der Truppen - also WGT - und im Bereich Bodenreformvermögen. Für das Vertragscontrolling der Geschäftsbesorgungsverträge waren in meinem Referat ein Referent und ein Sachbearbeiter zuständig.

Mitte März 2010 erhielt ich erstmalig durch die BBG Kenntnis von dem Verkauf der Liegenschaft Krampnitz, die mich aufgrund der vorläufigen Haushaltsführung zu dieser Zeit angeschrieben hatte. Die BBG bat um Mittelfreigabe für einen zeitlich befristeten Rückkauf von Teilflächen; dieser Rückkauf wurde mit der Finanzkrise begründet. Die Mittelfreigabe musste bis Ende März erfolgt sein, um die Gesamtentwicklung Krampnitz nicht zu gefährden. Dies war für mich plausibel und nachvollziehbar, sodass ich den Vorgang an den zuständigen Referenten zur abschließenden Bearbeitung weitergegeben habe.“¹⁰⁹⁶

„Am 19. August wurde erstmalig eine Presseanfrage zum Thema Krampnitz gestellt, die am 23. August 2010 durch das Finanzministerium beantwortet wurde. Nach meiner Rückkehr aus meinem Urlaub am 6. September 2010 erfuhr ich, dass die Unterrichtungsvorlage¹⁰⁹⁷ vom Abteilungsleiter AL 4 nicht an die Hausleitung weitergegeben wurde. In einer Rücksprache mit ihm erklärte er mir, dass durch die Sitzung des Ausschusses für Haushaltskontrolle AHK und durch die Medienberichterstattung die Ausschussmitglieder bereits den Sachstand zur Kenntnis genommen hätten und sich deshalb eine gesonderte Vorlage erübrigt.

Aufgrund des starken medialen Interesses bat Herr Böx über die BBG um ein Gespräch mit mir, das wir am 15. September 2010 führten. Hierbei ging es mir vordergründig darum zu erfahren, welche Rolle die Thylander-Gesellschaft im Verkaufsvorgang Krampnitz gespielt hat und welche Verbindung zwischen Thylander und Herrn Böx bestand. Herr Böx bestätigte und belegte mit Vertragsvorlagen eine Verbindung zwischen ihm und Thylander, welche nach seinen Aussagen im Juli 2008 vorerst ausgesetzt wurden. Gleichwohl behielt er aber die Bezeichnung ‚TG Potsdam‘ als ‚Thylander Group Potsdam‘.

Diese Informationen gab ich am nächsten Tag - am 16. September 2010 - in der AHF-Sitzung weiter und stellte mich weiteren Fragen, deren Beantwortung mir zu diesem Zeitpunkt nur aus der Aktenlage des Ministeriums möglich war. Das Medieninteresse hielt nach wie vor stark an, sodass nach der AHF-Sitzung vom Minister Dr. Markov eine Task-Force ‚Krampnitz‘ eingerichtet wurde, die ein direktes Vortragsrecht bei der Hausleitung hatte. Diese Task-Force wurde unter meine Leitung gestellt. Am 7. Oktober 2010 wurde dann bekanntermaßen der Untersuchungsausschuss eingesetzt.“¹⁰⁹⁸

Die Zeugin Sz. führte - auf Nachfrage zu der Eingabe des Herrn Mu. im April 2010 - aus: „Also, ich kann mich an diesen Vorgang erinnern, dass da eine Anfrage über die Staatskanzlei an das MdF gestellt wurde. Die habe ich aber nicht weiter bearbeitet oder auch nicht weiter recherchiert; die habe ich in meinem Referat zur Beantwortung an meinen Referenten weitergegeben. Also, ich habe dazu keinen Wissensstand.“¹⁰⁹⁹ „In dem Thema WGT habe ich einen Referenten gehabt damals. Der hatte eine vollumfängliche Unterschriftsbefugnis, und in dem Thema WGT habe ich das auch an ihn verfügt.“¹¹⁰⁰

1096 S. 25 des Protokolls vom 17.04.2012.

1097 Vgl. insoweit die Ausführungen der Zeugin Sz. unter Punkt A. 6.2.

1098 S. 25 f. des Protokolls vom 17.04.2012.

1099 S. 63 des Protokolls vom 12.06.2012.

1100 S. 64 des Protokolls vom 12.06.2012.

Befragt nach dem Zeitpunkt ihrer Kenntnisnahme von der Rücktrittserklärung der 3. Bank bekundete die Zeugin: „Also, nach meinen Erinnerungen war das eigentlich erst im Oktober 2010, also nachdem eigentlich auch schon der Untersuchungsausschuss eingesetzt war.“¹¹⁰¹

In ihrer zweiten Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss (aufgrund eines erweiterten Beweisbeschlusses) machte die Zeugin ergänzende Angaben zu dem Treffen mit Dr. Böx am 15.09.2010: Zunächst stellte sie klar, dass das Treffen auf ihre Initiative hin vereinbart worden sei.¹¹⁰² Ferner äußerte sie in Bezug auf den Inhalt des Gespräches: „Ja, Sie haben ja Herrn Böx bei der Vernehmung ja selber hier erleben dürfen - der erzählt sehr viel und auch sehr voluminös. Also, er hatte mir schon erklärt, dass er einen Vertrag mit Thylander hatte 2007, dass er im Auftrag von Herrn Thylander diese Projektentwicklungsgesellschaft mit den vier Limiteds gegründet hat. Den Vertrag selber von 2007 hat er mir nicht vorgelegt. Auch auf die Frage hin, ob Thylander denn noch an der Entwicklung von Krampnitz interessiert sei, hatte er mir dann einen Vertrag gezeigt, wo er Änderungen mit Thylander vereinbart hat. Das war ein Vertrag aus 2008, wo sie irgendwelche gesellschaftsrechtlichen Vertragsänderungen gemacht haben. Also, es sollte ursprünglich eine Holding in Luxemburg gegründet werden, und die wurde dann mit Herrn Böx und Herrn Thylander dann irgendwie vertraglich geändert.“¹¹⁰³ „Er hatte mir vorge-, also vorgelegt, er hat es mir gezeigt, ein ziemlich umfangreiches Vertragskonglomerat aus 2008, er hat es mir aber nicht in die Hand gegeben. Ich habe also nur so mal physisch gucken können. Es war sehr dick, es war auf Englisch geschrieben alles. Es ging aber vorn auf dem Inhalt oder auf dem Eingesang - so sage ich mal - um Krampnitz, ging es um seine TG Potsdam und Thylander, es ging um die Holding in Luxemburg. Und ich hatte hinten auch die Möglichkeit zu gucken, wer unterschrieben hatte. Und da waren im Prinzip von Thylander,“ Dr. H., „Böx und, ja, noch jemand von Thylander - Herr van“ B. „hat, glaube ich, noch unterschrieben.“¹¹⁰⁴ „Er hat es mir nicht dagelassen; er hatte mir dann erzählt, dass er es mir nicht geben darf, weil das ein gesellschaftsrechtlicher Vertrag ist zwischen zwei Privatrechtlichen. Die kann er jetzt nicht so ohne Genehmigung des anderen aus der Hand geben. Ich hatte dann aber mir von der Brandenburgischen Bodengesellschaft eine Kopie besorgen lassen - zumindest vom Deckblatt und von der Seite, wo die Unterschriften drauf waren.“¹¹⁰⁵ Den Vertrag habe Dr. Böx „nicht aus der Hand gegeben, weil er, wie gesagt, musste angeblich den Geschäftspartner oder den Vertragspartner fragen, ob er den Dritten zur Einsicht überlassen darf.“¹¹⁰⁶ Sie habe nicht die Gelegenheit gehabt, sich den Vertrag in Ruhe anzuschauen.¹¹⁰⁷ Der Vertrag sei in englischer Sprache abgefasst gewesen;¹¹⁰⁸ sie hätte den Inhalt, auch wenn es ein deutschsprachiger Vertrag gewesen wäre, so schnell nicht erfassen können.¹¹⁰⁹

In diesem Zusammenhang widersprach sie im Übrigen dem Zeugen Dr. Böx, welcher in seiner Vernehmung ausgesagt hatte, auch den Vertrag aus 2007 am 15.09.2010 im MdF vorgelegt zu haben (Zeuge Dr. Böx: „Deswegen bin ich extra selber hin, habe meine Unterlagen mitgenommen und habe das gezeigt, alle 14 Seiten des Vertrages

1101 S. 63 des Protokolls vom 12.06.2012.

1102 S. 66 des Protokolls vom 12.06.2012.

1103 S. 67 des Protokolls vom 12.06.2012.

1104 S. 68 des Protokolls vom 12.06.2012.

1105 S. 68 des Protokolls vom 12.06.2012.

1106 S. 71 des Protokolls vom 12.06.2012.

1107 S. 71 des Protokolls vom 12.06.2012.

1108 S. 70 des Protokolls vom 12.06.2012.

1109 S. 75 f. des Protokolls vom 12.06.2012.

von 2007 mit den Unterschriften von Herrn Thylander, Herrn“ Dr. H. „und von mir, und dann habe ich das von 2008 - ich weiß jetzt nicht mehr, wie viele Seiten das Agreement hat, habe ich auch vorgeführt - und die Unterschrift von Herrn Thylander.“¹¹¹⁰): „Den Vertrag von 2007 hat er nicht gezeigt. Er hat mir nur diesen Vertrag von 2008 gezeigt.“¹¹¹¹

„Herr Böx war ja - nach der Aktenlage jedenfalls - beauftragt von Thylander, mit der TG Potsdam diese Krampnitz-Liegenschaft zu entwickeln, und als Geschäftsführer der TG Potsdam ist er aufgetreten.“¹¹¹² Er habe während der Besprechung den Eindruck vermittelt, für Thylander zu arbeiten.¹¹¹³ Im Verlauf dieses Gespräches habe sie indes erfahren, dass der Vertrag mit der Thylander Gruppe „im Juli 2008 ausgesetzt“ worden sei.¹¹¹⁴ „Dass der Vertrag ausgesetzt wurde, das hat er mir am 15. erzählt, dass der gesellschaftsrechtliche Vertrag, dass der geändert wurde und dass erst mal die Entwicklung von Thylander an Krampnitz erst mal ausgesetzt ist. Das heißt aber für mich auch nicht, dass der Vertrag an sich gekündigt wurde.“¹¹¹⁵

„Ich habe natürlich den Minister sofort darüber informiert, weil wir ja am nächsten Tag die AHF-Sitzung hatten, und ich habe einen Vermerk über dieses Gespräch gemacht. Der müsste in den Unterlagen sein.“¹¹¹⁶

„Ich hatte in der AHF-Sitzung - daran kann ich mich noch erinnern - über dieses Gespräch mit Herrn Böx berichtet, und ja, ich bin auch davon ausgegangen, dass Thylander an dem Verkauf von Krampnitz 2007 beteiligt gewesen ist und dass die TG Potsdam im Auftrag von Thylander diese gesellschaftliche Konstruktion mit den vier Limiteds gemacht hat.“¹¹¹⁷

Der Zeuge Lankamp berichtete über seine Erkenntnisse: „Auf die Angelegenheit Krampnitz wurde ich aufmerksam: Wenn ich mich recht entsinne, war im August 2010 eine Anfrage des ‚stern‘. Da ging es um die ganzen Umstände der Rückabwicklung und ... [akustisch unverständlich]. Das war, glaube ich, ein Wust an Fragen. Das war insofern etwas unglücklich, weil der zuständige Referent gewechselt hatte. Das war vorher der Herr“ S. „gewesen. Es war danach Herr“ T., „der sich in die Thematik erst mal ganz neu einarbeiten musste.“¹¹¹⁸ „Er musste sich alle Unterlagen zusammensuchen. [...] Und dann wird er mit Sicherheit auch an den Schreibtisch des Herrn“ R. „gegangen sein, um sich die ganzen Akten vorzunehmen. Er musste sich - - Da war er in einer ziemlich bedauernden Situation. Der war völlig neu, und der Sachbearbeiter war nicht da. Der Kollege, den er abgelöst hat, war nicht da, und er musste sich im Referat - die Referatsleiterin war, glaube ich, auch im Urlaub oder krank oder ich weiß gar nicht wie - und musste sich alles zusammensuchen.“¹¹¹⁹ „Ich konnte die Fragen auch nicht beantworten, weil ich bei dem Vertragsabschluss etc. - - Ich glaube, das war 2006 oder 2007, jedenfalls deutlich vor der Zeit, als ich mit der Wahrnehmung der Geschäfte eines Abteilungsleiters beauftragt worden war. Insofern tat ich mich auch erst einmal schwer mit der Beantwortung der Fragen. Da war natürlich ein bisschen Aufregung.“

1110 S. 153 des Protokolls vom 08.03.2011.

1111 S. 70 des Protokolls vom 12.06.2012.

1112 S. 71 des Protokolls vom 12.06.2012.

1113 S. 71 des Protokolls vom 12.06.2012.

1114 S. 76 des Protokolls vom 12.06.2012.

1115 S. 77 des Protokolls vom 12.06.2012.

1116 S. 83 des Protokolls vom 12.06.2012.

1117 S. 68 des Protokolls vom 12.06.2012.

1118 S. 62 des Protokolls vom 17.04.2012.

1119 S. 81 des Protokolls vom 17.04.2012.

Wir hatten dann festgestellt - den genauen Zeitpunkt kann ich nicht mehr sagen - bei der Beantwortung der Fragen oder der Bearbeitung der Fragen, dass der Haushaltsausschuss des Landtages damals beim Abschluss des Vertrages nach den damals geltenden Regeln mit dieser Angelegenheit befasst worden ist und meines Wissens auch um Zustimmung zu diesem Geschäft gebeten worden ist, dass es dann eine teilweise Rückabwicklung gegeben hat, die aber dem Ausschuss bis dahin nicht vorgelegt worden war.“¹¹²⁰ „Es war so, dass - das muss dann im Sommer gewesen sein, vielleicht einen Monat oder zwei Monate vorher - es mal eine Anfrage der Staatskanzlei gegeben hatte. Das war irgendeine Kollegin. Da hatte jemand bei der Staatskanzlei, glaube ich, eine Anfrage gemacht oder sich beschwert. Ich weiß nicht, was es war. Jedenfalls hatte Herr“ S. „diese Anfrage beantwortet und mich cc bei der E-Mail-Übermittlung beteiligt. Von daher kannte ich den Sachverhalt.“¹¹²¹ „Ich habe Kenntnis bekommen durch eine Mail, die Herr“ S. „an die Staatskanzlei geschickt hat. Da habe ich Kenntnis bekommen davon, dass es einen Grundstückskaufvertrag gegeben hat, der teilweise rückabgewickelt worden ist, weil der Käufer aufgrund der Finanzkrise mit den Banken Probleme bekommen hat oder haben soll und deswegen einen Teil des Vertrages rückabgewickelt hat. Dieser Vorgang für sich ist erst mal nichts im Geschäftsleben Ungewöhnliches, und es hat daher keine Veranlassung gegeben, jetzt daran zu denken, dass da irgendwas nicht richtig gelaufen ist. Wenn ein vertragliches Rückabwicklungsrecht vorgesehen ist im Vertrag, ist das völlig - im Geschäftsleben ein völlig normaler Vorgang.“¹¹²² Von dem Rücktritt der 3. Bank habe er zu diesem Zeitpunkt keinerlei Kenntnis erlangt: „Nein, das ist mir damals - habe ich nicht erfahren. Das habe ich irgendwann, als - - Ich glaube, da war schon der Untersuchungsausschuss eingerichtet. Also, zumindest ich war zu diesem Zeitpunkt darüber nicht informiert. Das kann ich so sagen.“¹¹²³

„Bei der Rückabwicklung selbst bin ich nicht beteiligt worden. Meines Wissens ist diese Rückabwicklung - oder ist das Finanzministerium nur deshalb bei der Rückabwicklung mit eingebunden worden, weil sie zum Zeitpunkt der Haushaltssperre durchgeführt wurde und die BBG das wohl selbst nicht konnte. [...] Wie gesagt, der Fall war mir in Erinnerung, aber ich hatte ihn tatsächlich weder beim Abschluss des Vertrages - - Das war weit vor meiner Zeit. Und auch bei der Rückabwicklung war er nicht über meinen Tisch gelaufen. So.

Dann ging es um die Frage: Wenn denn der Ausschuss beim Abschluss des Vertrages beteiligt worden ist, muss er denn dann nicht auch bei einer Rückabwicklung des Vertrages oder einer teilweisen Rückabwicklung des Vertrages wieder beteiligt werden? Da waren wir uns zunächst unsicher. Wir haben auch unsere Hausleitung informiert, dass der Ausschuss nicht informiert worden war. Herr Markov bat mich darum zu klären, ob eine erneute Befassung notwendig sei und dabei auch die Haushaltsabteilung mit einzubinden.“¹¹²⁴

„Ich meine mich zu erinnern, dass ich diesen Vermerk“ [aus dem Verfügungsentwurf des Zeugen R. von Juli 2010 in Bezug auf eine schriftliche Information des AHF über die Entwicklung der Vertragslage¹¹²⁵] „- also, da bin ich mir sicher - jedenfalls nicht vorher gesehen habe, als wir über diese ‚Spiegel‘-Fragen, nein, nicht ‚Spiegel‘-,

1120 S. 62 des Protokolls vom 17.04.2012.

1121 S. 62 des Protokolls vom 17.04.2012

1122 S. 74 des Protokolls vom 17.04.2012.

1123 S. 75 des Protokolls vom 17.04.2012.

1124 S. 63 des Protokolls vom 17.04.2012; vgl. im Übrigen die weiteren Ausführungen zu Punkt A. 6.2.

1125 Vgl. die Ausführungen unter Punkt A. 6.2.

„stern“-Fragen bearbeitet haben, und es um die Frage ging: Muss denn der Ausschuss beteiligt werden oder nicht? Und in dem Zuge habe ich erfahren: Ja, da war schon mal was beabsichtigt. Das ist aber liegen geblieben.“¹¹²⁶

Eine Weiterleitung des Vorganges bis zur Hausleitung ist insoweit - auch nach Kenntnis des Zeugen R.¹¹²⁷ - nicht erfolgt.

Die Zeugin Sz. stellte entsprechend auf die Frage: „Haben Sie Kenntnis davon, dass vor dem September die Hausleitung - sprich: die Staatssekretärin - davon Kenntnis hatte?“, ausdrücklich klar: „Also, aus meinem Referat oder von mir wurde die Hausleitung nicht darüber informiert.“¹¹²⁸

Auch der seinerzeitige Abteilungsleiter Lankamp antwortete auf die Nachfrage, ob der Hausleitung der Verfügungsentwurf von Juli 2010 bekannt gewesen sei: „Ich glaube nicht. Also, wir waren beim Minister und haben gesagt, dass es dort - ich kann Ihnen noch nicht mal genau sagen, wann es jetzt genau war, dass wir beim Minister waren -, dass wir gesagt haben, dass die Frage im Raum steht, ob der Ausschuss hätte beteiligt werden müssen oder nicht. Aber meines Wissens - - Also, zumindest zu dem Zeitpunkt haben wir ihm diese Unterlagen nicht gegeben. Das war eine mündliche Besprechung. Aber Unterlagen, woraus - - Nein, also, ich gehe davon aus, dass der Minister das nicht wusste und nicht bekommen hat, zu dem Zeitpunkt zumindest.“¹¹²⁹ „So wie ich es in Erinnerung habe, ist ja mir selber dieses Problem - Nichtbefassung des Ausschusses - erst bekannt geworden, als wir die Presseanfragen bearbeitet haben. Und demzufolge bin ich davon überzeugt, dass die Hausleitung keinesfalls vorher darüber Bescheid wusste.“¹¹³⁰ „Es gab Anfragen vom ‚stern‘. Es gab eine Fülle von Fragen. Ich meine, es wären 40, 50, 60 Stück gewesen oder noch mehr. Und im Zuge der Beantwortung dieser Fragen wurde der gesamte Fall aufgearbeitet. Es war insoweit ein bisschen schwierig, weil Herr“ T. „ganz neu im Geschäft war und Herr“ S. „meines Wissens für die Beantwortung von Fragen nicht zur Verfügung stand. Wenn ich das richtig in Erinnerung habe, hat der einen längeren Urlaub auf Sardinien in der Zeit verbracht, stand also wirklich nicht zur Verfügung, dass man ihn hätte fragen können. [...] Es muss Ende August, Anfang September gewesen sein, wo wir die Hausleitung informiert haben, es könnte sein, dass der Ausschuss zu Unrecht nicht befasst worden ist. Und daraufhin hatte Herr Markov mir den Auftrag gegeben, ich soll das klären, und zwar im Zusammenhang mit der Haushaltsabteilung. Die Haushaltsabteilung hat nun mal das Hoheitsrecht über das Haushaltsrecht - hier geht es um Haushaltsrecht -; die Haushaltsabteilung hat das auch geklärt, und zwar so, dass die Haushaltsabteilung festgestellt hat, dass eine Befassung des Ausschusses nicht rechtlich vorgeschrieben war.“¹¹³¹

Die Zeugin Trochowski stellte ihre persönlichen Erkenntnisse wie folgt dar: „Sie wissen ja, ich bin seit 6. November 2009 Staatssekretärin im Finanzministerium Brandenburg. Bis zum Sommer 2010 - ich meine, im August ist es gewesen - war mir die Liegenschaft Krampnitz kein Begriff. Mir ist auch keine Vorlage zugeleitet worden,

1126 S. 65 des Protokolls vom 17.04.2012.

1127 S. 10 des Protokolls vom 08.03.2011.

1128 S. 30 des Protokolls vom 17.04.2012.

1129 S. 68 des Protokolls vom 17.04.2012.

1130 S. 71 des Protokolls vom 17.04.2012.

1131 S. 71 f. des Protokolls vom 17.04.2012.

in der es um die Liegenschaft Krampnitz ging bis zum August 2010, bis die ersten Presseanfragen - am Anfang vereinzelt, dann Ende August/September verdichtet - an das Finanzministerium herangetragen wurden. Die Vorlage, die im Beweisbeschluss zitiert wird, ist mir erst im September 2010 bekannt geworden. Sie ist mir auch erst durch Presseanfragen bekannt geworden - sowohl die Vorlage, als auch der Vorgang selbst, um den es in der Vorlage ging. Wie wir in der Recherche im Nachgang herausgefunden haben, hat der damalige Abteilungsleiter im Rahmen seines Ermessens entschieden, die Vorlage der Leitung zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage nicht zuzuleiten. Und deshalb - wie gesagt - ist mir diese Vorlage erst im Nachgang - ich meine, es war Anfang September, als die Presseanfrage im Finanzministerium einging - bekannt geworden.“¹¹³²

Der Zeuge Speer erwiderte auf die Frage: „Seit wann, Herr Speer, wissen Sie, dass der Ausschuss für Haushalt und Finanzen im Rahmen der Veräußerung der ehemaligen Liegenschaft Kaserne Krampnitz im August 2007 falsch informiert worden ist, zum Beispiel, dass es sich bei der Erwerbengesellschaft um ein Unternehmen der dänischen Thylander Gruppe gehandelt haben soll?“. „Ich weiß nicht, was Sie mit ‚zum Beispiel‘ meinen, aber das konkrete Beispiel - wenn es denn noch weitere gibt, die ich nicht kenne -, was Sie angesprochen haben, ist bewusst geworden mit - ja, kann mich an das Datum auch nicht mehr erinnern -, als dies ein parlamentarischer Vorgang wurde.“¹¹³³ Dass „die Thylander Gruppe doch nicht Bestandteil der TG Projektentwicklungsgesellschaft“ sei, habe er aus der Veröffentlichung des „stern“ erfahren.¹¹³⁴

Zum Zeitpunkt der Sitzung des AHK am 02.09.2010 sei er noch davon ausgegangen, dass bei dem Erwerb „auf der Flasche Thylander“ gestanden habe, und er habe nicht gewusst, dass Dr. Böx und Dr. H. „in der Flasche“ gewesen seien.¹¹³⁵

Ergänzend ließ er wissen: „Dass es eine Projektgesellschaft deutscher Rechtsnatur ist, war mir klar, weil in jedem Fall, wenn eine solche Immobilie entwickelt wird, der Investor eine Projektgesellschaft gründet, und zwar nach dem Recht, was für das nationale Gebiet dann auch gilt. Da kann er nicht als Däne direkt tätig werden oder könnte vielleicht - ich weiß nicht, wie das wirtschaftsrechtlich zu bewerten ist -, aber zumindest ist die Erfahrung die, dass in jedem Fall eine Projektgesellschaft gegründet wird.“¹¹³⁶

„Ich habe Thylander“ - nach der Veröffentlichung des „stern“¹¹³⁷ - „angerufen und ihn gebeten, mir das zu erklären. Wie gesagt, wir sind auch nicht jetzt so gemeinsam in der Sprache, dass das flüssig geht. Aber soweit mir das klar war, hat er gesagt, dass er kein Interesse mehr hat. Und er wollte mir aber noch mal bestätigen, dass zu dem Zeitpunkt, wo wir hier im Landtag waren, er in einer vertraglichen Situation mit dieser Gesellschaft, die als Käufer aufgetreten ist, war, dass die sich also später getrennt haben - was er bis heute nicht getan hat.“¹¹³⁸ „Ja, nachdem die Vorwürfe in der Öffentlichkeit waren, habe ich ihn angerufen - das hatte ich vorhin schon mal dargestellt - und gebeten, mir mitzuteilen - schriftlich -, wann der Zeitpunkt war, wo er sich praktisch interessehalber nicht mehr gebunden gefühlt hat an das Gespräch,

1132 S. 96 des Protokolls vom 18.12.2012.

1133 S. 12 des Protokolls vom 18.12.2012.

1134 S. 35 des Protokolls vom 18.12.2012.

1135 S. 18 f. des Protokolls vom 18.12.2012.

1136 S. 12 des Protokolls vom 18.12.2012.

1137 S. 42 des Protokolls vom 18.12.2012.

1138 S. 21 des Protokolls vom 18.12.2012.

was wir seinerzeit im Ministerium hatten. Also, ob das vor oder nach dem Ausschusstermin, wo der Kauf Gegenstand der Behandlung hier im Landtag war. Und er hat mir das im Telefonat zwar bestätigt, dass das danach war, im Frühjahr danach, aber er wollte es mir schriftlich geben und hat es bis heute nicht getan. Ich habe noch mal mit einer E-Mail hinterhergehalten, aber die blieb unbeantwortet.“¹¹³⁹ „Er hat mir am Telefon gesagt, dass sie ihr Interesse verloren haben im Frühjahr 2008, und das war ja eindeutig nach dem Verkauf und nach der Verhandlung, die wir ja auch im Landtag hatten. Aber ich habe diese Bestätigung, die er mir zugesagt hat, leider nie bekommen, sondern jetzt ziehen sie sich zurück und sagen: ‚Wir hatten nie damit irgendwas zu tun.‘ - Warum auch immer.“¹¹⁴⁰

Der Zeuge erklärte ferner: „Ich habe mich nicht von Dr. Böx täuschen lassen, weil ich mit ihm gar nichts zu tun hatte. Aber sicherlich ist die Information, wenn ich sie gehabt hätte, wäre wichtig gewesen, weil: Dann hätte ich mich um die Frage der Bonität gekümmert - mit Sicherheit.“¹¹⁴¹ „Wenn ich gewusst hätte, dass bei dem Erwerber Thylander nicht in einer vertraglichen Form ist, hätte ich den Verkaufsvorgang angehalten.“¹¹⁴²

Angesprochen auf das Treffen am 15.09.2010, bei dem u. a. Herr Dr. Böx und Frau Sz. anwesend waren, wehrte der Zeuge ab: „Ich weiß auch nicht, was 350 Mitarbeiter im Ministerium am Tag machen. Da gehen Leute ein und aus. Und dieses Treffen, was eventuell stattgefunden hat: Ich weiß davon nichts. Ist mir nicht bekannt.“¹¹⁴³

Auf die Frage: „Ist Ihnen als Minister bekannt geworden, dass es Anfang 2008 Schwierigkeiten gegeben hat für die Vermarktung des Projekts durch die TG und dass es Absetzbewegungen von Thylander gegeben hat?“, erwiderte er: „Ist mir, soweit ich mich erinnere, nicht Gegenstand von Unterrichtungen oder sonst wie gewesen.“¹¹⁴⁴

Den Namen Mu. kenne er nur aus der Zeitung.¹¹⁴⁵ Er habe ihn das erste Mal im „stern“ gelesen.¹¹⁴⁶

Befragt, warum der AHF nicht über die „Aufhebung der Kaufverträge“ und den „Neuabschluss“ der „sogenannten Optionsverträge“ informiert worden sei, stellte der Zeuge klar: „Das sind Vorgänge, die ich auch der Presse entnommen habe.“¹¹⁴⁷

Der Zeuge Dr. Markov konnte keine Angaben aus eigener Wahrnehmung zum eigentlichen Veräußerungsvorgang machen: „[...] wie bekannt sein dürfte, habe ich das Amt als Minister der Finanzen am 6. November 2009 angetreten. Der Verkauf der Liegenschaft Kaserne Krampnitz, die meines Erachtens ja Hauptgegenstand der Untersuchung dieses Ausschusses ist, erfolgte im Jahr 2007, also unter der Vorgängerregierung, also lange auch vor meinem Amtsantritt.

Sie werden verstehen, dass ich daher zu dem eigentlichen Verkaufsvorgang und den Vertragsverhandlungen keinerlei zeugenschaftliche Aussagen tätigen kann. Während meiner Amtszeit als Minister erfolgten im I. Quartal 2010, also kurz nach meinem Amtsbeginn, Vertragsanpassungen, zum einen die Verlängerung des Rücktrittsrechts für die Käufergesellschaften von zwei Kaufverträgen und zum zweiten die

1139 S. 32 des Protokolls vom 18.12.2012.

1140 S. 47 des Protokolls vom 18.12.2012.

1141 S. 19 des Protokolls vom 18.12.2012.

1142 S. 76 des Protokolls vom 18.12.2012.

1143 S. 38 des Protokolls vom 18.12.2012.

1144 S. 49 des Protokolls vom 18.12.2012.

1145 S. 15 des Protokolls vom 18.12.2012.

1146 S. 49 des Protokolls vom 18.12.2012.

1147 S. 63 des Protokolls vom 18.12.2012.

Umwandlung der anderen beiden Kaufverträge - der Flächen B und D - in zwei Optionsverträge, deren Optionsrechte bis zum 31. Dezember 2012 ausgeübt werden mussten.

Diese Anpassungen wurden seinerzeit durch das zuständige Fachreferat genehmigt und haben mir nicht vorgelegen. Mithin kann ich auch diesbezüglich keine Aussagen als Zeuge vor diesem Ausschuss tätigen.“¹¹⁴⁸

„Nach meiner Erinnerung habe ich erstmals aufgrund der Anfragen eines Journalisten des Nachrichtenmagazins ‚stern‘, offenbar in Vorbereitung des letztlich am 25. August 2010 auf ‚stern.de‘ erschienenen Artikels ‚Geschäft unter Sportsfreunden‘, von dem Liegenschaftsverkauf Kaserne Krampnitz erfahren. Wie eingangs bereits erwähnt, hatte ich von den Vertragsanpassungen betreffend die Verlängerung des Rücktrittsrechts für die Käufergesellschaften von zwei Kaufverträgen sowie die Umwandlung der anderen beiden Kaufverträge in zwei Optionsverträge keine Kenntnis.

Zur Beantwortung der damals gestellten Anfragen lieferte das Fachreferat die erforderlichen Zuarbeiten. Aufgrund des beträchtlichen Umfangs von Presseanfragen wurde dann eine sogenannte Taskforce eingerichtet, die sich in direkter Abstimmung mit meinem Büro und meiner Pressestelle ausschließlich um die diesbezüglichen An- und Nachfragen gekümmert hat.

Durch Gespräche mit den im MdF beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und dem Lesen diverser Unterlagen habe ich mir den notwendigen Einblick in den Vorgang verschafft. Die BBG wurde selbstverständlich auch um Stellungnahmen gebeten. Danach bin ich persönlich zu der Überzeugung gelangt, dass der Verkaufsprozess rechtlich nicht zu beanstanden und dem Land kein Schaden entstanden ist.“¹¹⁴⁹

„Bekannt gewordene Weiterverkaufsverträge vom 03.06.2010 betreffend drei der vier Teilflächen durch die TLGs hat das MdF nicht genehmigt. Nach der Aufnahme staatsanwaltlicher Ermittlungen gegen Bedienstete der BBG habe ich schließlich Anfang Februar 2011 die Vollmacht zur Verwertung der Liegenschaft Krampnitz gegenüber der BBG widerrufen. Da bei der Aufarbeitung des Grundstücksverkaufs deutlich geworden ist, dass die Käufer neben diversen vertraglichen Pflichtverletzungen eine Nutzung angestrebt haben, die weder dem Inhalt der Kaufverträge noch dem öffentlichen Interesse entspricht, habe ich hausintern veranlasst, prüfen zu lassen, ob eine Rückabwicklung der Kaufverträge Krampnitz möglich ist. Im Ergebnis der internen Prüfung habe ich dann im Januar 2011 eine spezialisierte Rechtsanwaltskanzlei mit der Rückabwicklung beauftragt.

Im August 2011, nach erfolglosen Verhandlungen mit den Käufergesellschaften, habe ich gegenüber den Käufern die Ausübung des vertraglich vereinbarten Wiederkaufsrechts erklärt. Über die dagegen durch die Käufergesellschaften beim Landgericht Potsdam eingelegte Klage ist bislang noch keine Entscheidung des Gerichts ergangen. Darüber hinaus habe ich den zuständigen Ausschuss, also den Ausschuss für Haushalt und Finanzen, regelmäßig informiert, und einige Mitglieder dieses Untersuchungsausschusses gehören auch dem AHF an und sollten hierüber im Bilde sein.“¹¹⁵⁰

„Nachdem es vermehrt zu Debatten über Vorgänge kam, die der Hausleitung seinerzeit nicht vorgelegt wurden, obwohl ich als Minister und damit politisch Verantwortlicher diese Entscheidungen des MdF öffentlich vertreten muss, habe ich

1148 S. 18 des Protokolls vom 10.09.2013.

1149 S. 21 des Protokolls vom 10.09.2013.

1150 S. 22 des Protokolls vom 10.09.2013.

die internen Abläufe in meinem Haus evaluiert und anschließend verschiedene Maßnahmen im Ministerium der Finanzen sowie auch bezogen auf die BBG ergriffen. Exemplarisch möchte ich Folgende anführen:

- a) In einer gemeinsamen Besprechung mit der Geschäftsführerin der BBG im Oktober 2010, also kurz nach Einsetzung des Untersuchungsausschusses, habe ich die Weisung erteilt, mit sofortiger Wirkung alle Kaufvertragsentwürfe vor Beurkundung dem MdF zur schriftlichen Einwilligung vorzulegen.
- b) Der besonderen Situation geschuldet habe ich weiterhin verfügt, dass auch alle Vertragsergänzungen und Vertragsergänzungen nach Beurkundung der Kaufverträge ab diesem Zeitpunkt dem MdF zur Bestätigung vorzulegen sind.
- c) Die Geschäftsbesorgungsverträge WGT-Liegenschaften und Bodenreformliegenschaften mit der BBG wurden dahin gehend angepasst.
- d) Die Wertgrenzen für Vorlagen an den AHF habe ich im November 2010 angepasst. Während also bis dahin die Grenzen 1,5 Millionen Euro bzw. 50 Hektar galten, ist seit dem 1. Januar 2011 der AHF bereits bei Verkäufen ab 0,5 Millionen Euro bzw. 15 Hektar zu beteiligen.
- e) Diese Festlegungen wurden durch Änderungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Landeshaushaltsordnung umgesetzt.
- f) Durch Einführung einer neuen Mustervorlage erhält der AHF seit 2011 im Rahmen der Unterrichtung deutlich detailliertere Informationen zu der jeweiligen Liegenschaft.

Diese Maßnahmen habe ich ergriffen, um hausintern die Verfahren sicherer zu gestalten, die Verkaufsvorgänge transparenter zu machen und dem Parlament eine größere Mitbeteiligung einzuräumen.“¹¹⁵¹

Er habe entschieden, „weil ich der zuständige Minister bin, dass, wenn ich sozusagen in der Öffentlichkeit für das Haus verantwortlich bin, obwohl ich kein Zeuge dieses Vorgangs war, dass ich dann auch mir zukünftig jeden Vorgang vorlegen lassen will, damit ich dann selber tatsächlich auch die direkte Verantwortung dafür habe. Ja, deswegen habe ich dies getan.“¹¹⁵²

„Wenn ich heutzutage Vorlagen vorgelegt bekomme, selbstverständlich frage ich dann nach, auf welcher Basis von wem zu welchem Zeitpunkt die Gutachten gemacht worden sind. Wenn mir erscheint, dass möglicherweise das eine oder andere nicht berücksichtigt ist, bitte ich, das nachzuarbeiten. Dann wird das nachgearbeitet. Dann schaue ich mir das erneut an.

Letztlich geht jetzt in den Ausschuss das, was ich zum Schluss, nach verschiedenen Stufen, die möglicherweise im einen oder anderen weniger oder länger sind, vorgelegt wird. Das ist das, was ich dann geprüft habe.

Selbstverständlich: Ich glaube, es gibt keinen Menschen, der für sich in Anspruch nehmen kann, er wäre unfehlbar. Und selbstverständlich kann jedem und möglicherweise auch mir in dem einen oder anderen Fall der eine oder andere Detailfakt durchrutschen. Aber ich schaue mir das nach bestem Wissen und Gewissen an.“¹¹⁵³

Bad Saarow

Die Akte des MdF zu diesem Veräußerungsvorgang endet mit einer Verfügung vom

1151 S. 20 f. des Protokolls vom 10.09.2013.

1152 S. 43 des Protokolls vom 10.09.2013.

1153 S. 45 des Protokolls vom 10.09.2013.

10.01.2008 - also bereits vor dem Kaufvertrag.¹¹⁵⁴

Angesichts des Verkaufszeitpunktes musste der Zeuge Dr. Markov sich auf die Erklärung beschränken: „Hinsichtlich der Liegenschaft Bad Saarow, welche im Jahr 2008 veräußert wurde, habe ich nach meinen Erinnerungen im September 2010 vor dem Hintergrund der erhobenen Vorwürfe, dieser Verkauf sei nicht rechtens erfolgt, Kenntnis erlangt. Auch zu diesem Verkauf kann ich somit als Zeuge keine Aussagen machen. Ich war damals noch kein Minister und mit der Angelegenheit nicht befasst.“¹¹⁵⁵

Potsdam, Rosa-Luxemburg-Straße:

Am 23.01.2007 teilte ein Mitarbeiter der Pressestelle des MdF per E-Mail dem damaligen Referatsleiter Gl. mit, dass das Magazin „Spiegel“ hinsichtlich der Veräußerung des Grundstückes angefragt habe, ob der „äußerst gering erscheinende Kaufpreis“ angemessen gewesen sei, ob eine Ausschreibung für den Verkauf erfolgt sei und warum die 39 a. GmbH den Zuschlag erhalten habe.¹¹⁵⁶ In einer am 25.01.2007 auf eine entsprechende Anfrage des MdF übersandten Antwort des BLB wurde die Kaufpreishöhe inhaltlich mit den Ausführungen zu § 16 des Kaufvertrages¹¹⁵⁷ begründet. Im Übrigen wurde auf die bundesweite Veröffentlichung der Ausschreibung in der MAZ, der FAZ und der Berliner Morgenpost hingewiesen und mitgeteilt, dass von drei Bietern der Zweitbieter das Angebot zurückgenommen und der Drittbietter sein Angebot erst gar nicht beziffert habe. Anhand dieser Erläuterungen beantwortete der Mitarbeiter des Ref. 47, Tn., am 26.01.2007 die Anfrage der Pressestelle und wies dabei auch darauf hin, dass es sich um ein Weltkulturerbe der UNESCO handle und insoweit erheblichen Restriktionen unterliege (u. a. seien Neubaumaßnahmen oder eine Grundstücksteilung und Veräußerung von Teilflächen nicht möglich). Die entsprechende Verfügung wurde später Fe. als Sachbearbeiter zur Kenntnisnahme vorgelegt. Letztlich wurde die Presseanfrage noch am selben Tag durch den Pressesprecher gegenüber dem Magazin „Spiegel“ in diesem Sinne beantwortet.

Am 30.03.2007 bat der „Spiegel“ das MdF um ergänzende Klärung des Sachverhaltes, da nach ihm vorliegenden Informationen die 39 a. GmbH das Grundstück gleichwohl aufgeteilt und mit erheblichem Gewinn weiterveräußert habe. Die Anfrage wurde am 03.04.2007 vom Pressesprecher an den zuständigen Referatsleiter Gl. weitergeleitet. Dieser gab die E-Mail sofort dem Referenten S. und dem Sachbearbeiter Fe. bekannt. Auf einer ausgedruckten E-Mail von Tn. an Fe. vom selben Tag wurde sodann handschriftlich (der Aussteller ist nicht vermerkt, es dürfte sich aber um Fe. handeln) klargestellt, dass zwar die übermittelten Ausführungen nach wie vor Bestand hätten, dass es aber dem Investor freigestellt sei, die Bestandsgebäude nach denkmalgerechter Sanierung zu veräußern. Dieser Umstand wurde am 10.04.2007 per E-Mail dem Pressesprecher mitgeteilt. Ferner wurde angemerkt, dass die 39.-Gruppe bisher 2 720 000 Euro (einschließlich der Erwerbskosten) in die Liegenschaft investiert habe und mit weiteren Investitionen in Höhe von 600 000 Euro zu rechnen sei. Darin seien die eigenen Kosten der 39.-Gruppe für Personal, Vorfinanzierungskosten usw. noch nicht enthalten. Der zu

1154 Ordner 47 VV 2243-BADS/FO 053.

1155 S. 19 des Protokolls vom 10.09.2013.

1156 Ordner „Verwertung Rosa-Luxemburg 17 [39.-]Gruppe“ 9.

1157 Vgl. oben Punkt A. 2.

erzielende Gesamtkaufpreis nach Sanierung sei von dem Geschäftsführer auf 3,9 Mio. Euro beziffert worden, sodass von einem Gewinn vor Steuer von rund 10% des Verkaufserlöses auszugehen sei. Die Investitionssumme und die Kosten für die Mieterumsetzungen während der Sanierungen seien vor Fristablauf durch die Wirtschaftsprüfer Sozietät Z. testiert worden. Diese Anmerkung beruhte auf einer Mitteilung vom 04.04.2007 von Re., BLB, an Fe., die Sozietät Z. habe „anhand von Zahlungsbelegen, Rechnungen, Verträgen etc. bestätigt, dass der Mehraufwand von Aufwendungen im Sinne des § 16 des Kaufvertrages vom 14.04.2004 (UR.-Nr. 1092/2004) in jedem Falle übersteigen wird“. Die Sozietät habe ferner bestätigt, dass bis November 2005 bereits ein Betrag von 791 249,82 Euro an Investitionskosten im Sinne des § 10 des Vertrages angefallen sei.

Die Anfrage vom 30.03.2007 wurde vom „Spiegel“ am 15.05.2008 gegenüber dem Pressesprecher wiederholt und um schriftliche Beantwortung gebeten. Dieser gab den Vorgang dem Referatsleiter Gl. bekannt, welcher wiederum - mit Verfügung vom 19.05.2008 - R. und Fe. informierte. Fe. unterrichtete den Pressesprecher, den Referatsleiter Gl. und S. am 21.05.2008 unter Bezugnahme auf die E-Mail vom 10.04.2007, dass - nach Rücksprache mit der 39.-Gruppe - diese bisher insgesamt 3,5 Mio. Euro für Fremdleistungen aufgewandt und einen Kaufpreis von rund 3,96 Mio. Euro erzielt habe. Der daraus errechnete Gewinn (vor Steuer) in Höhe von 460 TEuro lasse die 3-jährige Entwicklungs- und Bauzeit sowie die danach einsetzende Mängelgewährleistungszeit von 5 Jahren wie auch die eigenen Kosten der 39.-Gruppe für Personal, Vorfinanzierungskosten usw. außer Acht.

Zwischenzeitlich hatte sich mit Schreiben vom 27.11.2007 auch ein Abgeordneter beim Ministerium („z. Hd. Hr. Staatssekretär Zeeb“) nach den Umständen (insbesondere den wertbildenden Aspekten) des Verkaufes des Grundstückes erkundigt.¹¹⁵⁸ Das Schreiben wurde nach seinem Eingang im MdF an den zuständigen Referatsleiter Gl. übersandt. Dieser verfügte es an S. und Fe. Am 03.12.2007 wurde der BLB von S. um einen Bericht gebeten. Der dortige Bearbeiter erläuterte am 11.12.2007 in einer an die Mitarbeiterin Fi. (BLB) und Fe. (MdF) gerichteten E-Mail den Geschehensablauf u. a. wie folgt: „Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach der Ausschreibung im Rahmen der Plausibilitätsprüfung des eingegangenen Kaufgebotes mittels Stellungnahme zum Kaufgebot durch die zuständige Sachverständige des Hauses am 13.11.2003.“ Gemäß vorliegender Stellungnahme habe der Bodenrichtwert 150 Euro/m² für Bauland und 10 Euro/m² für Wald- und Grünfläche betragen. Für die Gebäude sei wegen des sanierungsbedürftigen Zustandes ein negativer Wert bzw. 0,00 Euro angesetzt worden. Von drei Bietern habe einer keine Angebotssumme beziffert und einer das Angebot später zurückgezogen.

Die am 20.12.2007 vorbereitete Beantwortung der Anfrage des Abgeordneten - unter Berücksichtigung der Ausführungen des BLB - erfolgte auf dem Dienstweg (sie lag Referent S., Referent F., Referatsleiter Gl. sowie AL Baesecke vor) und wurde am 21.12.2007 von Staatssekretär Zeeb unterzeichnet.¹¹⁵⁹ Dabei fand u. a. auch Berücksichtigung, dass das Grundstück Bestandteil des als Nr. 14a durch die UNESCO ausgewiesenen Weltkulturerbes (Park Babelsberg) war und somit erheblichen, wertmindernden Restriktionen unterlag.

Durch Schreiben vom 23.11.2009 (abgesandt per Fax am 24.11.2009) wandte sich

1158 Ordner „Verwertung Rosa-Luxemburg 17 [39.-]Gruppe“ 9.

1159 Ordner „Verwertung Rosa-Luxemburg 17 [39.-]Gruppe“ 9.

eine Wählergruppe aus der Potsdamer Stadtverordnetenversammlung an den Minister der Finanzen (persönlich) mit der Bitte um Aufklärung, warum das Grundstück - statt zu einem nach der Bodenwertkarte üblichen Preis von 190 Euro pro Quadratmeter - zu einem Preis von lediglich 19 Euro veräußert worden sei und warum das zuständige Liegenschaftsamt nicht selbst die angeblichen „Einbußen“ in Höhe von 260 000 Euro geprüft, sondern sich nur auf eine firmeninterne Prüfung der Erwerberin berufen habe.¹¹⁶⁰ Das Schreiben wurde - gemäß den auf dem Schreiben befindlichen Verfügungen bzw. Unterschriften - einem Bediensteten des MdF mit dem Namenskürzel „St“ (wahrscheinlich Sz.), Wr., S. und Tn. vorgelegt und überdies an Fe. verfügt.

Auch ein Journalist der PNN, bat am 24.11.2009 die Pressesprecherin des MdF - in Anlehnung an den genannten Brief der Potsdamer Stadtverordnetengruppe - um Stellungnahme in Bezug auf den Kaufpreis von 19 statt 190 Euro/m². Ein Mitarbeiter der Pressestelle ersuchte daraufhin am 25.11.2009 Sz. um einen Antwort-Entwurf. Der am 07.12.2009 gefertigte Verfügungsentwurf, der von S. unterzeichnet war, wurde sodann auf dem Dienstweg (am 07.12.2009 über AL Ralf-Dieter Lankamp und am 09.12.2009 über die Staatssekretärin Daniela Trochowski) am 11.12.2009 dem Minister vorgelegt. Der Entwurf wurde indes mit der Bitte um Überprüfung und Neuvorlage zurückgeleitet.

Am 15.12.2009 wurde daraufhin der BLB per E-Mail gebeten, Art und Umfang der im Rahmen des Vertragscontrollings durchgeführten Prüfung ausführlich darzustellen und zudem durch den diesbezüglichen Schriftverkehr zu belegen.¹¹⁶¹

Aufgrund einer vorangegangenen Anfrage der Staatsanwaltschaft Potsdam vom 04.05.2009 infolge einer Anzeige war der Vorgang zwischenzeitlich dort wiederholt geprüft und die Erwerberfirma seitens des BLB um Übersendung erläuternder Unterlagen gebeten worden. Hierauf hatte die 39 a. GmbH erst eine und später - auf Rückfrage - eine zweite von ihr gefertigte Auflistung über die entsprechenden Kosten bzw. Mindereinnahmen übersandt. Den Auflistungen waren keine Belege für die einzelnen Abrechnungsposten beigefügt; die Gesamtsumme überstieg deutlich den Betrag von 260 000 Euro, beinhaltete aber u. a. auch Personalkosten sowie Mietdifferenzen, obwohl die betreffenden Wohnungen bereits verkauft worden waren.¹¹⁶² Die Unterlagen waren aus Sicht des BLB im Ergebnis geeignet, die Aufwendungen schlüssig zu belegen.¹¹⁶³

Dieses Untersuchungsergebnis teilte dieser am 16.12.2009 dem MdF per E-Mail mit - u. a. mit folgenden Anlagen: Ablichtung des notariellen Kaufvertrages, die Bestätigungen des Steuerberaters/Wirtschaftsprüfers, den Prüfbericht der Bediensteten B. P., die Anfrage der Staatsanwaltschaft Potsdam, die nachfolgende Anfrage des BLB an die 39 a. GmbH sowie deren Antworten mit Auflistungen.¹¹⁶⁴

Der BLB erklärte, dass von der Erwerberin unaufgefordert im Dezember 2005 die Bestätigung eines Wirtschaftsprüfers vorgelegt worden sei, wonach die Aufwendungen im Zusammenhang mit den Mietverhältnissen die Summe von 260 000 Euro übersteigen würden.¹¹⁶⁵ Darüber hinaus seien durch den Wirtschaftsprüfer Investitionen von über 600 000 Euro bestätigt worden. Im Verlauf einer Vor-Ort-Besichtigung sei eine vollständige Sanierung von zwei Objekten

1160 Ordner „Verwertung Rosa-Luxemburg 17 [39.-]Gruppe“ 9.

1161 Ordner „Verwertung Rosa-Luxemburg 17 [39.-]Gruppe“ 9.

1162 Vgl. die Auflistungen sowie den Vermerk vom 13.07.2009 von Hg. in Ordner Band 4 (4).

1163 Vgl. zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten insgesamt den Inhalt Ordner Band 4 (4).

1164 Ordner Band 4 (4).

1165 Ordner „Verwertung Rosa-Luxemburg 17 [39.-]Gruppe“ 9 und Ordner Band 4 (4).

festgestellt worden. Aus Anlass einer Anfrage der Staatsanwaltschaft Potsdam sei der Vorgang wiederholt geprüft worden. Die Firma 39 a. GmbH habe in diesem Zusammenhang detaillierte Aufwendungen zunächst in Höhe von 300 000 Euro vorgetragen und später einen weiteren Personalaufwand sowie Reisekosten von über 150 000 Euro schlüssig dargestellt.

Anhand der insoweit mitgeteilten Informationen beantwortete Sz. am 08.02.2010 im Auftrag des MdF (der Vorgang lag nach der - aufgrund der Rückleitung seitens des Ministers erfolgten - Überprüfung u. a. S., Tn., Wr., Trochowski und Dr. Markov vor)¹¹⁶⁶ die Anfrage der Wählergruppe in Bezug auf die Veräußerung des Areals. In diesem Antwortschreiben wurde auch angemerkt, dass es sich bei dem Grundstück um ein UNESCO-Weltkulturerbe handele, sodass eine Wertsteigerung nicht zu erwarten sei: Die Liegenschaft unterliege erheblichen denkmalschutzrechtlichen Restriktionen; trotz ihrer Größe dürfe sie nicht weiter bebaut werden. Der Park sei in Gänze zu erhalten und die historischen Wege seien wieder herzustellen. Überdies hätten die vorhandenen Gebäude wegen des schlechten baulichen Zustandes lediglich wertmindernd berücksichtigt werden können.

Eine Anfrage von Tn. im Rahmen der Bearbeitung von Presseanfragen wurde von der Mitarbeiterin Ms. (BLB) am 05.10.2010 mit dem Inhalt beantwortet, dass im Jahr 2003 eine Ausschreibung erfolgt sei, dass das Institut A. sich nicht in der Lage gesehen habe, die nicht in Nutzung befindlichen und entbehrlichen Anlagen sowie Gebäude zu bewirtschaften, und dass in den Jahren 1997 bis 2003 die Unterhaltungskosten 562 TEuro betragen hätten.¹¹⁶⁷

Am 28.10.2010 bat der Sachbearbeiter Fe. per E-Mail die Mitarbeiterin Sn. (BLB) um Übersendung von Unterlagen gemäß fernmündlicher Erörterung („Vergabe etc.“) wegen einer Presseanfrage an die Hausleitung. Die Antwort erfolgte noch am selben Tag und wurde direkt an Tn. weitergeleitet. Auf Rückfrage von Tn. in Bezug auf den dritten Bieter berichtete Sn. am 29.09.2010 an Tn. und Fe., dass kein Schriftwechsel ersichtlich sei, „aus dem das Drittangebot - laut Verwertungsbericht auch unbeziffert - hervorgeht“. „Es ist schon merkwürdig, dass Herr“ Re. „in seinen Berichten darauf verweist, aber auch in der Angebotseröffnung keine Nr. 3 aufgeführt ist. Auch im Zusammenhang mit den verwendeten Exposés ist kein Angebot auszumachen.“ Einer anschließenden E-Mail von Tn. an Sn. ist zu entnehmen, dass Re. auf Befragung soeben mitgeteilt habe, es habe einen dritten Bieter (ohne Kaufpreisbenennung) gegeben. Es sei darauf verzichtet worden, den Bieter in die Auswertungsliste aufzunehmen.

Der im BLB für die Bearbeitung der Anfrage der Staatsanwaltschaft zuständige Zeuge Hg. konnte sich an den Vorgang noch erinnern: „Ja, also ich bin selber erst seit 2008 im BLB beschäftigt, also deswegen auch nicht in diesen Vorgängen, Organisationen oder Ämtern. Und ich kannte diesen Vorgang in der Rosa-Luxemburg-Straße zum ersten Mal im Mai 2009 - da ist er mir bekannt geworden -, weil dort eine Verfügung der Staatsanwaltschaft Potsdam bei uns im BLB einging. Ich war damals juristischer Sachbearbeiter im damaligen Zentralbereich 3; das nannte sich Portfolio-Management. Und da hat der damalige Leiter dieses Zentralbereichs mich beauftragt, die Fragen der Staatsanwaltschaft zu beantworten.“¹¹⁶⁸
„Da ging es um die Durchführung des Kaufvertrages über die Liegenschaft Rosa-

1166 Verfügung vom 26.01.2010 in Ordner „Verwertung Rosa-Luxemburg 17 [39.-]Gruppe“ 9.

1167 Vgl. hierzu und zum nachfolgenden E-Mailverkehr: Ordner Band 2 (4).

1168 S. 37 des Protokolls vom 11.03.2014.

Luxemburg-Straße. Und die Staatsanwaltschaft hatte für uns im Wesentlichen zwei Fragen. Die fragten uns, ob ein Teil der 260 000 Euro für Mehraufwand von der Firma“ 39 a. GmbH „zurückzuzahlen war. Und dann fragten Sie vor allen Dingen auch, ob die Behauptung des Anzeigerstatters [...] zutrifft, dass die Firma“ 39 a. GmbH „gegen eine Verpflichtung aus dem Vertrag - insbesondere des § 16 - verstoßen hat und es unterlassen hat, einen Teil der 260 000 Euro zurückzuzahlen.

Diese Fragen hatte ich dann auf dem Tisch. Daraufhin habe ich mir die Akten angesehen, habe da gesehen, dass diese Firma“ 39 a. GmbH „schon im Dezember 2005 eine Bestätigung eines Wirtschaftsprüfers ohne Aufforderung dem BLB vorgelegt hatte. Und in dieser Bestätigung wurde bestätigt, dass die Firma mehr als 260 000 Euro Aufwendungen hatte. Die damalige Niederlassung Potsdam des BLB hat deswegen auch im März 2006 dieser Firma mitgeteilt, dass sie die Auflagen erfüllt haben.

Und was ich dann gemacht habe, nachdem diese Staatsanwaltschaft kam: Eigentlich war der Fall damit abgeschlossen. Im BLB - also im Sinne eines Vertragscontrollings - hat man festgestellt: Vertrag ist ordentlich durchgeführt, es gibt keine weiteren Rechte und Pflichten.“¹¹⁶⁹ „Das Vertragscontrolling hatte schon stattgefunden. 2006 hatte man der Firma bestätigt, dass sie die Auflagen erfüllt hat. Damit war der Vorgang abgeschlossen.“¹¹⁷⁰

„Nichtsdestotrotz, weil diese Anzeige kam, und in der Anzeige hat der Anzeigerstatter behauptet, an Aufwendungen seien nur - weil es dort zwölf Mietverhältnisse gab -, die seien gegen eine Abfindung von 5 000 Euro jeweils aufgelöst worden, 5 mal 12, die 60 000, sagte er dann: Es bleiben 200 000 Euro übrig, und um die sei der BLB betrogen worden. Und das war auch das, was die Staatsanwaltschaft von uns wissen wollte.

Ich habe daraufhin die Firma“ 39 a. GmbH „angeschrieben, habe diesen Sachverhalt mitgeteilt, dass ich da eine Strafanzeige habe, und deswegen um detailliertere Auskünfte gebeten. Dem ist diese Firma“ 39 a. GmbH „nachgekommen und hat am 07.07. eine detaillierte Aufstellung von Aufwendungen von über 300 000 Euro vorgelegt.

Eine knappe Woche danach hat mich der Geschäftsführer dieser Firma [...] auch angerufen und gefragt, ob mir das genügen würde. Darauf habe ich ihm erklärt, dass ich bei einzelnen Punkten, auch von der zeitlichen Entstehung der Aufwendung, kleine Bedenken habe und vor allen Dingen einen ganz großen Punkt - da wurden über 100 000 Euro an Abfindungen bezahlt, dass mir das auf den ersten Blick mal nicht ganz plausibel erscheint.

Dann hat er mir erzählt, dass das genau die Wohnung des Herrn [...]“ - also des Anzeigerstatters - „betrifft, weil: Sie haben diese Wohneinheit verkauft und konnten dann dem Käufer eben das tatsächliche Wohnen nicht ermöglichen und haben deswegen wohl in zwei Raten - wie sie erklärten - Schadenersatz geleistet wegen Nichterfüllung dieses Vertrages.

Da ich eben bei einzelnen Punkten noch kleinere Bedenken gesehen habe, hat dieser“ Geschäftsführer „mir dann zugesagt, dass er auch noch eine ergänzende Aufstellung bringen wird. Das Ganze ist dann am 20.08. erfolgt. Da kam ein weiteres Schreiben der Firma“ 39 a. GmbH, „und die hatten noch erklärt, was sie für weitere Aufwendungen dort gehabt haben, nämlich: Das waren insbesondere viele Flugkosten, Fahrtkosten, auch Personalaufwand. Es waren einzelne Bedienstete

1169 S. 37 des Protokolls vom 11.03.2014.

1170 S. 43 des Protokolls vom 11.03.2014.

aufgeführt, die sich in - -“¹¹⁷¹

„Ich habe mir diese Aufstellung dann auch weiter angeschaut. Die erschien mir plausibel. Damit waren für mich die erforderlichen Aufwendungen, die da vertraglich verpflichtet waren, auch schlüssig dargelegt, und es hat sich für mich dasselbe Bild ergeben, dass also die Auskunft des Wirtschaftsprüfers richtig war. Und ich hatte auch damals keine Zweifel an der Richtigkeit.“¹¹⁷²

„Nein, mit diesen zwei Aufstellungen, die übersandt wurden, die also die Summe von 260 000 bei weitem überstiegen haben, hätte ich nur so minimale Punkte gesehen, dass auf jeden Fall die 260 000 mir schlüssig aufgewendet erschienen. Und da das dann noch mit der unaufgefordert eingereichten Wirtschaftsprüferbestätigung, die schon vier Jahre vorher eingereicht wurde, übereinstimmt, hatte ich daran keine Zweifel.“¹¹⁷³ Er habe die einzelnen Positionen „grob auf Plausibilität“ geprüft, zumal das „echte Vertragscontrolling“ bereits zuvor stattgefunden habe.¹¹⁷⁴

„Im Weiteren war es noch so, dass ich im Dezember 2009 noch vom Finanzministerium aufgefordert wurde, einen Bericht zu schreiben in dieser Angelegenheit. Es war nämlich so - wie das Ministerium mir erklärte -, dass der damalige Finanzminister Dr. Markov in der Stadtverordnetenversammlung auf diesen Fall angesprochen wurde und eine gewisse Erklärung dann von uns wollte.

Darauf habe ich dann auch am 16.12. erst noch mit der Staatsanwältin geredet, [...], die mir erklärte, dass sie in Bezug auf diesen Punkt keine strafbare Handlung sieht, dass das Verfahren aber - da es noch weitere Streitigkeiten zwischen dem Anzeigerstatter und dieser Firma gibt - noch nicht beendet wird und sie das ganze Verfahren in Mediation geben will. Aber - nur der Punkt, der für mich interessant war -: Sie sah für diese Vertragserfüllung auch keine strafbare Handlung.

Das Ganze, was ich Ihnen jetzt eigentlich erzählt habe, habe ich auch in einem Bericht ans Finanzministerium dann eben am 16.12.2009 geschickt. Weil ich damals nur Sachbearbeiter im Zentralbereich war, habe ich es meinem zuständigen Vorgesetzten, dem Herrn“ Dz., „vorgelegt. Nachdem der es genehmigt hat, habe ich es ans Ministerium abgeschickt, und vom Ministerium kamen auch keine weiteren Fragen in dieser Angelegenheit.“¹¹⁷⁵

Auf die Nachfrage: „Also, für Sie war es nicht Gegenstand Ihrer Prüfung zu sehen, dass der gebotene Kaufpreis - das Angebot von 1 Million Euro - innerhalb weniger Wochen abschmilzt auf 290 000? Das war nicht Gegenstand Ihrer Prüfung?“, bestätigte der Zeuge: „Nein, ich hatte nur diese von mir zitierten Fragen der Staatsanwaltschaft zu beantworten.“¹¹⁷⁶

13. Wann und durch wen wurde entschieden, die Flächen „Villen Babelsberg“ und „Pieskower Chaussee in Bad Saarow“ zu veräußern, insbesondere

13.1. Wer war hieran beteiligt?

Die Entscheidung, das Areal in Bad Saarow an C. bzw. an dessen Firma zu veräußern, wurde durch die BBG - vornehmlich durch die für die Kaufverhandlungen

1171 S. 38 des Protokolls vom 11.03.2014.

1172 S. 38 des Protokolls vom 11.03.2014.

1173 S. 41 des Protokolls vom 11.03.2014.

1174 S. 44 des Protokolls vom 11.03.2014.

1175 S. 39 des Protokolls vom 11.03.2014.

1176 S. 43 des Protokolls vom 11.03.2014.

verantwortliche Mitarbeiterin 8 und durch die Mitarbeiterin 5 als „Leiterin Verkaufsmanagement“ - getroffen.¹¹⁷⁷

Demgegenüber wurde die Auswahlentscheidung für das Grundstück in Potsdam, Rosa-Luxemburg-Straße, durch das Liegenschafts- und Bauamt Potsdam (in Potsdam und auch in der Außenstelle Wünsdorf) getroffen.

In der Vergabekommission des Amtes waren drei Personen (Re., Herr [...] und eine dritte Bedienstete) mit der Auswahl betraut.¹¹⁷⁸ Weiterhin wurde der Vorgang von der Mitarbeiterin Fi.¹¹⁷⁹ sowie von dem Bediensteten Fe.¹¹⁸⁰ bearbeitet und lag im Rahmen der Einhaltung des Dienstweges bei Berichten u. a. auch dem stellvertretenden Behördenleiter¹¹⁸¹ (rote Unterschrift) sowie dem Behördenleiter¹¹⁸² (grüne Unterschrift) vor.

13.2. Wer hat welche Gebote abgegeben?

Der Verkauf in Bad Saarow erfolgte im Wege einer Einzelvergabe an die - von dem Erwerber der bundeseigenen Teilflächen der betroffenen Flurstücke, Herrn C., geführte - Firma Brilliant 641. GmbH.¹¹⁸³ Der entsprechenden Entscheidungsvorlage vom 10.03.2008 ist zu entnehmen, dass keine weiteren Kaufinteressenten vorhanden seien.

Den Akten ist ab dem Jahr 2004 lediglich ein einzelnes vorangegangenes konkretes Angebot (vom 07.04.2006) eines Kaufinteressenten zu entnehmen. Allerdings wurde der Bieter nach Bonitätsprüfungen (Einholung von Wirtschaftsauskünften und Aufforderung zur Vorlage von Finanzierungsnachweisen) seitens der BBG nicht als zahlungsfähig eingeschätzt.¹¹⁸⁴

Im Übrigen wird - auch in Bezug auf das Grundstück in Potsdam, Rosa-Luxemburg-Straße - auf die Ausführungen unter den Punkten A. 4.4. und A. 4.6. hingewiesen.

13.3. Wessen Zustimmung wurde vor der Veräußerung eingeholt?

Im Rahmen des Verkaufes der Liegenschaft in Bad Saarow wurde lediglich die Zustimmung vom 10.01.2008 in Bezug auf die Anrechnung von Abbruch- und Sanierungskosten in Höhe von 315 900 Euro seitens der BBG vom MdF eingeholt. Eine weitere Befassung des MdF mit dem Vorgang ist nicht erfolgt.¹¹⁸⁵

Insoweit stellte der Zeuge Hn. auf den Hinweis, dass laut Zeitungsmeldungen an der Ersten Entwicklungsgesellschaft Pieskower Chaussee mbH Frank Marczinek bzw. die BBG als Mitgesellschafter beteiligt seien, und die anschließende Frage, ob solche Umstände im Rahmen der Veräußerung geprüft würden, fest: „Bei den

1177 Entscheidungsvorlage zur Führung von Kaufverhandlungen in Ordner VM 1673, Fach 3.

1178 „Zusammenstellung zum Vergabeverfahren“ in Ordner Band 1 (4).

1179 Schreiben vom 03.06.2003 in Ordner Band 1 (4), Fach „Angebote“.

1180 Schreiben vom 25.09.2003 an das MdF in Ordner Band 1 (4), erstes Fach.

1181 Bericht an das MdF vom 10.02.2004 in Ordner Band 2 (4).

1182 Berichtsentwurf an das MdF von Februar 2004 in Ordner Band 2 (4).

1183 Entscheidungsvorlage in Ordner I/4 14-20, Fach 17, und Kaufvertrag in Ordner VM 1673, Fach 4.

1184 Schreiben der BBG vom 26.04.2006 in Ordner I/3 13, Fach W.

1185 Vgl. zu entsprechenden Zustimmungsvorbehalten die Ausführungen unter Punkt B. 20.

Veräußerungen, weil das ja im Geschäftsbesorgungsvertrag steht, dass das auch anzeigepflichtig ist, wird das natürlich geprüft. Aber in dem konkreten Fall hat eine private Person, sprich der Herr C., gekauft. „Ich glaube aber, zuerst hat er sogar als Privatperson gekauft und hat das dann in die Gesellschaft eingebracht. Aber dazu kann ich keine Details sagen.“¹¹⁸⁶

Vgl. im Übrigen die Ausführungen oben unter Punkt A. 4.2.

Bei dem Grundstück in Potsdam, Rosa-Luxemburg-Straße, wurde vor Vertragschluss die Zustimmung des MdF (Referatsleiter Gl.) seitens des Liegenschafts- und Bauamtes Potsdam eingeholt.¹¹⁸⁷

13.4. Wem wurde der Verkauf zur Kenntnis gebracht?

Der beabsichtigte Verkauf der Liegenschaft in Bad Saarow wurde - neben dem MdF im Rahmen der Einholung der Zustimmung in Bezug auf die Anrechnung von Abbruch- und Sanierungskosten - dem Amt Scharmützelsee mitgeteilt.¹¹⁸⁸

Vgl. im Übrigen die Ausführungen unter Punkt A. 4.2.

14. Welche konkreten Ausschreibungsdetails gab es in Bezug auf den Verkauf dieser Immobilien?

Auf die Ausführungen unter Punkt A. 4.4. wird Bezug genommen.

15. Welche Regelungen zu einer Beteiligung an einem möglichen Spekulationsgewinn (Mehrerlösabführklauseln) gab es?

Beim Verkauf des Grundstückes in Bad Saarow wurde keine Mehrerlösklausel in den Kaufvertrag aufgenommen.¹¹⁸⁹

Der Zeuge C. konnte sich - nach eigenen Angaben - nicht erinnern, ob eine solche Klausel Gegenstand der Vertragsverhandlungen war, ergänzte aber: „Die hätte ich mir schon sehr deutlich angeschaut, und ob ich so was unterschrieben hätte, wage ich mal zu bezweifeln. Aber, wie gesagt: Weiß ich jetzt auch nicht mehr, ist schon zu lange her.“¹¹⁹⁰

Ebenso wurde beim Verkauf des Grundstückes in Potsdam, Rosa-Luxemburg-Straße, von der Aufnahme einer entsprechenden Klausel in den Vertrag Abstand genommen, da der Käufer (ebenso wie auch der zweite Bieter¹¹⁹¹) nicht zu einer solchen Vereinbarung bereit war und im Übrigen davon ausgegangen wurde, dass

¹¹⁸⁶ S. 72 des Protokolls vom 10.05.2011.

¹¹⁸⁷ Schreiben vom 26.03.2004 in Ordner Band 2 (4).

¹¹⁸⁸ Vgl. die Ausführungen unter den Punkten A. 4.2. und 4.

¹¹⁸⁹ Ordner I/4 14-20, Fach CD (vgl. § 8 d des Kaufvertrages im Gegensatz zu dem Kaufvertrag bezügl. des Areals in Krampnitz).

¹¹⁹⁰ S. 99 des Protokolls vom 16.10.2012.

¹¹⁹¹ Schreiben der GmbH & Co. KG vom 24.06.2003 und 09.07.2003 in Ordner Band 1 (4).

der im Vertrag vorgesehene Kaufpreis tatsächlich dem Verkehrswert entsprach.¹¹⁹² Diesbezüglich führte der Sachbearbeiter des MdF in einer Berichtsvorlage aus, dass der von der Erwerberin geforderte Ausschluss der Mehrerlösabführung nachvollziehbar sei, „da von vornherein beabsichtigt ist, die Liegenschaft nach der Sanierung weiter zu veräußern. Mit einer deutlich schnelleren Veräußerung als in der betreffenden Klausel vorgesehenen 10-Jahresfrist ist angesichts der Investitionsplanung bis Ende 2009 aber ohnehin nicht zu rechnen.“¹¹⁹³

16. Ist dem Land Brandenburg ein Schaden durch die Immobilienveräußerung entstanden, wer trägt hierfür im Einzelnen die Verantwortung? Falls kein Schaden entstanden ist, wie wurde dies abgewendet bzw. vermieden?

Bad Saarow:

Der Zeuge C. gab in seiner Aussage an, zunächst am 25.09.2006 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben einen Teil des Geländes in Bad Saarow, Pieskower Chaussee, für 48 000 Euro ersteigert zu haben. Es handele sich um ein ca. 62 000 m² großes Areal mit Pachtverträgen in einer Gesamthöhe von 5 472 Euro jährlich zum Zeitpunkt des Erwerbes.¹¹⁹⁴ *Der von dem Zeugen zu Protokoll gereichten Objektbeschreibung des Auktionshauses ist u. a. zu entnehmen: „Gebäude- und Freifläche Gewerbe und Industrie, ehemals Heizhaus und Kohlelager des Krankenhauses Bad Saarow, teilweise vermietet (gesamt 4 Mietverträge, davon 3 GE in Hallen und O2 der Schornstein)“, „Aussage Bauplanungsamt: unbepannter Innenbereich, bebaubar nach § 34 BauGB, teilweise Außenbereich, sh. § 35 BauGB“ und „Bodenrichtwert für 2006: Euro 70,-/m², für Mischgebiet in Pieskow“. Das Mindestgebot war mit 8 000 Euro angegeben.¹¹⁹⁵*

Der vorliegend vom Untersuchungsausschuss zu überprüfende Verkauf betrifft eine unmittelbar an dieses Areal angrenzende Fläche von 51 790 m²; der Kaufgegenstand war „weder verpachtet noch vermietet“.¹¹⁹⁶

Befragt zum wirtschaftlichen Erfolg der Unternehmung in Bad Saarow versicherte der Zeuge C.: „Das ist schlicht und einfach unser schlechtestes Projekt.“¹¹⁹⁷ „Ja. Ich würde es sofort abgeben. Wenn einer Interesse hat, soll er sich bei mir melden.“¹¹⁹⁸ Zur Begründung führte er an: „Wenn Sie 3 Millionen und etwas investieren, und Sie kriegen - ich gehe mal von einem Mittelpreis von 50 Euro aus, den wir nicht erzielen werden wohlbemerkt, wir liegen momentan bei knapp 28 -, Sie haben 90 000 m², da kriegen Sie nach Adam Riese 4,5 Millionen. Klingt erst mal gut, haben Sie 1,5 Millionen verdient. Wenn Sie das aber über 12 bis 14 Jahre verdienen, gibt es eine Rendite von 4 bis 5 %. Für das Risiko, das Sie eingehen, ist das - schlicht gesagt - ziemlich schwach.“

Und wenn Sie dann noch bedenken, dass es Ihr Eigenkapital ist - Sie haben keine

1192 E-Mail vom 11.12.2007 von Re. an die Mitarbeiterin Fi. und Schreiben des Liegenschafts- und Bauamtes Potsdam vom 10.02.2004 in Ordner Band 2 (4).

1193 Verfügung vom 19.03.2004 in Ordner „Verwertung Rosa-Luxemburg 17 [39.-]Gruppe“ 9.

1194 S. 13 des Protokolls vom 16.10.2012.

1195 Anlage zum Protokoll vom 16.10.2012.

1196 S. 5 f. des Kaufvertrages in Ordner VM 1673, Fach 4.

1197 S. 25 des Protokolls vom 16.10.2012.

1198 S. 26 des Protokolls vom 16.10.2012.

Eigenkapitalzwischenfinanzierungskosten oder Gewinne -, dann glaubt nämlich jeder, dass es besser ist, wenn Sie das Geld - auch selbst bei den heutigen Zinsen - auf das Sparkonto legen. Und Sie haben ja immer noch das Risiko, dass Sie noch 9 ha verkaufen müssen, und das in Bad Saarow und nicht mitten in Berlin wohlbemerkt. Von daher: Ich würde es heute wahrscheinlich nicht mehr machen.“¹¹⁹⁹

„Resümee vielleicht ganz kurz: Seit dem Erwerb der Hauptflächen von der BlmA sind mehr als sechs Jahre vergangen. Bis zum Abschluss des Projektes werden gemäß DIN 276 voraussichtlich Aufwendungen von mindestens 3 Millionen entstehen, wobei wir aufgrund des schlechten Verkaufes trotz günstiger Verkaufspreise, die erheblich unter Bodenrichtwert liegen, von einer Restprojektdauer von mindestens weiteren sechs Jahren ausgehen.

Bis heute konnten in den letzten zwei Jahren nur 8 007 m² verkauft werden zu einem Durchschnittspreis von 27,73 Euro.“¹²⁰⁰ „Also, 3 007 m² sind an Häuslebauer und 5 000 m² an zwei Jungs aus der Gegend, die ein Gewerbe neu gemacht haben.“¹²⁰¹

„Das ist mir insofern wichtig, weil ich tatsächlich in der Presse und in der Berichterstattung andere Zahlen gehört hatte, die ich mir natürlich auch wünschen würde.

Zurzeit stehen noch circa 7,4 ha Wohnbaufläche und 1,6 ha Mischgebietsfläche zur Verfügung. Das sind also Flächen, die noch entwickelt bzw. fertig gestellt werden. Die Wohnbauflächen werden abhängig von der Lage für 40 bis maximal 55 Euro angeboten. Auch das ist mir wichtig, weil auch da andere Zahlen zirkuliert sind. Und die Mischgebietsflächen - abhängig von Lage und Nutzung - werden für 25 bis 45 Euro angeboten. Die Bodenrichtwertpreise liegen im Weiten wesentlich höher, teilweise bis ... (unverständlich) Euro.“¹²⁰²

*Für das Grundstück wurden im Verlauf der Jahre mehrere Gutachten in Auftrag gegeben, die im Ergebnis erheblich voneinander abwichen.*¹²⁰³

Bei der Verkehrswertermittlung, die letztendlich für die Bemessung des Kaufpreises entscheidend war, ging die Sachverständige Dk. im Wesentlichen von Forst- und Landwirtschaftsflächen auf dem Gelände aus.¹²⁰⁴ Soweit das Grundstück indes nunmehr als Bauland zur Veräußerung steht, bekundete die Sachverständige gegenüber dem Ausschuss im Hinblick auf den Wert der Liegenschaft: „Wenn [...] die Gemeinde das so ausgewiesen hätte als eine Wohnbaufläche, dann würde da“ - in ihrem Gutachten - „ein anderer Wert stehen, sicher.“¹²⁰⁵

*Die Staatsanwaltschaft Potsdam leitete angesichts der verschiedenen Gutachten zwischenzeitlich ein Ermittlungsverfahren ein.*¹²⁰⁶ *Eine Abschlussentscheidung lag dem Untersuchungsausschuss nicht vor.*

Aus den Akten und den Zeugenvernehmungen entnimmt der Untersuchungsausschuss, dass zwischen für die Verkäuferin (BBG) handelnden Personen und dem Käufer bzw. der Käufer-Gesellschaft (Erste Entwicklungsgesellschaft Pieskower Chaussee mbH) vertragliche Beziehungen bestanden haben. In der Folge des

1199 S. 26 des Protokolls vom 16.10.2012.

1200 S. 16 des Protokolls vom 16.10.2012.

1201 S. 100 des Protokolls vom 16.10.2012.

1202 S. 16 des Protokolls vom 16.10.2012.

1203 Vgl. die Ausführungen unter Punkt A. 4.5.

1204 Vgl. auch die weiteren Ausführungen unter den Punkten A. 4. und A. 4.5.

1205 S. 45 des Protokolls vom 10.01.2012.

1206 Akte 430 Js 35595/12 Wi.

Grundstücksverkaufes ist es wegen dieser Beziehungen zu Zahlungen an den Geschäftsführer der Verkäuferin gekommen, die den Kaufpreis des Grundstückes, der an das Land geflossen ist, deutlich überstiegen.

Das Finanzministerium war hierüber, obwohl eine entsprechende Anzeigepflicht bestanden hat, nicht unterrichtet.

Potsdam, Rosa-Luxemburg-Straße:

Ein konkreter Schadenseintritt wurde vom Untersuchungsausschuss nicht ermittelt. Anzumerken ist im Übrigen, dass eine zügige Veräußerung des Grundstücks geboten erschien und eine längerfristige Suche nach einem Erwerber, der möglicherweise mehr bieten würde, risikobehaftet war: Im Falle des Scheiterns der Kaufvertragsverhandlungen stand nach Ansicht des Liegenschafts- und Bauamtes Potsdam zu besorgen, dass Schadensersatzforderungen der Mieter für gesundheitliche und/oder materielle Schäden und Sanierungskosten (in Höhe von ca. 1 100 000 Euro) auf das Land zukommen würden.¹²⁰⁷

In den Jahren 1997 bis 2003 waren bereits 561 930,53 Euro Reparatur- und Bewirtschaftungskosten für die Liegenschaft entstanden, die vom Land zu tragen waren.¹²⁰⁸

17. Oranienburg Flugplatz (VM 2020)

Nachdem im Jahr 2007 Verhandlungen der BBG mit einem Kaufinteressenten gescheitert waren, ging im Dezember desselben Jahres eine Anfrage bezüglich des „Alten Flugplatzes“ seitens der REWE Group bei der BBG ein. Es wurde mitgeteilt, dass ein Grundstücksbedarf von 90 000 m² bestehe. Das Grundstück solle erschlossen sein. Die Entstehung von 200 neuen Arbeitsplätzen wurde avisiert.

Im Oktober 2008 schrieb Mitarbeiterin 5 eine E-Mail an Pr., das Grundstück mit ca. 65 ha. solle - möglichst ohne europaweite Ausschreibung - „ausgeschrieben“ werden. Sie bitte daher um Prüfung des Exposés. Ein vergleichbares Schreiben wurde an Mb., Hn. und Frank Marczinek gerichtet.

In dem Exposé war u. a. vermerkt, dass die Kosten für die Straßenerschließung nach einer ersten Schätzung ca. 320 .000 Euro, für die Herstellung der Trinkwasserversorgung ca. 280 .000 Euro, für die Abwasserdruckleitung ca. 115 000 - 230 000 Euro, für die Stromerschließung ca. 240 000 Euro und für die innere Erschließung rd. 1,7 Mio. Euro - jeweils netto - betragen würden.

Im April 2009 wurde die Veröffentlichung von Verkaufsanzeigen in der Berliner Morgenpost und in der Süddeutschen Zeitung in Auftrag gegeben. Im Juli folgte der Auftrag, drei Anzeigen in der Fachzeitung „Immobilien Markt aktuell“ sowie eine entsprechende Internetanzeige über einen Monat zu veröffentlichen.

Überdies wurden im April 2009 neun mögliche Kaufinteressenten, darunter Dr. W., per E-Mail über das Angebotsverfahren informiert.

Als Frist für die Einreichung von Angeboten wurde der 06.05.2009 vorgesehen.¹²⁰⁹

Ausweislich des „Protokolls zur Eröffnung von Angeboten zum Erwerb von WGT-Liegenschaften“ vom 08.05.2009 wurden zwei Angebote - von REWE in Höhe von

1207 Verfügung des Liegenschafts- und Bauamtes Potsdam vom 10.02.2004 in Ordner Band 2 (4).

1208 Tabelle in Ordner Band 2 (4).

1209 Ordner Oranienburg I/22 15-16.

„5 600 000 Euro“ (Bieter Nr. 1)¹²¹⁰ und von der BBF Berlin-Brandenburger Flächenentwicklungs GmbH in Höhe von 325 000 Euro (Bieter Nr. 2) - eingereicht. Als „Festlegungen/Empfehlung zur Vergabe“ wurde seitens der BBG in dem Protokoll notiert: „dem Bieter Nr. 2 wird abgesagt mit dem Bieter Nr. 1 werden Kaufgespräche aufgenommen.“

- Die BBF hatte in ihrem Angebot als geplante Investition angegeben: „Herstellung Planungsrecht und Entwicklung und Verkauf von Teilflächen“. Als Investitionsvolumen seien 1,5 Mio. Euro vorgesehen (Zeitraumen 2010 bis 2016).
- REWE hatte diesbezüglich angegeben: „Bau eines Distributionslagers für die strategische Geschäftseinheit Vollsortiment mit einer Hallengröße von ca. 60 000 m², nebst LKW- und PKW-Stellplätzen, Betriebstankstelle, LKW-Waschanlage und Außenanlage“ sowie als Investitionsvolumen einen zweistelligen Millionenbetrag „ohne Grundstück“ (nach Erteilung der Baugenehmigung 12 Monate). Das Kaufpreisangebot orientiere sich an dem durch den Gutachterausschuss im Januar 2009 ermittelten Bodenwert von 28 Euro/m² (200 000 m² x 28 Euro = 5 600 000 Euro). Eine Übernahme des Gesamtareals sei nicht geplant. „Die Erschließungskosten nach § 128 BauGB belaufen sich nach Ihren Angaben auf netto 1 700 000,00 Euro. Bezogen auf die im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesenen 36 ha Baufläche ergibt dies 4,75 Euro/m², die zusätzlich zu dem Grundstückspreis von 28,00 Euro/m² für das erschlossene Baugrundstück fällig werden. Bezüglich der Erschließungskosten bitten wir um Prüfung, ob die von uns vorgenommene Ermittlung Ihren Vorgaben entspricht. Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass zusätzlich nur noch die Anschlusskosten der Ver- und Entsorgungsträger anfallen. Die Beschaffenheit des Grundstücks setzen wir voraus, wie in der Ausschreibungsunterlage angegeben.“¹²¹¹

Nach dem Inhalt des Protokolls der 628. Geschäftsleitungsrunde der BBG am 11.05.2009 wurde daraufhin entschieden, mit REWE Verkaufsverhandlungen (zunächst am 28.05.2009) zu führen. Das Protokoll der 630. Geschäftsleitungsrunde vom 13.07.2009 gab wieder:

- „- Ansiedlungsabsicht von REWE (KP 5,3 Mio. Euro)
- will jedoch erschlossenes Gebiet erwerben (Kosten Erschließung ca. 6,7 Mio. Euro)
- abschließende Gremienentscheidung REWE steht noch aus
- weitere Entscheidung hiernach“.

Abweichend von der Entscheidung vom 11.05.2009 ist einer nachfolgenden Gesprächsnotiz vom 13.07.2009 über ein Gespräch mit den Teilnehmern Marczinek, Mb. und Mitarbeiterin 5 zu entnehmen:

- Bezug nehmend auf die Angebotseinholung zu einer Teilfläche des Flugplatzes Oranienburg in Größe von rd. 65 ha und vor dem Hintergrund, dass REWE nur eine voll erschlossene Teilfläche in Größe von 20 ha erwerben möchte, wurde seitens der Geschäftsführung entschieden, in Kaufverhandlungen mit der BBF einzutreten.
- Die BBF hat dargelegt, dass sie beabsichtigt, die Gesamtfläche zu entwickeln.
- Sie wird die Entwicklung in dem für REWE erforderlichen Zeitraum (Inbetriebnahme des Logistikstandortes am 01.10.2011) gewährleisten.

1210 Die Erklärungen von REWE in Bezug auf die Erschließungskosten fanden hier keine Erwähnung.

1211 Ordner Oranienburg I/22 15-16.

- Dem Wunsch der BBF entsprechend ist kurzfristig ein Gespräch zwischen REWE, BBG und BBF zu vereinbaren.¹²¹²

In den Akten befindet sich ein Preisvermerk der BBG vom 31.08.2009 in Bezug auf das Areal.¹²¹³

In dem Vermerk ist dargelegt, dass der Sachverständige N. im Jahr 2005 für einen Teil des Gesamtgeländes des alten Flugplatzes Oranienburg (Teilbereich Nord) einen Bodenwert von 3,50 Euro für Bauerwartungsland, um das es sich auch hier handele, ermittelt habe.

(Der Sachverständige N. hatte in seinem Gutachten folgende Berechnung zugrunde gelegt:

„[...]“

Der Bodenwert des Bauerwartungslandes kann wie folgend ermittelt werden:

Bodenwert des Bewertungsgrundstücks abgabefrei		25,00 €/m ²
Abzgl. Wertanteil Erschließung		10,00 €/m ²
Beitrags- und abgabepflichtiges geordnetes Bauland		15,00 €/m ²
Abzug für Unsicherheit der Entwicklung	10 %	1,50 €/m ²
Beitragspflichtiges Rohbauland netto		13,50 €/m ²
Abzgl. Wertanteil für die Bodenordnung	60 %	8,10 €/m ²
Bodenwert Rohbauland brutto		5,40 €/m ²
Abzug für Unsicherheit des Bebauungsplanes	10 %	0,54 €/m ²
Bodenwert vor Rechtskraft des B-Planes		4,86 €/m ²
Abzinsung für die Wartezeit für das Bodenordnungsverfahren		
5 Jahre: Diskontierungsfaktor 0,7651	0,7651	3,72 €/m ²
Bodenwert von Bauerwartungsland		3,72 €/m ²

Bodenwert von Bauerwartungsland rd. 3,70 €/m²

Der Bodenwert für das Bauerwartungsland ergibt sich damit zu 3,70 €/m².

6.3.4 Bemessung des Bodenwertes für Bauerwartungsland

Der Bodenwert für Bauerwartungsland wurde mit zwei Methoden ermittelt.

- Die Ableitung aus Vergleichskauffällen ergibt einen Bodenwert von 3,40 €/m².
- Die deduktive Ableitung aus dem Wert von Bauland ergibt einen Bodenwert von 3,70 €/m².

Da ich die Methode der Ableitung aus Vergleichskauffällen für marktnäher halte, wichte ich dieses Verfahren doppelt. Somit ergibt sich folgender gewichteter Bodenwert: $(3,40 \text{ €/m}^2 + 3,40 \text{ €/m}^2 + 3,70 \text{ €/m}^2) : 3 = 3,50 \text{ €/m}^2$.

Der Bodenwert für das Bauerwartungsland beträgt 3,50 €/m².¹²¹⁴

Ferner ist dem Preisvermerk der BBG zu entnehmen, dass Vergleichsverkäufe von Bauland Preise von 24 - 28 Euro/m² ergeben hätten. Das Grundstück sei im Flächennutzungsplan als Gewerbe- und Industriefläche dargestellt.

In Bezug auf die Erschließung war in dem Vermerk ausgeführt: „erschließungsbeitragspflichtig bzw. Herstellung der Erschließung durch den Käufer“.

In der Anlage 1 zu diesem Vermerk ist erläutert, dass für die angrenzende Industrie- und Gewerbefläche (mit wesentlich kleineren Baugrundstücken) in „diesem Jahr“

1212 Ordner Oranienburg I/22 15-16.

1213 Ordner Oranienburg I/9 10.

1214 Auszug des Wertgutachtens in Ordner VV 2243.9 00110 PM 053 Kopie I Band 1.

erstmalig ein Bodenrichtwert in Höhe von 28 Euro/m² festgelegt worden sei. Angesichts der Größe des Bewertungsgegenstandes sei ein Abschlag von 10 % gerechtfertigt (sodass ein Betrag in Höhe von 25,20 Euro/m² verbleibe).

Auf der Grundlage des Gutachtens des Sachverständigen (allerdings mit der abweichenden Annahme, „dass die Wartezeit für das Bodenordnungsverfahren und die Refinanzierung des Projektes erst innerhalb von 7 Jahren gegeben“ sei) wurde - ausgehend von dem genannten Betrag in Höhe von 25,20 Euro/m² - ein Bodenwert für Bauerwartungsland in Höhe von 3,97 Euro/m² (insgesamt 2 610 000 Euro) errechnet. Abgezogen wurden insoweit der Wertanteil für die Erschließung (10 Euro), 10 % (1,52 Euro) für die „Unsicherheit der Entwicklung“, 53 % (7,25 Euro) „für Wertanteil für Bodenordnung“, 10 % (0,64 Euro) für die Unsicherheit des B-Planes sowie ein Abzinsungsfaktor (0,6874) für die Wartezeit.

Von dem so errechneten Gesamtwert seien die von einem Ingenieurbüro ermittelten Abbruchkosten in Höhe von rd. 560 000 Euro (brutto) sowie die Kosten für eine Kampfmittelräumung in Höhe von rd. 2 178 777 Euro (brutto) abzuziehen. Danach sei von einem Verkehrswert in Höhe von -128 000 Euro, mithin also von 1 Euro auszugehen.

Der Kaufpreis errechne sich - nach der WGT-Richtlinie - durch Abzug von jeweils 90 % der Abbruchkosten und der Kosten für die Kampfmittelräumung. Insoweit ergebe sich ein Mindestkaufpreis in Höhe von 145 000 Euro.

Im Dezember 2008 war die BBG - vor einer Plausibilitätsprüfung - noch zu der Einschätzung gelangt, dass ein Preis von 5,25 Euro/m² (statt 3,97 Euro/m²) angemessen sei (für das „Bauerwartungsland ohne Berücksichtigung von Abbruch- und Kampfmittelbeseitigungskosten“).¹²¹⁵

Angefordert wurde im Oktober 2009 eine Auskunft von Creditreform bezüglich der WeiCom Immobilien GmbH.¹²¹⁶

Ferner befinden sich in den Akten Creditreform-Auskünfte über die BBF Real Estate GmbH & Co. 4. KG sowie über die BBF Berlin-Brandenburger Flächenentwicklungs GmbH.¹²¹⁷

Nach dem Inhalt eines Schreibens der BBF Berlin-Brandenburger Flächenentwicklungs GmbH vom 12.10.2009 an die BBG „aktualisierte“ die BBF ihr Angebot „auf einen Kaufpreis“ i.H.v. 205 000 Euro. Zur Begründung wurden das Erfordernis umfangreicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der Umfang der notwendigen Maßnahmen zur Beseitigung militärischer Hinterlassenschaften angeführt.¹²¹⁸

Der Kaufvertrag wurde am 02.11.2009 unterzeichnet und das Grundstück von der BBF Real Estate GmbH & Co. 4. KG für 205 000 Euro erworben.

Alleinige persönlich haftende Gesellschafterin dieses Unternehmens war die WeiCom Immobilien GmbH. Diese wurde bei Vertragsschluss von C. und Dr. W. vertreten.¹²¹⁹

Dem Kaufvertrag sind insbesondere folgende Vereinbarungen zu entnehmen:

1215 Entscheidungsvorlage zur Durchführung einer Angebotseinholung vom 02.12.2008 in Ordner Oranienburg I/24 20 A-B.

1216 Ordner Oranienburg I/24 20 A-B.

1217 Ordner Oranienburg I/24 20 A-B.

1218 Akte 430 Js 33399/13.

1219 Kaufvertrag vom 02.11.2009 in Ordner 1/2 VM 2020, Oranienburg.

Unter „Altlasten/Militärische Vornutzung“ (§ 1 Abs. 6) ist vermerkt: „Die Verwendbarkeit des Kaufgrundbesitzes zu dem vom Käufer verfolgten Zweck ist allein Sache des Käufers.“

„Der Käufer wird in Ermangelung anderweitiger Sicherheiten 68 333,00 Euro vor Genehmigung des Vertrages durch den Verkäufer auf das vorgenannte Konto zahlen. [...] Der restliche Kaufpreis in Höhe von 137 667,00 Euro wird mit der Erteilung einer Baugenehmigung für den Kaufgegenstand, spätestens aber am 30.06.2010 fällig“ (§ 4 Abs. 2).

„Der Käufer beabsichtigt, zur Kaufpreiszahlung sowie für die Finanzierung der Investitionen nach § 9 Abs. 1 dieses Vertrages Fremdmittel in Anspruch zu nehmen. Zur Finanzierung des Kaufpreises und der Investitionen nach § 9 Abs. 1 bevollmächtigt der Verkäufer den Käufer, soweit der Verkäufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, den Kaufgrundbesitz schon vor Eigentumsumschreibung mit Grundpfandrechten bis zum Betrag des Kaufpreises in Höhe von EUR 205 000,00 zzgl. Investitionen in Höhe von EUR 4 000 000,00 nebst bis zu 20 % Zinsen p. a. sowie einer einmaligen Nebenleistung von 10 % zu belasten. [...] Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Bestellung der Grundsuld(en) keinerlei persönliche Zahlungspflicht(en). Der Käufer stellt den Verkäufer insoweit von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundsuldbestellung frei“ (§ 5 Abs. 1 a und c).

„Sämtliche Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerkosten übernimmt der Käufer vom Tage des Besitzüberganges an, unabhängig davon, wann die zugrunde liegenden Arbeiten ausgeführt worden sind/werden“ (§ 6 Abs. 4).

„Der Käufer verpflichtet sich, die Kosten der Freilegung und des Abbruchs in Höhe von insgesamt ca. 540 000,00 Euro und der Kampfmittelberäumung in Höhe von ca. 1 901 000,00 Euro zu tragen. Der Käufer verpflichtet sich, die Freilegung und den Abbruch und die Kampfmittelräumung bezüglich der an ein Unternehmen der REWE Group zu veräußernden Teilfläche bis zum 31.12.2010 durchzuführen und dem Verkäufer die dafür aufgewandten Kosten bis zum 31. März 2011 nachzuweisen. Für die übrigen Flächen ist der Abbruch und die Kampfmittelräumung bis zum 30.09.2014 durchzuführen und der Nachweis bis zum 31.12.2014 zu führen. Unterlässt der Käufer den rechtzeitigen Abbruch und/oder die rechtzeitige Kampfmittelräumung und/oder nach Fristsetzung den Nachweis, erhöht sich der Kaufpreis gem. Abs. 1 um die vorgenannten Beträge. Werden die vorgenannten Summen nicht ausgeschöpft, erhöht sich der Kaufpreis um den nicht ausgeschöpften Teil des Betrages“ (§ 7 Abs. 1).

Bezüglich der Altlasten wurde gem. Nr. 9 der WGT-Verwertungsrichtlinie von der 90%-Regelung hinsichtlich der noch entstehenden Kosten aufgrund bestandskräftiger Verwaltungsakte Gebrauch gemacht.¹²²⁰ Ausdrücklich klargestellt wurde insoweit, dass dieser Vereinbarung nicht die Kosten der Kampfmittelsondierung und -räumung unterfallen sollten (§ 7 Abs. 3).

Ferner wurde seitens des Käufers zugesagt, den Kaufgrundbesitz für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben innerhalb eines Zeitraumes von 2 Jahren ab Inkrafttreten des Kaufvertrages zu entwickeln. Der Käufer verpflichtete sich, den Kaufgrundbesitz entsprechend der baurechtlichen Möglichkeiten für die Dauer von fünf Jahren ab Inkrafttreten des Kaufvertrages zu nutzen (§ 9 Abs. 1).

Für den Fall einer Weiterveräußerung vor dem Abschluss der Entwicklung war die Einholung einer schriftlichen Einwilligung des Verkäufers vorgesehen, die an die

1220 Vgl. die entsprechenden Ausführungen unter Punkt A. 1.

Abführung eines Betrages in Höhe von bis zu 50 % des Mehrerlöses gebunden werden konnte. Das Zustimmungserfordernis sollte jedoch nicht mehr nach der Entwicklung des Grundstücks und auch nicht für die Veräußerung einer Teilfläche des Kaufgrundbesitzes an ein Unternehmen der REWE Group gelten (§ 9 Abs. 1 f). Letztlich war ein Rücktrittsrecht des Käufers - ohne Aufwendungsersatz pp. - bis zum 30.09.2010 für den Fall vereinbart, dass ein B-Plan bis zu diesem Zeitpunkt nicht in Kraft getreten sein sollte (§ 9 Abs. 3).

In den Akten der BBG befindet sich eine „Mitteilung zum Abschluss von Kaufverträgen - Genehmigungsvorlage“ vom 06.11.2009. Darin sind folgende Abweichungen vom Musterkaufvertrag aufgeführt:

„Ratenzahlung - Vereinbarung von 2 Raten, keine Besicherung des Kaufpreises

Abzugsbeträge sind unter § 7 (1) vereinbart

Kein Vorkaufsrecht

Rücktrittsrecht für den Käufer, sofern kein wirksamer B-Plan (§ 9 (3))¹²²¹

Die Mitteilung wurde von der BBG erstellt und an die Rechtsanwaltskanzlei Hn. u. a. weitergeleitet. Dort wurde die Genehmigung des Kaufvertrages seitens der Kanzlei empfohlen.

Mit Schreiben vom 10.11.2009 übersandte die BBG den Vorgang gem. § 6 WGT-LVG und § 9 (1) Punkt 4 des Geschäftsbesorgungsvertrages an das MdF mit der Bitte um Genehmigung des Kaufvertrages.¹²²²

In dem Schreiben wurde darauf hingewiesen, dass die BBF Berlin-Brandenburg Flächenentwicklungs GmbH einen Kommanditanteil in Höhe von 1 000 Euro an der Erwerbengesellschaft halte. Ferner wurde mitgeteilt, dass die BBG mbH wiederum mit einem nicht beherrschenden Geschäftsanteil an der BBF Berlin-Brandenburg Flächenentwicklungs GmbH beteiligt sei. Die „Beteiligungen erfüllen nicht die Kriterien für die Einordnung als ‚verbundene Unternehmen‘ nach § 271 i. V. m. § 290 HGB bzw. die für den Bereich der Kapitalgesellschaften anwendbaren §§ 15 ff. AktG.“ Rein vorsorglich werde jedoch mit Blick auf die entsprechenden Vorschriften des Geschäftsbesorgungsvertrages auf die unterhalb der gesetzlichen Definitionsschwelle für verbundene Unternehmen liegende Beteiligung hingewiesen.¹²²³ Überdies wurde vorgetragen, „dass wegen des notwendigen Planungsvorlaufes ein Weiterverkauf einer Teilfläche an REWE zur Errichtung der Halle für das Logistikzentrum bereits für den 25. November 2009 vorgesehen ist.“

Dem Schreiben war der Entwurf einer Vorlage-Verfügung beigelegt. Die darin enthaltene Sachverhaltsdarstellung beinhaltete u. a. folgende Informationen:

Der Verkauf sei im Wege einer „öffentlichen Angebotseinholung“ realisiert worden. Die Verkaufsanzeige sei am 03./04.04.2009 in der Süddeutschen Zeitung und der Berliner Morgenpost veröffentlicht worden. Ferner seien 12 bekannte Interessenten über die Angebotseinholung informiert worden.

Ziel der Angebotseinholung sei es gewesen, „einen Investor zu akquirieren, der die Vorplanungen im Rahmen des Bebauungsplanes übernimmt, Baurecht schafft und die Fläche zu einem Industriestandort entwickelt.“ „Die Fläche ist teilweise mit ruinösen Baulichkeiten und ehemaligen Taxiways bebaut, die nicht nutzbar sind. Zusätzlich ist der Kaufgegenstand aufgrund der früheren Nutzung [...] hochgradig kampfmittelbelastet.“ Der Kaufvertrag „entspricht dem von der BBG zugrunde

1221 Ordner 1/2 VM 2020.

1222 Ordner 47 VV 2243.9 001/10 PM 053 Kopie I Band 1.

1223 Schreiben vom 18.11.2009 in Ordner 1/2 VM 2020, Oranienburg.

gelegten Mustervertrag. Die Vorgaben des WGT-Gesetzes und der Verwertungsrichtlinie wurden berücksichtigt.“ Es seien bereits Kosten in Höhe von 504 000 Euro für Abbruch und in Höhe von 1 901 000 Euro für Kampfmittelräumung bei der Kaufpreisfindung abgezogen worden. „Auf der Grundlage eines für eine an den Kaufgegenstand angrenzende Fläche erstellten Verkehrswertgutachtens des Sachverständigen“ N. „aus dem Jahr 2005 wurde unter Einbeziehung aktueller Kostenschätzungen der Ingenieurbüro“ Dg. „für den erforderlichen Abbruch und die notwendige Kampfmittelbeseitigung BBG-intern der Verkehrswert ermittelt.“ Es handele sich um Bauerwartungsland mit einem „unbeeinflussten Bodenwert von 3,97 Euro/m².“ Nach Abzug der Kosten für den Abbruch und die Kampfmittelräumung ergebe sich ein negativer Verkehrswert in Höhe von 128 000 Euro. Bei Abzug von 90 % der Kosten ergebe sich ein Mindestkaufpreis von 145 000 Euro. Es seien keine Abzugsbeträge für Altlasten vereinbart worden; das Land werde sich innerhalb von einem Jahr ab In-Kraft-Treten des Vertrages entsprechend der Verwertungsrichtlinie (mit 90 % bis zur Höhe des Kaufpreises) an den Kosten der Beseitigung beteiligen. Der Vertrag enthalte über den gewährten Abzugsbetrag hinaus keine Verpflichtung des Landes zur Übernahme etwaiger Kosten für eine Kampfmittelräumung oder Kampfmittelsondierung.

Im Ergebnis der Angebotseinholung hätten sich REWE und die Käuferin als Interessenten gemeldet. Das [nach den Unterlagen wohl nicht betragsmäßig benannte] Angebot von REWE habe sich allerdings nur auf eine Teilfläche mit der Bedingung bezogen, ein voll erschlossenes Grundstück zu erwerben.

Jede auch teilweise Veräußerung - mit Ausnahme der Veräußerung einer Teilfläche an REWE - stehe während der Garantiezeit von 5 Jahren unter dem Einwilligungsvorbehalt des Verkäufers. Eine Zustimmung könne von der Abführung eines Betrages in Höhe von bis zu 50 % des Mehrerlöses abhängig gemacht werden. Da das gesamte Entwicklungsrisiko, einschließlich der Erhöhung der Kosten für die Munitionsbeseitigung, beim Käufer liege, sei nach Erfüllung der Investitionsverpflichtung keine Zustimmung - und damit keine Mehrerlösabführung - mehr vorgesehen. Der Konversionsprozess sei mit der Erschließung so nachhaltig in Gang gesetzt, dass es zusätzlicher Sanktionierungen nicht mehr bedürfe.

Dem Käufer sei ein Rücktrittsrecht für den Fall eingeräumt worden, dass bis zum 30.09.2010 ein Bebauungsplan nicht in Kraft getreten sei, es sei denn, es sei bereits mit Bau- und Erschließungsmaßnahmen nachhaltig begonnen worden.

In einer dem Schreiben vom 10.11.2009 beigefügten „Anlagenübersicht“ waren eine tabellarische Übersicht, der Kaufvertrag, zwei Lagepläne, ein Preisvermerk sowie Schreiben eines Steuerberaters und der Stadt Oranienburg aufgelistet.

Der Sachbearbeiter des MdF fasste den Vorgang in Anlehnung an den Entwurf der BBG am 19.11.2009 u. a. wie folgt zusammen:¹²²⁴ Die Käuferin sei eine Projektgesellschaft, bei der die BBF, ein Unternehmen an dem die BBG beteiligt sei, einen Kommanditanteil in Höhe von 1 000 Euro halte. Sie beabsichtigte, die Abbruch- und Kampfmittelberäumungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen und im Anschluss daran eine Teilfläche an die REWE Group zum Zwecke der Ansiedlung weiterzuveräußern. Der Kaufvertrag entspreche dem von der BBG zugrunde gelegten Mustervertrag. Die Vorgaben des WGT-Gesetzes und der Verwertungsrichtlinie seien berücksichtigt worden.

¹²²⁴ Verfügung vom 23.11.2009 in Ordner 47 VV 2243.9 001/10 PM 053 Kopie I Band 1 (gezeichnet von R. am 19.11.2009).

Der Abbruch der Gebäude und die Kampfmittelbelastung seien gemäß § 5 Abs. 5 Satz 2 Wertermittlungsverordnung¹²²⁵ als negative Eigenschaften wertmindernd zu berücksichtigen und vom Wert des Kaufgegenstandes in Höhe von 2 610 000 Euro abzuziehen.

Zur Bewerberauswahl wurde vergleichsweise knapp ausgeführt: „Der Kaufgegenstand wurde im Rahmen eines beschränkten Angebotsverfahrens verbunden mit der Veröffentlichung in regionalen und überregionalen Zeitungen zum Kauf angeboten. Insgesamt gingen 2 Angebote ein. Die Bestbieterin war die Käuferin.“

Bezüglich der Mehrerlösklausel wurde - ohne Erwähnung der REWE Group (wie in der von der BBG dem Anschreiben vom 10.11.2009 beigefügten tabellarischen Übersicht) - lediglich ausgeführt: „Jede Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes ist vor Abschluss der im Vertrag vereinbarten Entwicklung der Flächen nur mit Zustimmung des Landes möglich, die von der Abführung von bis zu 50 v. H. eines etwaigen Mehrerlöses abhängig gemacht werden kann.“

Es wurde die Genehmigung des Vertrages mit einem Anschreiben an die BBG vorgeschlagen. Die Verfügung wurde (in Vertretung) von einem Referenten am 19.11.2009 unterzeichnet. Das Schreiben an die BBG wurde am 23.11.2009 unterzeichnet und abgesandt. In der Verfügung war „nach Abgang“ eine Vorlage beim AL 4 zur Kenntnisnahme vorgesehen. Die Verfügung wurde dementsprechend der Referatsleiterin und dem Abteilungsleiter vorgelegt.

In dem Ordner des MdF sind u. a. Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Oberhavel vom 01.01.2009 sowie aus dem Gutachten des Sachverständigen N. und ferner Unterlagen über die Kostenschätzungen des Ingenieurbüros Dg. bezüglich des Abbruchs und der Kampfmittelräumung enthalten.

Das Areal wurde später in mehreren Teilen weiterverkauft: Zunächst wurde eine größere Teilfläche (ca. 191 506 m²) an die REWE Group für einen vorläufigen Preis (bis zur Vermessung) in Höhe von 5 579 639,75 Euro veräußert¹²²⁶ und ferner im September 2010 ein Anteil zum Preis von 1 400 000 Euro sowie im Juni 2011 ein Anteil zum Preis von 517 650 Euro an weitere Erwerber.¹²²⁷

Nach dem Inhalt des Kaufvertrages zwischen der BBF und der REWE Group war die Kaufpreiszahlung u. a. an die Baugenehmigung sowie an die Erschließung des Grundstücks (Trinkwasser-, Strom- und Telekommunikationsanschluss, Gasversorgung, Schmutzwasserkanal/-entsorgung sowie verkehrliche Erschließung) gebunden. Ferner sollten schädliche Belastungen durch die BBF beseitigt oder „saniiert“ und eine Bestätigung der Kampfmittelfreiheit vorgelegt werden. Außerdem waren Gebäude- und Anlagenreste zu beseitigen.

Mit Schreiben vom 02.09.2010 teilte Dr. W. der BBG zwischenzeitlich für die Erwerberin mit, dass die „vereinbarten investiven Zusagen erfüllt“ seien und insoweit auf die im Vertrag vereinbarten Sicherungsrechte zu Gunsten des Verkäufers verzichtet werden könne. Es werde darum gebeten, eine entsprechende Erklärung

¹²²⁵ „Die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks werden insbesondere durch die Grundstücksgröße und Grundstücksgestalt, die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Ablagerungen), die Umwelteinflüsse, die tatsächliche Nutzung und Nutzbarkeit bestimmt. Bei bebauten Grundstücken wird die Beschaffenheit vor allem auch durch den Zustand der baulichen Anlagen hinsichtlich der Gebäudeart, des Baujahrs, der Bauweise und Baugestaltung, der Größe und Ausstattung, des baulichen Zustands und der Erträge bestimmt.“

¹²²⁶ Schreiben der BBG vom 13.07.2010 in Ordner 47 VV 2243.9 001/10 PM 053 Kopie I Band 1.

¹²²⁷ Ordner Oranienburg 1/2 VM 2020, Fach „Weiterverkauf“.

gegenüber der beurkundenden Notarin abzugeben.¹²²⁸ Dem Schreiben waren u. a. Abnahmeprotokolle in Bezug auf die Trinkwasser- und Gasversorgung, die Abwasserbeseitigung und Elektroarbeiten beigefügt. Weiterhin befindet sich in den Akten ein Abnahmeprotokoll für „Straßenbau“.

Mit Schreiben vom 18.01.2012 teilte die BBG dem MdF mit, dass der Käufer bisher Kosten für die Kampfmittelbeseitigung und für den Abbruch in Höhe von 1 522 922,79 Euro nachgewiesen habe. Die Vorlage entsprechender Rechnungen war zuvor von einem Steuerberater bestätigt worden.¹²²⁹

Am selben Tag informierte die BBF die Kanzlei Hn. u. a., dass bis 31.12.2011 Kosten für Freilegung und Abbruch in Höhe von 559 282,14 Euro und für Kampfmittelräumung in Höhe von 1 490 751,15 Euro entstanden seien.

Der Zeuge Dr. Markov bekundete hinsichtlich dieses Veräußerungsvorganges: „Zum Thema Oranienburg: Die Beurkundung des Kaufvertrages der rund 66 Hektar großen Fläche des Bebauungsplanes Alter Flugplatz Mitte an die BBF Real Estate GmbH und Co. 4. KG erfolgte am 2. November 2009. Da ich mein Amt erst am 6. November 2009 angetreten habe, war ich also auch hier an den Verkaufsverhandlungen nicht beteiligt.

Richtig ist, dass die nach dem WGT-Gesetz erforderliche Einwilligung des Ministeriums der Finanzen für Grundstücksverkäufe von mehr als 50 Hektar mit einem Wert von 2,5 Millionen Euro und die nach dem Geschäftsbesorgungsvertrag 2006 - 2009 notwendige Zustimmung für die Anrechnung von Altlastensanierungs- und Abbruchkosten erst mit Schreiben des MdFs vom 23.11.2009 erteilt worden ist, das heißt, circa zweieinhalb Wochen nach meinem Amtsantritt. Diese Zustimmung wie auch die Zustimmung zum Erwerb durch eine Beteiligungsgesellschaft der BBG erfolgten ohne die Einbeziehung der Hausleitung, sodass ich auch hierzu nichts aus eigenen Erkenntnissen heraus sagen kann.

Selbstverständlich habe ich mir in den letzten Wochen diesen Vorgang vorlegen lassen und meine Fachabteilung und die BBG hierzu gehört. Zudem hat mich die BBF mit verschiedenen Schreiben über die Geschäftsinhalte der Liegenschaftsentwicklung einschließlich einer überschlägigen Gewinnermittlung informiert.“¹²³⁰

„Die an die BBF Real Estate GmbH und Co. 4. KG verkaufte Fläche befindet sich in der Mitte des ehemaligen Militärgeländes und wurde von dieser selbst erschlossen und entwickelt. Das ist der B-Plan 43.1.

Von der rund 65 Hektar großen Teilfläche waren nur rund 36 Hektar Baufläche. Der Rest ist sogenannte Ausgleichs- und Ersatzfläche.

Nach dem, was mir übermittelt worden ist, gab es für diese Teilfläche der Liegenschaft, die das Land im Jahre 1996 übernommen hatte, trotz jahrelanger Bemühungen bis 2008 keine ernsthaften Nachfragen und Angebote. Im April 2009 holte die BBG Angebote ein durch die Veröffentlichung der Verkaufsabsichten in der regionalen und überregionalen Presse sowie durch direkte Informationen an 12 bekannte Interessenten, zu denen auch die BBF gehörte.

Daraufhin gab es zwei Kaufpreisangebote: von REWE und der BBF. Das REWE-Angebot: 5,6 Millionen Euro für 20 Hektar vollerschlossenes Grundstück mit strenger zeitlicher Vorgabe zur Erreichung des Baurechts – das sind also 28 Euro pro Quadratmeter. Das BBF-Angebot: 205 000 Euro für das gesamte unerschlossene

1228 Kaufvertrag vom 16.12.2009 in Ordner „Schreiben ab 31. Sitzung“ sowie Ordner Oranienburg 1/2 VM 2020, Fach „Erschließungsnachweis“.

1229 Ordner Oranienburg 1/2 VM 2020, Fach „Schriftverkehr“.

1230 S. 19 des Protokolls vom 10.09.2013.

Grundstück.

Nach den Verhandlungsgesprächen mit REWE im Mai 2009 stellte diese die Bedingung, dass ein Baubeginn der Halle zwingend bereits am 01.10.2010 erfolgen müsse. Das hieß, innerhalb von 16 Monaten musste Baurecht geschaffen, inklusive Baugenehmigung, die Erschließung hergestellt und die Kampfmittelberäumung durchgeführt werden.

Das Land hätte damit zum einen in erhebliche finanzielle Vorleistungen für die Erschließung und die Kampfmittelräumung gehen müssen und ein enormes Risiko bezüglich Kampfmittel, Altlasten und Rückbau getragen. Nach einer ersten überschlägigen Kostenschätzung aus 2009 hätten die Entwicklungskosten die Schwellenwerte für die Anwendung Europa- oder europäischer Vergaberegeln überschritten, und die BBG wäre als Geschäftsbesorger des Landes, als öffentlicher Auftraggeber an Vergaberegeln gebunden. Die Vergabeabsicht zur Beauftragung von Erschließungsleistungen - Straßenbau, Elektro, Trink-/Abwasser, Gas sowie Leistungen für Abbruch und Kampfmittelräumung im offenen Verfahren - hätte folglich in Luxemburg veröffentlicht werden und eine Angebotsfrist von mindestens 52 Tagen abgewartet werden müssen. Selbst wenn eine dezidierte Kostenschätzung insbesondere im Hinblick auf einzelne Baulosvergaben die Anwendung nationaler Vergaberegeln ermöglicht hätte, wäre für die Erstellung der Angebote eine ausreichende Frist von mindestens 30 Tagen vorzusehen gewesen.

Doch nicht nur die zeitlichen Vorgaben seitens REWE waren vom Land, also vom Geschäftsbesorger BBG, nur schwer bzw. nicht realisierbar gewesen, insbesondere die BBG verfügte auch über keine ausreichenden freien finanziellen Mittel mehr, die für eine eigene Entwicklung notwendig gewesen wären. Die im Haushalt 2009 und 2010 in der Titelgruppe 65 geplanten Ansätze waren im Wirtschaftsplan der BBG bereits mit anderen Entwicklungsprojekten verplant und untersetzt. Im Ergebnis hatte sich die BBG daher entschieden, die Liegenschaft alternativ an eine Projektentwicklungsgesellschaft, das heißt, an die BBF zu veräußern. Auf die Beteiligungsverhältnisse an der Käufergesellschaft wurde bei der Beantragung der Verkaufszustimmung gegenüber dem MdF ordnungsgemäß hingewiesen.

Die Kaufpreisermittlung erfolgte auf der Grundlage eines für die angrenzenden Flächen erstellten Wertgutachtens des Sachverständigen“ N. „aus dem Jahre 2005 und des Preisvermerks der BBG vom 31.08.2009. Der Wert des Kaufgegenstandes wurde zwar mit 2,61 Millionen Euro festgestellt, die Wertermittlung ließ aber den erforderlichen Abbruch der Gebäude und die Kampfmittelbelastung unberücksichtigt. Diese Belastungen mindern als negative Eigenschaft das Grundstück, dessen Verkehrswert nach § 5 Abs. 5 Satz 2 der Wertermittlungsverordnung.

Die Käuferin hatte sich verpflichtet, die Freilegung und den Abbruch sowie die Kampfmittelberäumung zu tragen. Der ermittelte Wert war daher um die Kosten für den Rückbau und für die Kampfmittelberäumung, die ausweislich des Gutachtens des Ingenieurbüros“ Dg. „vom August 2009 auf insgesamt 2,738 Millionen Euro eingeschätzt wurden - die Kosten für den Rückbau und die Entsorgung von rund 560 000 Euro brutto, die Kosten für die Kampfmittelräumung rund 2,178 Millionen Euro brutto -, zu verringern. Daraus ergab sich ein negativer Verkehrswert in Höhe von minus 128 000 Euro.

Unter Berücksichtigung der Verwertungsrichtlinie im Punkt 9 können bis zu 90 Prozent der Kosten vom Kaufpreis abgesetzt werden, sodass sich damit hier ein Mindestkaufpreis von 145 000 Euro ergeben würde. Die BBF Real Estate hat einen Kaufpreis in Höhe von 205 000 Euro geboten.

Und wenn Herr Vogel wahrheitswidrig öffentlich behauptet, die BBG hätte im Vertrag auf die sogenannte Mehrerlösklausel verzichtet, obwohl im § 9 Abs. 1 Buchstabe f

des Vertrages enthalten, so frage ich mich, ob er auch in der Lage ist, die Unterlagen und Verträge, die ja offensichtlich vorliegen und den Abgeordneten seit März 2011, zu lesen und vor allem, ob er sich den Sinn einer solchen Klausel schon einmal vergegenwärtigt hat.

Die Verwendung einer Weiterverkaufs-/Mehrerlösklausel setzt die Vorgaben der Richtlinie für Verwaltung, Entwicklung und Verwertung von Liegenschaften der Westtruppe der Truppen - WGT - in der vom Ausschuss für Haushalt und Finanzen am 21.06.1994 gebilligten Fassung um. Hier ist insbesondere Ziffer 7 - vorletzter und drittletzter Schriftabsatz - ausschlaggebend. Ich zitiere:

„Die Gesellschaft hat Vorsorge zur Vermeidung von Spekulations- und Vorratskäufen durch Rückkaufmöglichkeiten und Gewinnabschöpfung zu treffen. Die Gesellschaft hat durch geeignete Gestaltung der Kaufverträge die Umsetzung des Konzeptes zu gewährleisten und für den Fall der Nichteinhaltung der gemachten Zusagen Rückfall-, Rückkaufsrechte bzw. Vertragsstrafen vorzusehen.“

Diese Vorgaben der WGT-Richtlinie, insbesondere auch Mehrerlösklauseln und Wiederkaufsrechte, werden grundsätzlich in die Kaufverträge aufgenommen. Allerdings wird von der Abschöpfung eines Mehrerlöses im Sinne eines Abzugs einer Wertsteigerung, die durch die Entwicklungsleistungen und die Investitionen des Käufers hervorgerufen wurde, abgesehen. Das heißt, die Verwertungsrichtlinie sieht Sanktionen nur bei Nichterfüllung der vereinbarten Zusagen vor und verfolgt nicht das Ziel, an den aufgrund der Leistungen der ausführenden Unternehmen erzielten Erträge zu partizipieren.

Von der Abschöpfung eines Mehrerlöses im Sinne von Abzug einer Wertsteigerung am Grundstück, die durch die Entwicklungsleistungen und Investitionen des Käufers hervorgerufen wurde, ist in der WGT-Richtlinie nicht die Rede. Dies ist auch logisch. Die vorgeschriebenen Sanktionen und die Mehrerlösklausel sollen die Durchführung des Vorhabens, also hier die Entwicklung und Erschließung der Liegenschaft sichern. Sie sind nach Erfüllung der Verpflichtungen dann nicht mehr anwendbar, zumal die Ansiedlung von Unternehmen und der damit verbundene Weiterverkauf an Dritte Teil der Entwicklungsleistung ist. Dies trifft für die Veräußerung des in Rede stehenden Grundstücks durch die BBF an die REWE Group zu. Der Grundstückskaufvertrag enthält in § 9 Abs. 1 die Verpflichtung für den Käufer, die Liegenschaft für die Ansiedlung von Gewerbe und Industriebetrieben innerhalb von zwei Jahren zu entwickeln.

§ 9 Abs. 1 Buchstabe f enthält dementsprechend folgende Regelung zur Weiterveräußerung von Teilflächen:

„Jede - auch teilweise - Weiterveräußerung des Kaufgrundbesitzes kann der Käufer vor Abschluss der Entwicklung nur im Rahmen der Zweckbestimmung gemäß vorstehenden Unterabsätzen und nur mit schriftlicher Einwilligung des Verkäufers vornehmen. Ein Anspruch auf Erteilung der Einwilligung besteht nicht. Der Verkäufer ist berechtigt, die Zustimmung von der Abführung eines etwaig entstehenden Mehrerlöses von bis zu 50 Prozent des Mehrerlöses abhängig zu machen.“

Soweit der Käufer nach der Erfüllung und entsprechendem Nachweis seiner vorgenannten Verpflichtungen das Grundstück weiterveräußert, so besteht das Zustimmungserfordernis des Verkäufers nicht. Der Verkäufer wird in diesen Fällen sein Wiederkaufsrecht nicht ausüben und auf Antrag des Käufers seine Sicherungsrechte im Grundbuch löschen lassen. Ebenso besteht das Zustimmungserfordernis des Verkäufers nicht für die Veräußerung einer Teilfläche des Kaufgrundbesitzes an ein

Unternehmen der REWE Group‘.

Das habe ich jetzt zitiert aus dem entsprechenden Vertrag.

Daraus wird deutlich: Ein Kauf für spätere Verwendungen - Vorratskauf - oder ein Weiterverkauf ohne Entwicklung der Liegenschaft, also Spekulationen, sind durch diese Verpflichtungen in Verbindung mit dem uneingeschränkten Wiederkaufsrecht für den Fall der nichtvertragsgemäßen Verwendung aus § 9 Abs. 2 ausgeschlossen. Der Weiterverkauf von Teilflächen an Gewerbe und Industrieunternehmen nach Entwicklung der Liegenschaft durch den Käufer - Kampfmittelberäumung, Altlastenbeseitigung, Straßenbau und sonstige Erschließung und Baurechtschaffung - hingegen war erklärtes Nutzungsziel, sodass die vorstehende Klausel den Weiterverkauf von Teilflächen nach Abschluss der Entwicklungsleistungen des Käufers von einer Mehrerlösabführung freistellt.

Die gesonderte Erwähnung des REWE-Verkaufs trägt dem Umstand Rechnung, dass die Kaufbereitschaft der REWE Group für ein entwickeltes und baureifes Teilstück bis zu einem vorgegebenen Zeitpunkt bekannt war und diese Ansiedlungen in diesem Zeitraum abgesichert werden sollten. Zudem wurde die Entwicklung auf dem betroffenen Teilstück auch dem REWE-Vorhaben angepasst.

Wenn der CDU-Abgeordnete Dombrowski öffentlich Vergleiche mit Waldverkäufen und dortigen Spekulationsklauseln herstellt, dann ist das auf den hiesigen Fall gerade nicht übertragbar. Bei einem Waldverkauf wird auf eine forstliche Nutzung abgestellt. Soweit diese Nutzung etwa durch die Errichtung von Windkraftanlagen verändert wird, hat selbstverständlich eine Gewinnbeteiligung des Verkäufers zu erfolgen. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass hier das Grundstück ohne Entwicklungsleistungen des Käufers eine andere Nutzung und höheren Wert erfährt. Das Land verwendet derartige Klauseln selbstverständlich bei Waldverkäufen auch. Zusammenfassend gilt also: Soweit der Käufer nach der Erfüllung und entsprechendem Nachweis seiner Verpflichtungen das Grundstück weiterveräußert, besteht das Zustimmungserfordernis des Landes nicht. Das Land wird in diesen Fällen sein Wiederkaufsrecht nicht ausüben. Ich wiederhole: § 9 Abs. 1 Buchstabe f Satz 4 des Kaufvertrages.

Zu den vertraglichen Verpflichtungen und deren Erfüllung hatte mich der BBF-Geschäftsführer mit einem Schreiben vom August und mit einem ergänzenden Schreiben von heute informiert. Darin heißt es unter anderem:

„Aufgrund der in den Medien irreführenden Darstellungen des oben genannten Projektes in den letzten Tagen erlaube ich mir, Ihnen folgende Information zu geben: Die Immobilie wurde im damaligen Istzustand - so, wie sie steht und liegt - ausgeschrieben. Das Gesamtgelände war komplett munitionsverseucht und mit alten Verkehrsanlagen und Aufbauten belastet. Dies wurde im Kaufvertrag zusätzlich zu dem Kaufpreis von 205 000 Euro mit circa 2,4 Millionen Euro berücksichtigt. Das von uns gekaufte Areal mit einer Größe von circa 65 000 Hektar hatte kein Baurecht. Hierfür mussten wir in Zusammenarbeit mit der Stadt Oranienburg und dem Landkreis Oberhavel ein aufwendiges und anspruchsvolles städtebauliches Verfahren durchführen. Die endgültige Rechtskraft des B-Plans konnte insbesondere aufgrund der Forderung der Umweltbehörden erst im November 2012 erreicht werden. Wir mussten uns verpflichten, erhebliche Ausgleichsmaßnahmen für Flora und Fauna mit teilweise zwanzigjähriger Bindung und länger umzusetzen.“

Hierzu wurde ergänzt:

„Unabhängig von der Rechtskraft hatte der Bebauungsplan bereits im II.

Quartal 2010 die sogenannte Baureife gemäß § 33 Baugesetzbuch erreicht. Somit konnte REWE bereits im Juni 2010 den Bauantrag stellen, da die Projektgesellschaft bereits seit Jahresbeginn 2010 mit der Herrichtung, das heißt also mit dem Abriss und der Entmunitionierung und der Erschließung des Areals begonnen hatte. Aufgrund der Bebauungsreife und der gesicherten Erschließung hat REWE gemäß meiner Information im September 2010 die Baugenehmigung erhalten. Ferner wies die BBF darauf hin, dass REWE mehrere vertragliche Rücktrittsrechte hatte. Das härteste war sicherlich die nicht rechtzeitige Erteilung der Baugenehmigung. Aus diesem Grunde musste die BBF in Abstimmung mit den zuständigen Behörden - aber zu ihrem Risiko - bereits die Planungsherrichtungs- und Erschließungsarbeiten durchführen. Bis zur endgültigen Erteilung der Baugenehmigung an REWE hatten wir - also die BBF - ,trotz aller Bemühungen nie die Sicherheit, es rechtzeitig zu schaffen, da wir von einer Vielzahl Dritter, wie zum Beispiel Behörden, Bauunternehmungen etc., abhängig waren.'

Zu der erworbenen Fläche teilte die BBF mit:

„Die Nutzung der von uns gekauften Fläche teilt sich gemäß B-Plan in 35 Hektar Gewerbe- und Industriefläche, also Bauland, und 30 Hektar sonstige Fläche - Grünland, Wald und Verkehrsflächen - auf. Bis zum heutigen Tag sind circa 31 Hektar Bauland verkauft worden. Die Verkehrsflächen wurden an die Stadt Oranienburg übertragen. Die restlichen 4 Hektar Bauland planen wir - also die BBF -, ,bis zum Ende 2014 zu verkaufen. Für das bisher verkaufte Bauland ist ein Kaufpreis von circa 8,1 Millionen Euro erzielt worden. Bei Verkauf aller Flächen gehen wir davon aus, dass wir für das Bauland einen Durchschnittspreis von 25 Euro pro Quadratmeter erzielen werden. Gemäß unserer Planung werden wir das Gesamtprojekt bis zum 31.12.2014 abschließen. Die Projektkosten gemäß DIN 256 werden bis Ende 2014 circa 7,5 Millionen Euro plus 1 bis 5 Prozent betragen. Wir rechnen mit einer Projektrendite von circa 15 Prozent vor Steuern, das heißt, bei einer Projektlaufzeit von über fünf Jahren bei 3 Prozent per anno, nach Steuern circa 2 Prozent per anno, allerdings nur dann, wenn die restlichen circa 4 Hektar Bauland zum Ende nächsten Jahres verkauft werden. Ich denke, es ist auch erwähnenswert - immer noch Zitat -, ,dass dieses Gewerbegebiet innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren und ohne Fördermittel nicht nur entwickelt, sondern auch tatsächlich umgesetzt wurde. Mit Endnutzern wie REWE, [...], [...] und anderen konnten international tätige Firmen an diesem Standort angesiedelt werden. Wir gehen davon, dass Ende 2014 mehr als 500 Menschen Arbeit gefunden haben. Mit freundlichen Grüßen' und Unterschrift der BBF.

Zusammenfassend lässt sich diesen Mitteilungen also entnehmen, dass die BBF ihre vertraglichen Verpflichtungen umgesetzt hat. Das heißt erstens: Der Kaufpreis in Höhe von 205 000 Euro wurde vollständig bezahlt. Zweitens: Die Erschließung der Fläche wurde vollständig durch den Käufer übernommen und das Baurecht wurde geschaffen. Drittens: Die Kampfmittelberäumung, der Abbruch der aufstehenden Gebäude und die Freilegung der versiegelten Flächen wurden durch den Käufer auf seine Kosten übernommen. Und viertens: REWE konnte, wie gefordert, rechtzeitig

zum Oktober 2010 mit dem Bau beginnen.“¹²³¹

Insgesamt stellte der Zeuge klar: „Damit kann ich nichts Unrechtes an dem Verkauf der BBG an die BBF erkennen.“¹²³²

Auf die Bitte um Erläuterung, warum das Grundstück nicht direkt an die REWE-Gruppe veräußert worden sei, ergänzte der Zeuge: „Nach den Unterlagen, die mir vorliegen, und nach den Aussagen und nach dem, was ich nachgefragt habe, ist es so: Die REWE wollte ein erschlossenes Grundstück, und die BBG hat sich - möglicherweise auch aus den Erfahrungen, die die Landesentwicklungsgesellschaft hatte, das weiß ich nicht - zu diesem Zeitpunkt nicht in der Lage gesehen, zu einem akzeptablen Risiko das Grundstück bis zu diesem Zeitpunkt selber zu entwickeln - aus den unterschiedlichsten Gründen, die da waren: Erstens, die zeitliche Enge, die das dann hätte gefährden können, und dann wären möglicherweise auf die BBG Strafsanktionen zugekommen, und dass auch die Mittel, die im Haushalt eingestellt waren, im Wirtschaftsplan der BBG zum größten Teil für andere Dinge bereits verplant gewesen sind.“¹²³³

Der Zeuge Dr. W. trug dem Untersuchungsausschuss hinsichtlich des Grundstückserwerbes vor: „Wir haben meines Erachtens, also die BBG hatte diese Liegenschaft öffentlich ausgeschrieben, es konnte sich ja jeder beteiligen an dieser Ausschreibung. Wir hatten uns entschieden, auch bei dieser Ausschreibung - wie bei anderen auch - ein Gebot abzugeben.

Dann haben wir mal - so macht man das ja als privater Projektentwickler: Man überlegt erst, ob man den Hut in den Ring wirft. Wenn man den Hut in den Ring wirft, fängt man an, zu recherchieren, wie die Kostenstruktur sein könnte, ob man überhaupt die Chance hat, jemals Baurecht zu kriegen, wie es aussieht mit einem Bebauungsplan, wie die Kommune darüber denkt, wie man eventuell das Grundstück wieder verkaufen kann. [...]

Und welche Kosten dort reingesteckt worden sind, das weiß ich nicht. [...] Es war nicht unerheblich, weil dieses Grundstück war ja total munitionsverseucht, es waren ja Altlasten da. Das Baurecht passte nicht vorn und hinten.“¹²³⁴ Zu den Altlasten präzisierte er, „dass es ein Tanklager Süd und ein Tanklager Nord gab, die nicht unbedingt nur lokale Altlasten hatten, sondern dass sich natürlich auch mit dem Abstrom dort die Altlasten mobil verhalten haben und sich dort hin und her bewegen und dass man natürlich dann auch etwas machen musste, um nicht plötzlich als Zustandsstörer dazustehen.“¹²³⁵

Die erste Kontaktaufnahme mit der REWE-Gruppe habe noch vor dem Erwerb des Grundstücks stattgefunden.¹²³⁶ „Es gab die Vorgabe, dass sie innerhalb eines Jahres Baurecht haben wollen, was eigentlich dazu geführt hat, dass ich mich gegen das Projekt ausgesprochen habe. In Brandenburg kriegt man nicht innerhalb eines Jahres Baurecht, in ganz Deutschland nicht. Das ist einfach zu kompliziert.“¹²³⁷ Allerdings habe er sich letzten Endes „überzeugen lassen, dass wir es hinkriegen könnten.“¹²³⁸ „In der Diskussion der Gesellschafter ist signalisiert worden, dass es

1231 S. 24 - 28 des Protokolls vom 10.09.2013.

1232 S. 54 des Protokolls vom 10.09.2013.

1233 S. 55 des Protokolls vom 10.09.2013.

1234 S. 51 des Protokolls vom 12.11.2013.

1235 S. 82 des Protokolls vom 12.11.2013.

1236 S. 57 des Protokolls vom 12.11.2013.

1237 S. 58 des Protokolls vom 12.11.2013.

1238 S. 58 des Protokolls vom 12.11.2013.

einen möglichen Käufer gibt: REWE.“¹²³⁹ In der Gesellschafterversammlung sei die BBG durch Herrn Marczinek vertreten worden.¹²⁴⁰

„Es war das Ziel, das trotz aller Widerstände hinzukriegen, dass zumindest - das ist ja noch gar nicht alles fertig heutzutage auf dem Grundstück - für die Fläche, wo sich REWE ansiedeln wollte, Baurecht erteilt werden kann. Es gab dann später auch andere Ansiedler, die zum Beispiel kein Baurecht gekriegt haben, weil bestimmte Sachen - -, weil der Flächennutzungsplan immer noch nicht entschieden worden ist und demzufolge nicht abgeleitet werden konnte, der B-Plan, andere Dinge. Es war dann allerdings so, dass es gelungen ist, das für REWE hinzukriegen.“¹²⁴¹

Angesprochen auf Stellungnahmen der Stadt Oranienburg bezüglich der Bebaubarkeit des Areals bat der Zeuge „im Hinterkopf zu haben, zu behalten, dass natürlich sowohl vom Landkreis oder von der Wirtschaftsförderung des Landkreises und auch von der Stadt natürlich alles versucht worden ist, um dort diese 800 oder 600 - ich weiß ja nicht mehr, wie viele das waren - Arbeitsplätze hinzukriegen und möglichst das natürlich nach außen so darzustellen, dass die Probleme relativ locker zu lösen sind.“¹²⁴²

In Bezug auf eine mögliche Entwicklung des Areals durch die BBG für das Land merkte er an: Bereits vor „der Privatisierung“ [der BBG] „hat das Finanzministerium schon auf die Bremse getreten und gesagt: Wir möchten nicht, dass Landesmittel in das Risiko der Projektentwicklung reingesteckt werden. Ihr verkauft und führt das an den Staatshaushalt ab. Entwickeln sollen andere, also Private.“¹²⁴³

Aus der Perspektive des Zeugen Sw., Mitarbeiter der REWE-Gruppe, gestaltete sich der Geschehensablauf wie folgt: „Also, 2007 haben wir angefangen, den Markt zu sondieren, um halt für unsere Logistik, die zu dem Zeitpunkt nicht mehr - ich sage mal - up to date war, um den Bedürfnissen unserer wachsenden Filialstruktur zu folgen, zu überprüfen. [...] für uns war insgesamt, weil das eine wichtige strategische Ausrichtung ist zu wachsen, war auch das Thema Zeit und Umsetzung ein wichtiger Faktor.

2007 hat mein Kollege, Herr“ Mr., „der damals im Immobilienbereich für diese Aufgabe zuständig war, wie ich schon eingangs gesagt hatte, den Auftrag gehabt, den Markt zu sondieren und nach geeigneten Flächen zu suchen. Die Recherche lief damals über das Internet. Auf der Seite von Oranienburg ist der Herr“ Mr. „fündig geworden und hat dann schriftlich mit der BBG - damals war die Frau“ Mitarbeiterin 5 „verantwortlich - Kontakt aufgenommen und hatte die Anfrage für eine Lagerfläche oder für eine Logistikfläche für den Discountbereich gesucht. Die Antwort war damals, dass solche Flächen in der Größenordnung, wie sie zu diesem Zeitpunkt gesucht worden sind, nicht verfügbar gewesen sind. Von daher haben wir dann, hat Herr“ Mr. „sich einen Vermerk aufgeschrieben oder einen Vermerk in den Akten hinterlegt, dass zum jetzigen Zeitpunkt die Flächen nicht geeignet sind. Wir machen es aber halt so in der REWE Group, dass Flächen, die wir mal angefragt haben, die negativ zu dem Zeitpunkt, nicht zur Verfügung waren, im Wiedervorlagesystem alle sechs oder neun Monate noch mal angefragt werden, weil sich doch immer wieder Ereignisse ergeben, um dann halt doch noch mal vielleicht ins Gespräch zu kommen. So ist es dann auch in diesem Fall gewesen.

1239 S. 76 des Protokolls vom 12.11.2013.

1240 S. 76 des Protokolls vom 12.11.2013.

1241 S. 87 des Protokolls vom 12.11.2013.

1242 S. 86 des Protokolls vom 12.11.2013.

1243 S. 88 des Protokolls vom 12.11.2013.

Dann ist ein Wechsel in der Zuständigkeit gekommen. Das war ja dann circa im Frühjahr 2008. Da hat der Herr“ Mr. „eine andere Aufgabe innerhalb des Unternehmens gefunden, und ich habe diesen Bereich dann übernommen und habe halt aufgrund der Aktenlage wiederum Kontakt zur BBG aufgenommen. Dort habe ich dann die Rückmeldung auch wiederum von der Frau“ Mitarbeiterin 5 „bekommen, dass geeignete Flächen da sind, diese aber durch einen Großinvestor zurzeit blockiert sind. Auch da habe ich wieder mir eine Wiedervorlage gemacht und habe dann turnusmäßig angefragt. Das war dann im Frühjahr 2009, nein Entschuldigung, Mitte 2008, Herbst 2008 habe ich dann die Rückmeldung von der Frau“ Mitarbeiterin 5 "bekommen, dass der Investor, der damalige, der das Grundstück blockiert hat, sich zurückgezogen hat und ein Angebotsverfahren vorbereitet wird. Das hat sich dann bis ins Frühjahr 2009 hineingezogen, und da kam dann der Kontakt mit dem Hinweis, das Angebotsverfahren ist jetzt fertig, und die Unterlagen stehen bereit. Und dann haben wir uns die Unterlagen angefordert und haben entsprechend unsere Ausschreibungsunterlagen eingereicht. Aber wir haben dann nicht mehr für den Bereich Discount die Flächen gesucht, sondern für den Bereich Vollsortiment. [...] Dann haben wir im April 2009 die Ausschreibungsunterlagen vorbereitet und Anfang Mai dann an die BBG eingereicht.

Wir haben im Laufe des Mai eine Rückmeldung von der BBG erhalten. Ich kann Ihnen leider nicht mehr sagen, ob wir das in Schriftform bekommen haben. Ich vermute nein, weil ich nichts mehr in meinen Akten gefunden habe. Ich vermute, es wird ein Anruf gewesen sein. Und wir haben dann einen Termin für den 28. Mai 2009 verabredet, um halt ein erstes, ja, Kontakt-/Sondierungsgespräch zu führen.

In dem Termin haben wir - wie wir das immer machen - der BBG vorgestellt: Wer ist die REWE Group, was haben wir vor, und haben dann noch mal unser Angebot, was wir eingereicht haben, erläutert und die weitere Vorgehensweise, wie man eventuell in diesem Projekt zusammenkommen kann, im Groben abgeklärt.

In diesem Termin hat uns die BBG mitgeteilt, dass der Projektpartner die BBF ist. Warum? Das ist - - Das kann ich Ihnen leider nicht mehr mitteilen, da fehlen mir leider die Erinnerungen, und Spekulationen möchte ich an der Stelle nicht von mir geben. Fakt ist: Der Projektpartner wurde von BBG auf BBF umbenannt. Warum, weshalb entzieht sich leider meiner Kenntnis.“¹²⁴⁴

Auf die Frage, ob er überrascht gewesen sei, dass nicht die BBG, sondern die BBF als Projektentwickler aufgetreten sei, bemerkte der Zeuge: „Also, wenn Sie jetzt den Eindruck hatten, ich war überrascht, dann ist das ein falscher Eindruck gewesen. Es kommt auch oder ist in anderen Projekten vorgekommen, dass andere - ich sage mal - Unternehmensformen oder -strukturen dann die Ausführung oder die Entwicklung von solchen Grundstücken vornehmen. Also, das ist jetzt nichts Überraschendes, auch nichts Ungewöhnliches für uns gewesen.“¹²⁴⁵ „Zu dem damaligen Zeitpunkt spielte das für uns überhaupt keine Rolle, ob das BBG oder BBF ist. Wir haben jemanden gesucht, der in der Lage ist, ein Grundstück - ich sage mal - für uns zu liefern, und dann war mir das ‚BBG‘ oder uns das ‚BBF‘ auf Deutsch gesagt nicht ganz so wichtig in dem Moment.“¹²⁴⁶

„Bei unserem Ersttermin am 28. Mai 2009“ - der in den Räumen der BBG stattgefunden habe¹²⁴⁷ - „war neben der Frau“ Mitarbeiterin 5 „noch der - ich sage mal - juristische Beistand, juristische Beratung - so ist zumindest uns die Person

1244 S. 6 ff. des Protokolls vom 12.11.2013.

1245 S. 10 des Protokolls vom 12.11.2013.

1246 S. 31 des Protokolls vom 12.11.2013.

1247 S. 18 des Protokolls vom 12.11.2013.

vorgestellt worden -, und zwar war das ein Herr Rechtsanwalt“ Pr. „Und das waren die beiden Personen, die ich eigentlich im Zusammenhang mit der BBG für dieses Projekt kennengelernt habe.“¹²⁴⁸ Ein Vertreter der BBF sei bei dem Gespräch nicht anwesend gewesen.¹²⁴⁹

„Ansprechpartner aufseiten der BBF“ seien für ihn Herr C. und Herr Dr. W. gewesen.¹²⁵⁰

Die Tatsache, dass der Kaufvertrag später mit einer anderen Gesellschaft, nämlich der BBF Real Estate GmbH & Co. 4. KG, abgeschlossen wurde, fand der Zeuge nicht bemerkenswert: „Ja, natürlich haben wir das mitbekommen. Aber auch das ist für uns nichts Außergewöhnliches. Wenn Sie unser Angebot sehen: Dort treten wir auf mit - - Das Angebot haben wir abgegeben für die REWE-LOG 2 GmbH und schlussendlich haben wir gekauft für die REWE-LOG 4 GmbH. Das heißt, alle unsere Objektgesellschaften - - Also, wie jeder Projektentwickler gründen wir GmbHs, wo wir ein oder mehrere Objekte - ich sage mal - platzieren, und in der Zeit, wo wir eigentlich Oranienburg geplant haben für die REWE-LOG 2 sind andere Projekte in dieser Objektgesellschaft abgeschlossen worden, sodass wir dann die nächste GmbH benutzt haben, nämlich die REWE-LOG 4, um das Geschäft dann abzuwickeln.“¹²⁵¹

„Unsere Vorstellung von dem Kaufobjekt ist ganz klar gewesen: Wir wollten eine - - Also, man muss mal sagen: Das Angebot oder das Angebotsverfahren hat ja 65 Hektar Bauerwartungsland ausgewiesen, und wir hatten kein Interesse an dieser Riesenfläche. Wir wollten erst mal über den Daumen, weil das ungefähr der Größenordnung unserer Grundstruktur entspricht, 200 000 m² als Teilfläche erwerben und dann aber ein vollerschlossenes Grundstück. Weil: Wir sind keine Projektentwickler. Das ist nicht unsere Expertise oder unser Know-how. Und das haben wir aber auch nicht nur hier in Oranienburg, das haben wir auch an anderen Stellen, an den anderen zehn Standorten gemacht, wo es notwendig war, dass wir nur vollerschlossene und - ich sage mal - kampfmittelfreie und sanierte Grundstücksflächen erworben haben.“ „Deswegen waren wir natürlich auch relativ gespannt, ob wir überhaupt eine Einladung zu einem Gespräch bekommen, weil wir natürlich atypisch auf das Angebot reagiert haben, und umso mehr waren wir erfreut, dass wir überhaupt die Chance bekommen haben, ich sage mal, unser Anliegen in der Form, wie wir es auch dann angeboten haben, besprechen zu können.“¹²⁵²

„Wir haben in unserem Angebot 28 Euro pro Quadratmeter für das baureife Land angeboten zuzüglich 4,75 Euro für Erschließungskosten.“¹²⁵³ Auf die Frage, auf welchen Umständen die Kalkulation von 4,75 Euro beruhe, antwortete der Zeuge: „Das ist relativ einfach. Ich sage mal: Für Bauerwartungsland - - Also, wir gehen immer in allen Projekten suchen. Wir gucken, ob wir einen Bodenrichtwert finden an den Standorten bei den Grundstücken. Das ist in Oranienburg für den Flugplatz zu dem Zeitpunkt nicht möglich gewesen, also schauen wir: Wo gibt es Gewerbeansiedlungen in direkter Nachbarschaft? Das war gegeben entlang der Birkenallee, sodass wir - das ist auch kein Geheimnis - über GSD, das ist ein Bodenrichtwertabfrageunternehmen, den Bodenrichtwert abgefragt haben über 28,75. Und die 4,75 kommen einfach daher: In dem Exposé - ich nenne das mal

1248 S. 8 des Protokolls vom 12.11.2013.

1249 S. 19 des Protokolls vom 12.11.2013.

1250 S. 8 des Protokolls vom 12.11.2013.

1251 S. 39 des Protokolls vom 12.11.2013.

1252 S. 9 des Protokolls vom 12.11.2013.

1253 S. 10 des Protokolls vom 12.11.2013.

Exposé - ist für die innere Erschließung ein Wert von 1,7 Millionen Euro angegeben gewesen, den wir dann entsprechend auf den Quadratmeter runtergerechnet haben.“¹²⁵⁴

Mit den tatsächlich erforderlichen Erschließungskosten hätte sich REWE nicht befasst, „[...] weil wir einen Kaufpreis geboten hatten, der alles umfasst, und das ist dann das Risiko desjenigen Verkäufers, der das Geschäft oder die Entwicklung vornimmt. Also, wir haben da keine Rückwärtskalkulation gemacht. Das haben wir auch in anderen Projekten nicht getan. Wir bieten den Preis mit dieser Ausstattung, und dann möchten wir es auch gerne so geliefert haben.“¹²⁵⁵ „Das wirtschaftliche Risiko ist in dem Falle bei dem Projektentwickler oder entsprechend Grundstücksverkäufer, wie man das auch immer bezeichnen möchte.“¹²⁵⁶

Zum von REWE zwischenzeitlich gezahlten Kaufpreis führte der Zeuge näher aus: „Also, wir haben zum Beispiel keine 200 000 m² gekauft, sondern es waren nur 191 000 m² schlussendlich nach der Einmessung und Teilvermessung. Und wir haben für die Gewerbeflächen, für das Bauland haben wir die 32,75 Euro bezahlt, und es gab noch einen Grünstreifen linkerhand, den wir mitgekauft haben. Den haben wir für einen Euro erworben.“ „Wenn man alles zusammenzählt, alle Quadratmeter, müsste das nach meiner Berechnung 29 Euro und 10 oder 12 Cent gewesen sein.“¹²⁵⁷

„Wir haben im Kaufvertrag vereinbart, dass eine erste Rate gezahlt wird, wenn gewisse Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind, unter anderem die üblichen, die man beim Kaufvertrag braucht: eine Auflassungsvormerkung, Unterlagen zur Eigentumsumschreibung, Verzicht auf Vorkaufsrechte, Lastenfreistellung, die Baugenehmigung musste vorliegen, Identitätserklärung bei der Vermessung, weil das zum Teil ja auch teileingemessene Grundstücke sein mussten, Gutachten, dass das Grundstück saniert ist, keine Belastungen sich mehr befinden, Bestätigung der Kampfmittelfreiheit und Sicherstellung der Erschließung - und dann eine letzte Rate über noch mal 80 000 Euro, wenn die Asphalt-/Betonschicht von der Erschließungsstraße fertiggestellt ist.

Es gab für die BBF ein optionales Recht, schon nach Genehmigung des Kaufvertrages bis zu 1,5 Millionen Euro aus dem Kaufpreis abzurufen. Diese mussten aber abgesichert werden durch eine Bankbürgschaft, weil wir natürlich auch Geld nicht ausgeben ohne eine entsprechende Sicherung. Danach wären wieder, nach den gewöhnlichen Kaufpreisfälligkeiten, die ich Ihnen gerade genannt habe, weitere 4 Millionen Euro fällig, und dann entsprechend die dritte Rate mit der Asphalt-/Betondeckschicht. Es ist - - Abweichend aber von den Kaufvertragsfestlegungen sind Gelder abgerufen worden, und zwar haben wir ein - - Also, diese 1,5 Millionen Euro haben wir nicht am Stück ausgezahlt, sondern wir haben eine erste Rate von 500 000, dann eine weitere Rate von 500 000 und eine dritte Rate von weiteren 500 000 ausgezahlt.“¹²⁵⁸ Es habe sich dabei um ein „absolut übliches“ Verfahren gehandelt: „Das haben wir auch in anderen Projekten so erlebt, dass die Projektentwickler oft nicht in der Lage sind, solche große Vorausfinanzierung aus ihrer Gesellschaft heraus zu stemmen.“¹²⁵⁹

Der Zeuge betonte, dass bei der Abwicklung des Geschäftes „zeitlicher Druck“

1254 S. 15 des Protokolls vom 12.11.2013.

1255 S. 10 des Protokolls vom 12.11.2013.

1256 S. 11 des Protokolls vom 12.11.2013.

1257 S. 11 des Protokolls vom 12.11.2013.

1258 S. 11 f. des Protokolls vom 12.11.2013.

1259 S. 12 des Protokolls vom 12.11.2013.

bestanden habe, „um der Expansionsstrategie nachzukommen“. „Also, wir haben an allen Standorten extremen Zeitdruck. Die Logistik ist für uns das wichtigste Instrument des Wachstums. Wir können kein Wachstum generieren, wenn die Logistik nicht - ich sage mal - vorbereitet ist.“¹²⁶⁰ „Also, Zeit war damals schon ein wichtiges Kriterium. Wir hatten schon interne Vorgaben, bis wann welche Grundstücke und in welcher Region auch gesichert sein müssen.“¹²⁶¹ „Fakt ist: Für Berlin-Oranienburg sollte das Weihnachtsgeschäft 2011 über eine neu entwickelte Fläche funktionieren.“¹²⁶² Das enge Zeitfenster sei indes nicht im Angebot dargestellt worden, sondern habe „sich erst in den Gesprächen ergeben.“ „Im ersten Gespräch haben wir sicherlich auf diese Situation hingewiesen, ja.“¹²⁶³

„Also, die BBG hat uns am 09.07. auch zum Termin bei der Stadt Oranienburg begleitet. Also, dort sind wir in relativ starker Runde aufgetreten.“¹²⁶⁴ „Wir müssen erst einmal dann wissen, bevor wir Zeit verschwenden, ob wir das Baurecht überhaupt hinbekommen. Und danach - wenn wir wissen, unser Zeitplan, nämlich Herbst 2011, ist mit dem Bebauungsplan und mit dem Willen der Stadt möglich - setzen wir uns erst dann mit den kaufvertraglichen Dingen auseinander, und da haben wir uns natürlich auch im Nachgang - das ist dann auch im August gewesen - das erste Mal mit der BBF an den Tisch gesetzt.“¹²⁶⁵ „Der erste Kontakt, persönliche Kontakt mit der BBF, mit den Herren war der 26.08.2009.“¹²⁶⁶ Zunächst gab der Zeuge an, dass das Gespräch ohne Vertreter der BBG stattgefunden habe;¹²⁶⁷ im Verlauf der weiteren Vernehmung konnte er sich allerdings erinnern, dass die Mitarbeiterin 5 der BBG an dem Termin teilgenommen habe.¹²⁶⁸ „Und der erste schriftliche Kontakt mit der BBF, der ist in meiner Urlaubsabwesenheit gewesen, und zwar ist es ein Schreiben vom 4. August, wo uns die BBF mitgeteilt hat, wie ein möglicher Zeitplan mit der - also bis zur Übergabe des Grundstücks erfolgen könnte.“¹²⁶⁹

Letztlich merkte der Zeuge auf Nachfrage an, er könne sich nicht erinnern, dass in einem der Gespräche, an denen er teilgenommen habe, der Begriff „Bodenordnungsverfahren“ gefallen sei.¹²⁷⁰

Die Zeugin Co., ebenfalls Mitarbeiterin der REWE-Gruppe, war - nach juristischer Prüfung des Kaufvertrages - der Ansicht, dass dessen Inhalt keine Besonderheiten aufgewiesen und in den wesentlichen Punkten anderen Verträgen entsprochen habe.¹²⁷¹

Eine selbständige Erschließung des Areals sei REWE - mangels entsprechender Kompetenz und Manpower - nicht möglich gewesen. Daher sei das Angebot für ein erschlossenes Grundstück abgegeben worden.¹²⁷²

Die Tatsache, dass Vertragspartner letztlich die BBF und nicht die BBG war, fand die

1260 S. 28 des Protokolls vom 12.11.2013.

1261 S. 13 des Protokolls vom 12.11.2013.

1262 S. 26 des Protokolls vom 12.11.2013.

1263 S. 14 des Protokolls vom 12.11.2013.

1264 S. 21 des Protokolls vom 12.11.2013.

1265 S. 22 des Protokolls vom 12.11.2013.

1266 S. 29 des Protokolls vom 12.11.2013.

1267 S. 37 des Protokolls vom 12.11.2013.

1268 S. 40 des Protokolls vom 12.11.2013.

1269 S. 21 des Protokolls vom 12.11.2013.

1270 S. 40 f. des Protokolls vom 12.11.2013.

1271 S. 26 des Protokolls vom 10.12.2013.

1272 S. 37 f. des Protokolls vom 10.12.2013.

Zeugin - ebenso wie ihr Kollege - unproblematisch: „Es passiert immer mal wieder, auch bei uns intern, dass Vertragspartner ausgetauscht werden - aus unterschiedlichen Gründen -, und es geht einfach nur darum, zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses sicherzustellen, dass man mit dem richtigen, also dem, der das Zugriffsrecht auf das Grundstück hat, den Vertrag abschließt. Das ist der entscheidende Punkt.“¹²⁷³

Ein Bodenordnungsverfahren sei ihr gegenüber nicht von der BBF erwähnt worden.¹²⁷⁴

Aufgrund der Feststellung, dass bei der Bewertung des Grundstückes seitens der BBG ein „Bodenordnungsverfahren 7 Jahre“ veranschlagt worden war (ähnlich wie in dem Gutachten des Sachverständigen N., der im Jahr 2005 von einem Zeitraum von 5 Jahren für das angrenzende Grundstück ausgegangen war), tatsächlich aber in einem deutlich kürzeren Zeitraum eine Bebauung des Areals seitens der Stadt Oranienburg zugelassen wurde, sah sich der Ausschuss veranlasst, die baurechtliche Gesamtsituation zu eruieren und gelangte dabei zu folgenden Erkenntnissen:

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43.1 „Alter Flugplatz Mitte“ (Stand: November 2009) ist erwähnt, dass bereits in dem Bebauungsplan Nr. 43 aus dem Jahr 2003 Planungsziel gewesen sei, Planungsrecht für die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes zu schaffen. Das Planverfahren sei nicht zum Abschluss gebracht worden, weil insbesondere eine abschließende und verbindliche Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer zur Sicherung der Durchführungskosten (Erschließung pp.) nicht zustande gekommen sei. Da in den letzten Jahren eine wachsende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen zu verzeichnen sei, solle der Bebauungsplan Nr. 43 mit geringen Änderungen als Bebauungsplan Nr. 43.1 wieder aufgenommen werden. Aufgrund von konkreten Ansiedlungswünschen von Unternehmen und in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer werde beabsichtigt, die Teilflächen des ehemaligen Flugplatzes im Mittelteil als nächstes zu entwickeln. Als aktueller Anlass sei die Absicht eines Unternehmens zu nennen, welches bereits im Jahre 2010 ein Logistikzentrum in Betrieb nehmen wolle und hierfür den Standort Oranienburg in die engere Wahl gezogen habe. Hierfür müssten die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden. Gegenwärtig sei der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Außenbereich einzustufen. Die geplanten baulichen Nutzungen zählten nicht zu den nach § 35 BauGB privilegierten Vorhaben und seien deshalb derzeit nicht genehmigungsfähig.“¹²⁷⁵

Der Zeuge C. K. informierte - als zuständiger Amtsleiter des Stadtplanungsamtes Oranienburg - den Ausschuss über die Gesamtsituation aus seiner Sicht: „[...] große Investition, für eine Stadt wie Oranienburg nicht ganz unwichtig, so eine große Investition [...]“¹²⁷⁶ Es habe daher „definitiv“ Interesse der Stadt Oranienburg bestanden, dieses Logistikzentrum anzusiedeln.¹²⁷⁷ Die Stadt habe nicht direkt mit

¹²⁷³ S. 36 des Protokolls vom 10.12.2013.

¹²⁷⁴ S. 39 des Protokolls vom 10.12.2013.

¹²⁷⁵ S. 6 ff. der Begründung des Bebauungsplans Nr. 43.1 (Stand 11/2009) in Ordner Beweisanträge, Beweisantrag A. 102.

¹²⁷⁶ S. 9 des Protokolls vom 18.02.2014.

¹²⁷⁷ S. 9 des Protokolls vom 18.02.2014.

REWE zusammengearbeitet, sondern mit der BBF. „Mit der haben wir auch den städtebaulichen Vertrag und die Folgeverträge abgeschlossen.“¹²⁷⁸ So sei der öffentlich-rechtliche Vertrag, der am 09.02.2010 geschlossen worden sei, vom Bürgermeister sowie von den Herren Dr. W. und C. unterzeichnet worden.¹²⁷⁹

Dieser Vertrag habe keinerlei Rücktritts-, Heimfallrechte oder Ähnliches vorgesehen: „Nichts dergleichen. Na ja, Heimfallrechte nicht, weil: Es ist ja nicht unser Grundstück gewesen. Wir erklären dem Vorhabenträger, dass wir bereit sind, im Verfahren zu unterstützen, dass die Planungshoheit bei der Stadt liegt, er auch keinen Einfluss darauf hat. Es gibt keinen Anspruch auf Bauleitplanung. Das heißt, die Stadt kann begründet sagen: Wir wollen dieses Verfahren nicht weiterführen, nicht zu Ende führen. Über Finanzierungen und Sicherheiten redet man da nicht großartig. Der Vorhabenträger übernimmt die Beauftragung der Planung und die Stadt diktiert sozusagen die Planungsinhalte. Und wenn der Vorhabenträger die Motivation verliert - aus welchen Gründen auch immer, das passiert da das eine oder andere Mal -, dann kann er auch aus diesem Vertrag ohne irgendwelche Leistungen gegenüber der Stadt zurücktreten.“¹²⁸⁰

Das erste Treffen mit der Investorengruppe habe bereits am 09.07.2009 stattgefunden. An dem Treffen hätten - neben dem Bürgermeister und dessen Referenten - Interessenvertreter der REWE-Gruppe (auch ein Architekt) und der BBG teilgenommen.¹²⁸¹ Inhalt des Gespräches sei gewesen, „die Planungen auf dem Flugplatz, die wir ja 2006 unterbrochen hatten [...], 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.“¹²⁸²

In Bezug auf den zeitlichen Ablauf erwähnte der Zeuge: „Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan - also genau für diesen, worauf der Vertrag ausgerichtet ist - ist vom 02.11.2009. Und der“ [später geschlossene¹²⁸³] „Vertrag ist auch sinngemäß in dem Aufstellungsbeschluss, der Sachdarstellung erwähnt, weil die Stadtverordneten wollten zu Recht wissen: Ihr macht eine Planung - wer bezahlt das? - Und dann steht da sinngemäß drin: Es gibt einen städtebaulichen Vertrag mit der BBF.“¹²⁸⁴

„Der erste Beschluss“ war „am 28.06.2010 - da muss der Satzungsbeschluss gewesen sein. Dann gab es den Planänderungsbeschluss, Einleitung des Planänderungsverfahrens wegen der Höhe vom 27.09.2010 und den abschließenden Beschluss in der geänderten Fassung vom 27.06.2011.“¹²⁸⁵ „Die Genehmigung des Plans wurde am 06.10.2011 mit Auflagen und Maßgaben erteilt. Der Plan kann damit nicht in Kraft gesetzt werden. Die Auflagen und Maßgaben wurden dann abgearbeitet. Und Inkrafttreten durch Bekanntmachung war am 03.11.2012.“¹²⁸⁶ Die Baugenehmigung sei am 30.09.2010 erteilt worden - „Eingang beim Landkreis am

1278 S. 9 des Protokolls vom 18.02.2014.

1279 S. 19 des Protokolls vom 18.02.2014.

1280 S. 33 des Protokolls vom 18.02.2014.

1281 S. 10 des Protokolls vom 18.02.2014.

1282 S. 11 des Protokolls vom 18.02.2014.

1283 Vgl. die entsprechenden Ausführungen S. 22 des Protokolls vom 18.02.2014.

1284 S. 21 des Protokolls vom 18.02.2014.

1285 S. 23 des Protokolls vom 18.02.2014.

1286 S. 23 des Protokolls vom 18.02.2014.

22.06.2010“.¹²⁸⁷

Der Zeuge gab weiterhin an, dass das Verfahren auch „hätte schneller gehen können.“¹²⁸⁸ Auf die Frage: „Also, man hätte im Grunde von 2010, also von der Aufstellung November 2009 bis Juni 2010 - sieben Monate - bis zur Baureife kommen können?“, antwortete er: „Wenn auch bis dahin diese artenschutzrechtlichen Belange geklärt waren, ja. Also, da haben wir ja noch mal ein gutes halbes bis Dreivierteljahr daran gearbeitet.“¹²⁸⁹ Gleichzeitig bestätigte er aber auf Nachfrage, dass wegen dieser artenschutzrechtlichen Belange damals im Jahr 2010 eine Baugenehmigung auch hätte abgelehnt werden können.¹²⁹⁰

Mit Blick auf die in dem Preisvermerk angegebene „Wartezeit für das Bodenordnungsverfahren“ ergänzte er: „So ein Planverfahren kann ewig dauern, weil Sie ja nicht wissen, was die in dem Planverfahren ermitteln. Wahrscheinlich hat irgendjemand mal überschlagen, wie die Durchschnittsdauer bei der Stadt ist oder für einen Plan in der Größendimension, mit den Problemen, die dort zu erwarten sind - auch vor dem Hintergrund der Munitionsbelastung -, wie man damit umgehen kann. Also, am Anfang, als wir mit der Planung für das Flughafengelände begonnen haben, hat die Stadt ja vor der Munitionsbelastung die Hände gehoben, weil wir davon ausgegangen sind: Wir haben eine flächendeckende Munitionsbelastung, die aufgrund der Luftbildauswertung schon gar nicht mehr differenziert werden konnte, die mehrere Jahre braucht, um entsprechend entschärft zu werden. Das ist ja in der Realität - so muss man sagen - zum Glück anders eingetreten.“¹²⁹¹ „[...] aber die sieben Jahre, die da genannt wurden, die sind mir nicht erklärbar, weil mit sieben Jahren hätte die Stadt wahrscheinlich gesagt: Da können wir so eine Investition nicht begleiten, das geht nicht.“¹²⁹²

Zur allgemeinen Dauer der Planverfahren erklärte er: „Von den 42 vorherigen sind bestimmt die Hälfte nie fertig geworden. Da könnte ich jetzt sagen: Wir haben 91 angefangen, und wir sind halt jetzt 20 Jahre später. Also, ein Jahr wäre rasant schnell, ist rasant schnell, ist rein formal leistbar, wenn nicht unvorhersehbare Schwierigkeiten eintreten. Sie können ja auch das Planverfahren im Stand Planreife zu Ende bringen und dann schlichtweg auch liegenlassen, um sonstige Belange noch zu klären. Es fällt mir schwer, einen Mittelwert zu nennen, weil es gibt einfache Pläne, die kriegt man gut in einem Jahr hin. Ich könnte jetzt sagen: Wir haben auch schon Pläne im halben Jahr geschafft, aber die sind nach heutigem Rechtsstand, nach den heutigen Anforderungen des Baugesetzbuches nicht mehr realisierbar.

Wir haben eben das Problem - ich will jetzt nicht sagen: Problem -: Wir müssen den Naturschutz intensiv berücksichtigen, und da muss eine Vegetationsbehörde beobachten. Und unter zwölf Monaten haben Sie da kaum eine Chance.

Und ansonsten: Na ja, ein erfolgreiches Verfahren kann vier oder fünf Jahre dauern, ja.“¹²⁹³

In Bezug auf die tatsächliche Zeitdauer des Verfahrens merkte er an: „Wir haben ja eine Vorleistung gehabt aus dem alten B-Plan 43, der ja nicht zustande gekommen ist, abgebrochen wurde [...]. Da gab es schon Gutachten in Sachen Immissionschutz etc. pp., die man teilweise weiterverwerten konnte. Das heißt, wir haben

1287 S. 31 f. des Protokolls vom 18.02.2014.

1288 S. 24 des Protokolls vom 18.02.2014.

1289 S. 24 des Protokolls vom 18.02.2014.

1290 S. 25 des Protokolls vom 18.02.2014.

1291 S. 27 des Protokolls vom 18.02.2014.

1292 S. 31 des Protokolls vom 18.02.2014.

1293 S. 33 f. des Protokolls vom 18.02.2014.

Zeitvorlauf gehabt.“¹²⁹⁴ Der Bebauungsplan Nr. 43 sei inhaltlich mit dem heutigen Plan nahezu identisch gewesen. „Die Erschließung hat sich ein bisschen geändert. Der hatte die gleiche Zielstellung, Gewerbe- und Industriefläche zu entwickeln. Es gab keine Nachfrage dafür. Insofern hat man von der Fortführung der Planung abgesehen - auch deswegen, weil wir ja versucht haben, mit der BBG einen Erschließungsvertrag abzuschließen, damit die BBG die Erschließungsanlagen herstellt.“¹²⁹⁵ Hinsichtlich des Unterschiedes zwischen den beiden Bebauungsplänen erläuterte der Zeuge: „Es gibt eine Erschließungsstraße, die nicht mehr geplant wurde.“¹²⁹⁶

In dem ersten Gespräch sei deutlich gemacht worden, dass ein Satzungsbeschluss nicht unter 12 Monaten hergestellt werden könne - wobei dies noch nicht bedeute, dass dann Baurecht bestehe.¹²⁹⁷ „[...] für das Planverfahren, bis Sie einen sicheren Plan haben, brauchen Sie zwölf Monate. Sie brauchen ja noch die Plangenehmigung. Wenn Sie sich die Akten mal ansehen: Die Plangenehmigung hat fast zwei Jahre gedauert.“¹²⁹⁸

„Die zwölf Monate, die wir genannt haben, sind der reine Planungszeitraum, reines Planungsverfahren, bis zu dem Planungsstand nach § 33 BauGB, der sogenannten Planreife, wo eine Genehmigung erteilt werden kann, wenn der Plan so weit abgewogen ist und insofern planreif ist und den Festsetzungen dieses Planes, das Vorhaben den Festsetzungen nicht entgegensteht. In diesem Verfahren war es so: Wir haben sehr früh einen Satzungsbeschluss gehabt und im Nachlauf erst die artenschutzrechtlichen Fragen abschließend klären können. Wir haben das hinterher registrieren können - nicht nur meine Wenigkeit, sondern auch meine Mitarbeiter -, dass gerade vonseiten der BBF nicht unerheblicher Druck auf die Stadt ausgeübt wurde, damit dieser Plan rechtskräftig wird.“¹²⁹⁹

Auf Bitte um Konkretisierung der Formulierung „Druck“ informierte der Zeuge: „Ja, der“ Herr C. „hat des Öfteren bei mir angerufen und nachgefragt, wie er uns unterstützen kann, damit der Plan von der Genehmigungsbehörde beim Landkreis denn endlich genehmigt wird. Und wir haben ihn natürlich aufgefordert, seine Hausarbeiten - so sage ich mal -, gerade die Klärung artenschutzrechtlicher Belange war da ein ganz wesentlicher Punkt - - Das hört sich jetzt albern an, aber wir sollten Lerchenfenster nachweisen. Da braucht man eine Fläche, wo die Vögel dann eben in Frieden leben können. Und die BBG hat diese Flächen nicht gefunden. Sie hat sich bemüht - das haben wir nachvollziehen können -, sie hat sie nicht gefunden. Deswegen konnte die Genehmigungsbehörde den Plan nicht genehmigen, weil er nicht abwägungsgerecht war.“¹³⁰⁰ „[...] er“ - C. - „wollte uns unterstützen. Das kann man so deutlich schon sagen. Er hat auch Gespräche mit dem Landkreis geführt, mit der Genehmigungsbehörde und mit der Bauaufsichtsbehörde auch, dass da bestimmte Probleme vielleicht schneller gelöst werden können.“¹³⁰¹

Konkret angesprochen auf das in dem Preisvermerk vom 31.08.2009 erwähnte „siebenjährige Bodenordnungsverfahren“ wehrte der Zeuge ab: „Sieben Jahre Bodenordnungsverfahren kann gar nicht sein, weil es kein Bodenordnungsverfahren gab. Es gab ein Bauleitplanverfahren. [...] wir haben nie über Bodenordnung

1294 S. 11 des Protokolls vom 18.02.2014.

1295 S. 13 des Protokolls vom 18.02.2014.

1296 S. 14 des Protokolls vom 18.02.2014.

1297 S. 15 f. des Protokolls vom 18.02.2014.

1298 S. 12 des Protokolls vom 18.02.2014.

1299 S. 15 des Protokolls vom 18.02.2014.

1300 S. 15 des Protokolls vom 18.02.2014.

1301 S. 16 des Protokolls vom 18.02.2014.

gesprochen.“¹³⁰² „Abgesehen davon, dass ich mit dem Begriff ‚Bodenordnung‘ immer noch nichts anfangen kann in dem Zusammenhang: Wenn ich nach dem Baugesetzbuch sehe, was eine Bodenordnung ist, habe ich eine Vorstellung dazu, was damit gemeint sein kann.

Der Bebauungsplan zeichnet sich dadurch aus, dass er auf der östlichen Seite durch den relativ breiten Grünstreifen von den Siedlungsbereichen abgetrennt ist. Wenn Sie diesen Plan vor Gesicht haben, ist da der Kanal. Dann kommen 300 oder 400 m Grün, private Grünfläche inzwischen, also kein öffentliches Grün, und dann kommen erst Bauflächen. Dazu muss man vielleicht noch sagen: Die Bauflächen, die in diesem Bereich liegen, sind gewerblich nur gering ausnutzbar - schlichtweg wegen der emissionsschutzrechtlichen Einschränkung, wegen Lärm, wegen der Siedlungsnähe. Da gibt es eine Lärmkontingentierung. Und da auch der Stadt die Investition von REWE sehr wichtig war, wurden die Lärmkontingente im Wesentlichen dem Grundstück REWE zugeordnet. Damit sind die anderen Grundstücke weniger ausnutzbar.

Aber, wie gesagt, der Grünstreifen, der ist schon wahrscheinlich im wirtschaftlichen Sinne eine erhebliche Einschränkung.“¹³⁰³

Erhellte wurde die Problematik des Wertabzuges für die „Bodenordnung“ letztlich durch den Sachverständigen N.: „Vielleicht etwas zu dem Begriff Bodenordnung. Das hat nichts mit der gesetzlichen Bodenordnung zu tun, die wir normalerweise im ländlichen Raum haben, sondern hier ist es so gemeint: Ich habe ein Plangebiet als Rohbauland, und nachdem die Planung fertig ist, bleibt mir ein gewisser Anteil Nettobauland zur Verfügung, das ich zur Bebauung nutzen kann. Daneben habe ich Flächen für naturschutzrechtlichen Ausgleich, ich habe Verkehrsflächen, ich habe Grünflächen, die also vom Markt ja nicht bezahlt werden. Ich muss also die Kosten dieser Grundstücke in das Bauland reinrechnen, und das ist dieser Begriff der Bodenordnung bei der deduktiven Bodenbewertung; es hat mit der Bodenordnung nach Gesetz nichts zu tun.“¹³⁰⁴ „Im Planungsrecht ist die Bodenordnung anders belegt als in der Wertung.“¹³⁰⁵ „Ausgangspunkt ist Nettobauland. Dann kommt die nächste Stufe, das Bruttobauland, also die Abzüge für diese Flächen. Ich habe ja im B-Plan-Gebiet dieses Bruttobauland, und dann ziehe ich ja alle die Flächen ab, die ja nicht bebaut werden dürfen. Und das ist diese Bodenordnung.“¹³⁰⁶ „[...] und zum damaligen Stand war es so, dass für diesen B-Plan-Bereich ein Nettobauland von rund 200 000 m² herauskommen sollte, während die Bruttobaufläche 600 000 m² war.“¹³⁰⁷ „Dann verkaufe ich nur die 200 000 m², weil ja, der andere Investor wird ja nicht die Wiese hinten, die als Grünfläche da ist, die bleibt in der Regel bei der Gemeinde, die Straße bleibt bei der Gemeinde, also der Investor kauft dann das Nettobauland, und das andere bleibt übrig, da ist ja der Wert im Rahmen einer Bodenordnung dieser Flächen in das Nettobauland dann eingeflossen.“¹³⁰⁸

Im Übrigen habe er - nach Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt - den erforderlichen Zeitraum bis zur Baureife auf 5 Jahre eingeschätzt.¹³⁰⁹ Hierfür sei rund ein Viertel des Wertes als Abschlag anzusetzen gewesen. Seine Bewertung sei

1302 S. 18 des Protokolls vom 18.02.2014.

1303 S. 26 des Protokolls vom 18.02.2014.

1304 S. 43 des Protokolls vom 18.02.2014.

1305 S. 62 des Protokolls vom 18.02.2014.

1306 S. 58 des Protokolls vom 18.02.2014.

1307 S. 54 des Protokolls vom 18.02.2014.

1308 S. 54 des Protokolls vom 18.02.2014.

1309 S. 49 f. des Protokolls vom 18.02.2014.

allerdings stichtagsbezogen gewesen. „Was 2009 ist, kann ich Ihnen ja in 2005 oder 2006 nicht sagen.“¹³¹⁰ „Andere Erkenntnisse über die Planung bringen regelmäßig andere Werte. Also, ich kann doch nur das, deshalb ist ja eine Bewertung eine stichtagsbezogene, ich kann nur das, was ich zum Stichtag kenne, meiner Bewertung zugrunde legen. Gibt es neue Erkenntnisse, dann muss man im Prinzip die neuen Erkenntnisse einarbeiten.“¹³¹¹ Bei einem Zeitraum von lediglich einem Jahr wären [statt des Viertels] 3 - 5 % anzusetzen gewesen.¹³¹²

Weiterhin informierte der Sachverständige den Ausschuss in Bezug auf die Differenz zwischen dem von ihm zugrunde gelegten Bodenwert in Höhe von 25 Euro und dem von der BBG angenommenen Wert in Höhe von 28 Euro: „Das sind 10 % Abweichung. Da ist ja mein Ausgangswert gar nicht mal so falsch. Abweichungen von bis zu 25 % sind im Streubereich.“¹³¹³

Die Frage, ob sein Gutachten zum Zeitpunkt des Verkaufes des Grundstückes noch „anwendbar“ gewesen sei, konnte der Sachverständige nicht beantworten: „Das weiß ich nicht. Ich habe [...], wie gesagt, seitdem nie wieder in Oranienburg gearbeitet. Ich hätte also zu dem Zeitpunkt, oder ein anderer Kollege, das prüfen müssen: Wie ist das Planungsrecht inzwischen jetzt entwickelt, wie ist der neue Stand? Also, ich kann Ihnen dazu keine Auskunft geben. Das wäre Spekulation.“¹³¹⁴

1310 S. 50 des Protokolls vom 18.02.2014.

1311 S. 51 des Protokolls vom 18.02.2014.

1312 S. 51 f. des Protokolls vom 18.02.2014.

1313 S. 48 des Protokolls vom 18.02.2014.

1314 S. 57 des Protokolls vom 18.02.2014.

B. Unternehmensveräußerungen (insbesondere Brandenburgische Bodengesellschaft)

1. Welche grundsätzliche Verfahrensweise gibt es in Brandenburg beim Verkauf landeseigener Betriebe, insbesondere:

1.1. Wie sahen und sehen die konkreten Verkaufs- und Vergabepraktiken für den Verkauf eines landeseigenen Betriebes aus?

Die Veräußerungen von Geschäftsanteilen eines Betriebes unterliegen grundsätzlich nicht dem Vergaberecht: Bei einer entsprechenden Vereinbarung handelt es sich nicht um „entgeltliche Verträge, über die Beschaffung von Leistungen, die Liefer-, Bau- oder Dienstleistungen zum Gegenstand haben, Baukonzessionen“ oder „Auslobungsverfahren, die zu Dienstleistungsaufträgen führen sollen“ (vgl. § 99 GWB). Die Veräußerung ist mithin für sich allein kein öffentlicher Auftrag im Sinne des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen.

Eine Vergabe ist jedoch ggf. dann erforderlich, wenn die Veräußerung des Geschäftsanteils mit einem öffentlichen Auftrag (unter Umständen z. B. bei einem Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages, der mit der Veräußerung des Geschäftsanteils zusammenhängt) gekoppelt ist.¹³¹⁵ Insoweit kann das Gesamtgeschäft als einheitlicher Vorgang Gegenstand eines Ausschreibungsverfahrens sein.

Im Falle der Vergabe hat der öffentliche Auftraggeber das offene Verfahren anzuwenden (d. h., es ist eine unbeschränkte Anzahl von Unternehmern öffentlich zur Abgabe von Angeboten aufzufordern, § 101 Abs. 2 GWB), es sei denn, aufgrund des GWB ist etwas anderes gestattet (§ 101 Abs. 7 GWB bzw. § 101 Abs. 6 GWB a. F.).

1.2. Wie sahen die Praktiken bei der Veräußerung der BBG aus im Hinblick auf Ausschreibungen, Einholung von Gutachten, Durchführung von Verhandlungen, Kaufpreisfindung, Überprüfung der Interessenten und späteren Käufer sowie die Vertragsausarbeitung?

Die (zunächst zu 100 % dem Land Brandenburg gehörige) BBG war bereits seit 1994 (auf der Grundlage von Geschäftsbesorgungsverträgen)¹³¹⁶ für die Vermarktung, Verwaltung und Verwertung bestimmter landeseigener Grundstücke zuständig, wobei diese Grundstücke bis zur erfolgreichen Verwertung weiterhin im Eigentum des Landes verblieben. Das Geschäft der BBG umfasste zu 97 % zwei Arten von Liegenschaften: WGT-Liegenschaften und Bodenreformgrundstücke.¹³¹⁷

Im Jahr 2003 wurde im Rahmen eines Dreistufenplanes durch das Ministerium der

¹³¹⁵ „Die Aufnahme eines neuen Gesellschafters in eine juristische Person, deren bisherige Alleingesellschafterin öffentlicher Auftraggeber i. S. d. GWB § 98 ist, kann den Vergabevorschriften unterfallen, wenn durch den kooperationsrechtlichen Vertrag unmittelbar oder mittelbar öffentliche Aufträge i. S. d. GWB § 99 vergeben werden“ (OLG Brandenburg, Beschluss vom 03.08.2001 (Verg 3/01)); vgl. auch die Ausführungen im Schreiben der Anwaltskanzlei vom 06.04.2006 in Ordner 1, Fach 2.

¹³¹⁶ Vgl. die entsprechenden Ausführungen auf S. 3 des Entwurfes der Stellungnahme der Rechtsanwältinnen Ge. und H. zur Veräußerung der BBG in Ordner 1, Fach 2.

¹³¹⁷ S. 111 der Akte 430 Js 48509/10 Wi.

Finanzen festgelegt, dass die BBG zum 31.12.2006 abzuwickeln sei.¹³¹⁸ Zeitweilig war angedacht, die Aufgaben der BBG nach diesem Termin auf den Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (BLB) zu übertragen.¹³¹⁹

Nach Aussage des Zeugen Wr. - Referatsleiter für die Unternehmensbeteiligungen des Landes im Ministerium für Finanzen - hätte diese Übertragung der Aufgaben auf den BLB zwangsläufig zu einer Liquidation der BBG geführt: „Die BBG war zu 100 % in der Anteilseignerschaft des Landes Brandenburg. Und Voraussetzung dafür ist ja das Bestehen eines wichtigen Landesinteresses und dass der Zweck sich nicht besser und wirtschaftlicher auf andere Weise erreichen lässt. Das ist eine Grundvoraussetzung nach dem § 65 Abs. 1 Nr. 1 der Landeshaushaltsordnung. Das heißt, die BBG war speziell für diesen Zweck errichtet. Und sie war in ihrem Bestand als landesbeteiligtes Unternehmen abhängig vom Fortbestand dieser Aufgabe. Denn wir können insbesondere nicht mit einem landesbeteiligten Unternehmen, das aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrages in einer bestimmten Geschäftssparte tätig ist, übergreifen in weitere Geschäftsbereiche und zu privaten Unternehmen in Konkurrenz treten. Das ging nicht. Und aus dem Befund und aus der Ansage aus dem Bereich unserer Liegenschaftsverwaltung, dass die Aufgabe zum Jahresende 2006 wegfallen würde, weil sie auf den BLB übergehen sollte, ergab sich zwangsläufig, dass damit das wichtige Landesinteresse für diese Beteiligung wegfallen würde und zwangsläufige Folge - da wir keine anderen Aufgaben für die BBG hatten, so eine Art Umgründung nicht infrage kam -, zwangsläufig dann die Auflösung vorgegeben war. Das ist so.“¹³²⁰

Die geplante Liquidierung sei seinerzeit durch die Presseberichterstattung öffentlich bekannt geworden.¹³²¹

Erste Erfahrungen mit der Anlaufphase des BLB ließen jedoch erkennen, dass eine erfolgreiche Geschäftsbesorgung durch den BLB wohl erst nach mehreren Jahren möglich sein würde,¹³²² da der BLB zunächst vorrangig die Übernahme der Ressortliegenschaften und die Einführung des Mieter-Vermieter-Modells zu bewältigen hatte.¹³²³

Der Zeuge Speer berichtete über den damaligen Sachstand: „Also, die Situation war folgende: Als ich ins Ministeramt eingeführt wurde, bin ich mit vielen Beschlüssen aus den Vorgängerregierungen natürlich auch konfrontiert gewesen, unter anderem mit dem, die landeseigene, unmittelbare landeseigene Gesellschaft zum Jahresende 2006 [...] zu liquidieren.

Und aus der Gesellschaft selbst kamen die Wünsche, über Alternativen zu reden. Natürlich: Das Liebste wäre gewesen, man verschiebt das oder lässt das ganz sein. Wir hatten seinerzeit die Überlegung, Aufgaben teilweise an den neu zu gründenden

1318 Sprechzettel vom 24.04.2006 in Ordner 22, Fach „27.04.2006“; zum Dreistufenplan der Liegenschaftsverwaltung vgl. im Übrigen die Aussage des Zeugen Wr., S. 45 des Protokolls vom 20.11.2012.

1319 Vgl. die entsprechenden Ausführungen auf S. 3 des Entwurfes der Stellungnahme der Rechtsanwältinnen Ge. und H. zur Veräußerung der BBG in Ordner 1, Fach 2.

1320 S. 32 des Protokolls vom 20.11.2012.

1321 S. 46 des Protokolls vom 20.11.2012.

1322 Vgl. die entsprechenden Ausführungen auf S. 3 des Entwurfes der Stellungnahme der Rechtsanwältinnen Ge. und H. zur Veräußerung der BBG in Ordner 1.

1323 Sprechzettel vom 24.04.2006 in Ordner 22, Fach „27.04.2006“.

Landesbetrieb Liegenschaften zu übergeben, der auch nicht in dem Tempo an den Start ging, wie wir uns das ursprünglich gewünscht haben.

Und auch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen - da war auch die Überlegung, dass man Personal von dort einsetzen kann und das sinnvoll weiterbeschäftigen kann - hatte mehr zu tun, als ursprünglich geplant. Insofern waren die Überlegungen, Alternativen zu finden, nicht abwegig.

Und so ist die Überlegung, das an den Markt zu bringen, daraus ein eigenständiges - und zwar auch mit dauerhaft eigenen Aufgaben - zu beschäftigendes Unternehmen werden zu lassen, nicht abgelehnt worden, sondern die Frage wurde dann aufgegriffen: Wie macht man das? Und auch dies ist dann über ein entsprechendes Wettbewerbsverfahren am Markt platziert worden und letztendlich verkauft worden.¹³²⁴

„Ja, die Geschäftsführerin“ - der BBG - „hat das Gespräch mit mir gesucht und mich darüber informiert, dass es durchaus Interessenten gäbe, was ich mir nicht vorstellen konnte, dass es durchaus Interessenten gäbe, die an einer Weiterführung der Gesellschaft und einer Übernahme der ganzen Gesellschaft inklusive der kompletten Mannschaft interessiert wären, und dass man das in Erwägung ziehen soll. Ich sagte bereits vorhin, es gab zwei andere Momente: die doch erhebliche Nachbelastung aus der Übertragung Klärung offener Vermögensfragen, die nicht so weit gediehen war, wie wir ursprünglich angenommen hatten, und die noch nicht betriebsfähige Situationen beim BLB selbst. Und das war sehr schwierig, dieses Projekt in Fahrt zu bringen überhaupt, und deswegen kam das sozusagen als Idee recht, darüber nachzudenken. Und dann ist es auf die Schiene gebracht worden.“¹³²⁵ „Also, sie“ - die Geschäftsführerin der BBG - „hat mir gegenüber zum Ausdruck gebracht, dass sie konkrete Gespräche geführt hat, mehrere. Ich habe nicht jetzt gefragt, wer im Detail, aber aus ihrer Sicht - - Wir haben gesagt: Naja, dann können wir es ja mal probieren. Die Frage, wenn es wirklich Interesse gibt, kann man dies versuchen. - An der Stelle war es wirklich so, dass wir nicht wussten, ob es tragfähige Partner gibt, die in der Lage sind, diese Gesellschaft über den Tag hinaus zu führen, da dieses Geschäft, was wir da anbieten als Einstieg über ein paar Jahre, ja rückläufig ist und so dann auch über kurz oder lang die Erträge rückläufig sind, aber die Beschäftigtensituation von dem Unternehmer ja gemanagt werden muss. Also, der muss ja sehen, kriegt er Zusatzgeschäfte rein, um die Mitarbeiter zu erhalten, oder muss er eben sozialpolitisch - da gab es ja auch Verabredungen - das so gestalten, dass er dann mit den Beschäftigten vernünftig umgehen kann.“¹³²⁶ Sofern er sich richtig entsinne, sei Frau Kg. bei ihm (im Ministerium) gewesen; der Name Marczinek sei in dem Gespräch nicht gefallen, „weil wir, wenn, dann über die Firma geredet haben und nicht über den Geschäftsführer. Aber ich weiß nicht, ob schon konkrete Überlegungen dabei waren oder ob es nur die Aussage war: Es gibt Interessenten, und lasst uns diesen Weg mal prüfen.“¹³²⁷ „Es war ja ein Gedankenaustausch, wo sie mal vorfühlen wollte, ob man dafür überhaupt offen ist oder ob man strikt an der Beschlusslage festhält. Wie gesagt, ich war da skeptisch, aber ich habe es nicht ausgeschlossen.“¹³²⁸

Die Entscheidung, dass nicht mehr liquidiert werden solle, habe er selbst - allein -

1324 S. 27 f. des Protokolls vom 18.12.2012.

1325 S. 56 des Protokolls vom 18.12.2012.

1326 S. 57 des Protokolls vom 18.12.2012.

1327 S. 78 des Protokolls vom 18.12.2012.

1328 S. 79 des Protokolls vom 18.12.2012.

getroffen.¹³²⁹

Wenn die Privatisierung nicht geklappt hätte, hätte das MdF „die Gesellschaft wahrscheinlich weitergeführt und nach eigener Rechnung, bis wir zu einem Punkt gekommen wären zu sagen: Okay, der Landesbetrieb Liegenschaften ist in der Lage, das Geschäft vollständig und gut zu managen.“¹³³⁰

Auch der Zeuge Zeeb, seinerzeit Staatssekretär im MdF, versicherte hinsichtlich der Privatisierung: „Also, die Entscheidung getroffen hat selbstverständlich der Minister, und meiner Erinnerung nach zu einem Zeitpunkt, als klar war, dass der Weg des Verkaufes eine Möglichkeit war, also letztlich mit dem Zuschlag nach abgeschlossenem Wettbewerbsverfahren.“¹³³¹

Eine Lösung der Probleme im Jahr 2006 durch Aufstockung des Personals des BLB mit Mitarbeitern der BBG zur Erledigung des - aufgrund der geplanten Übernahme der Geschäftsbesorgung zu erwartenden - zusätzlichen Arbeitspensums war nach Ansicht des Zeugen Wr. nicht beabsichtigt, „weil das den Personalentwicklungskonzeptionen im Bereich der Landesverwaltung konträr gelaufen wäre. Das war ja geradezu der Charme der Gründung der BBG, dass man sozusagen in einer eigenen rechtlich selbstständigen Organisation außerhalb der Landesverwaltung einen Personalkörper hatte, der nicht aus Landesbediensteten bestand.“¹³³²

Auch eine kurzfristige Verschiebung der Übertragung der Arbeiten von der BBG auf den BLB auf das Jahr 2007 wäre nach Ansicht des Zeugen insoweit nicht sachgerecht gewesen: „Wenn nicht zum Jahresende 2006 die Aufgabenüberleitungen erfolgsversprechend zu bewältigen waren, dann hätten Sie ja, um in Ihrem Modell zu bleiben, die Geschäftsbesorgungsverträge für eine sehr kurze Frist verlängern müssen. Das war keine - also dem Unternehmen - zumutbare Perspektive. Ich bin mir jetzt nicht sicher, wie die ausschreibungs-, vergaberechtliche Situation gewesen wäre.

Es war auch nicht damit zu rechnen, dass der BLB in sehr kurzer Zeit sozusagen diese Personalressourcen, die ja nun mal in der BBG vorhanden waren, selbst würde abdecken können. Also, das wäre keine ernsthafte Alternative gewesen nach meiner Bewertung.“¹³³³

*Durch die Privatisierung der BBG sollte die Fach- und Sachkompetenz der Mitarbeiter zugunsten des Landes erhalten und damit (befristet) eine wirkungsvolle und kontinuierliche Geschäftsbesorgung in den Bereichen WGT-Liegenschaftsvermögen und Bodenreformvermögen sichergestellt werden; gleichzeitig sollte den Beschäftigten der BBG die Perspektive eröffnet werden, dass ein Erwerber die Gesellschaft in der Zeit während der Verlängerung der Geschäftsbesorgungsverträge neu ausrichten konnte, sodass die BBG danach auch ohne die Geschäftsbesorgung für das Land wirtschaftlich lebensfähig sein konnte.*¹³³⁴

Nach Aussage des Zeugen Baesecke wurde insoweit auch ein Management-Buy-out

1329 S. 64 des Protokolls vom 18.12.2012.

1330 S. 57 des Protokolls vom 18.12.2012.

1331 S. 46 des Protokolls vom 12.03.2013.

1332 S. 34 des Protokolls vom 20.11.2012.

1333 S. 35 des Protokolls vom 20.11.2012.

1334 „Besprechungsunterlage ...“ in Ordner 22, Fach „Entwurf Bespr.vorlage ...“, sowie „Besprechungsunterlage für die 100. Sitzung ...“ in Ordner 23, Fach 11.

geprüft: „Also, die Option eines Verkaufs der Boden Gesellschaft oder von Teilen der Boden Gesellschaft oder eines Outsourcings von Aufgaben an Mitarbeiter, die hatten wir auch gesehen, und es hat dazu auch mehr oder weniger unverbindliche Gespräche gegeben. [...] Aber wir haben dies dann nicht weiterverfolgt, weil jedenfalls im Bereich der leitenden Mitarbeiter an einem Management-Buy-out also kein Interesse bestand. Und dass die Probleme eben doch größer würden mit dem Landesbetrieb, als wir ursprünglich erwartet hatten, das hat sich dann ja auch erst im Februar, März, April - jetzt muss ich rechnen - 2006 so gezeigt.“¹³³⁵

Die Überlegungen in Bezug auf eine Privatisierung seien seinerzeit aber nicht schriftlich niedergelegt worden: „Das ist auch nirgendwo in den Akten festgehalten worden. Also, ich habe oft mit Frau“ Kg. „zu tun gehabt - naheliegender Weise. Ich war in Wünsdorf, sie war oft bei mir. Und da haben wir uns über viele Fragen ausgetauscht, und da kam also auch das. Das steht nicht in den Akten drin, nein. Und das ist auch nie über den Grad der Unverbindlichkeit hinausgekommen.

Wo ich also konkretere Gespräche geführt habe - ich wiederhole mich -, das waren Gespräche mit den Juristen, die ich gerne festhalten wollte für die Aufgaben des Vertragscontrollings. Da waren also vierstellige Zahlen von Verträgen, von Kaufverträgen aus den vergangenen zehn Jahren, die noch nicht abgewickelt waren, und das wäre also für einen Neueinsteiger fast unmöglich gewesen, diese Aufgabe zu bewältigen. Und da war das also eine Idee, eine solche Aufgabe zu isolieren und deren ordentliche Erledigung damit zu sichern. Nein, das ist nicht in den Akten drin.“¹³³⁶

Mit Fax vom 23.02.2006 übersandte die TVF – Thyssen-VEAG Flächenrecycling GmbH (unter dem Briefkopf „TVF Altwert“ – unterzeichnet u. a. von Frank Marczinek) an das MdF eine Erklärung des Inhaltes, dass beabsichtigt sei, die Brandenburgische Boden GmbH zu erwerben:¹³³⁷ „Sehr geehrter Herr Minister Speer, hiermit möchten wir das Interesse der TVF - Thyssen-VEAG Flächenrecycling GmbH - an einem Erwerb der BBG - Brandenburgische Boden GmbH - und der Fortsetzung ihrer Aktivitäten für das Land Brandenburg erklären. Wir beabsichtigen, das Unternehmen BBG zu erwerben, um die langjährigen Erfahrungen und das Know-how der Mitarbeiter der BBG zu nutzen und die Geschäfte der BBG im Interesse des Landes Brandenburg, der Kommunen, der Gemeinden und unserer Nachbarn fortzuführen. Die TVF ist ein erfolgreiches, bundesweit operierendes Unternehmen mit Gesellschaften in Tschechien und Russland, welches sich mit dem Rückbau und der Sanierung von Industrie-Altlastenstandorten beschäftigt. Die Einbindung des Geschäftsbereiches Vorbereitung und Vermarktung von regionalen und kommunalen Flächen, d. h. die Projektentwicklung bis zur Veräußerung an Investoren, stellt u. E. eine logische Ergänzung unseres Portfolios dar. Wir bitten um die Aufnahme von Gesprächen. Mit freundlichen Grüßen.“

Der Zeuge Marczinek bekundete diesbezüglich: „Es war, wie bereits erwähnt, bekannt geworden, dass die Gesellschaft geschlossen werden soll. In der Gesellschaft befanden sich ja eine ganze Menge Mitarbeiter, die zum Teil über erhebliche Fachkenntnisse in Bereichen verfügten, die entlang der Wertschöpfungskette unseres Geschäftes für uns von Interesse hätten sein können. Aus diesem

¹³³⁵ S. 19 des Protokolls vom 15.01.2013; vgl. auch die entsprechenden Angaben des Zeugen Hm., S. 23 des Protokolls vom 12.03.2013.

¹³³⁶ S. 23 des Protokolls vom 15.01.2013.

¹³³⁷ Ordner 1, Fach „Sondierungsgespräch TVF“.

Grunde haben wir da Interesse bekundet, um einfach mehr Kenntnisse über die Tätigkeiten und den Umfang der Tätigkeiten der BBG zu erhalten.“¹³³⁸

Nach Aussage der Zeugin Kg. hatte der Zeuge bereits vor der an das MdF gerichteten Interessenbekundung gegenüber der Geschäftsführerin der BBG ein Erwerbsinteresse signalisiert. Die Zeugin Kg. erinnerte sich: „Herr Marczinek trat, ich denke, 2005 - ich kann es nicht mehr genau sagen -, Ende 2005 im Zuge auch der Geschäftsbeziehung zu den Abbruchprojekten in Erscheinung. Also, ich habe kein persönliches Gespräch mit ihm gehabt, sondern am Rande von WGT-Veranstaltungen.“¹³³⁹ „Und soweit ich mich erinnere, ist am Rande so einer Sitzung Herr [...] diesmal mit Herrn Marczinek gekommen, und es hat ein Gespräch gegeben. Und in diesem Gespräch hat er signalisiert, dass sich die TVF interessieren würde, also es sehr bedauern würde, wenn hier so ein Know-how liquidiert würde, und dass doch weitergeführt - - Also, er sah ja, er kannte ja die Liegenschaften. Er wusste aus der Arbeit, dass natürlich hier auch Bedarf ist von Spezialfirmen, bestimmten Abbruch, Altlastensanierung, Munitionsentsorgung durchzuführen, und hat dann in dem Zuge geäußert: ‚Für uns wäre das durchaus interessant, über einen Erwerb nachzudenken.‘ - Aber sehr allgemein.“¹³⁴⁰

Sie habe den Zeugen dann motiviert, beim MdF „eine Bewerbung einzureichen“. „Ja, weil damit der Nachweis erbracht ist, dass es Interessenten für die Gesellschaft gibt und damit natürlich eine Alternative zu einer Liquidation besteht.“¹³⁴¹ „Das eine ist das, was eine Geschäftsführerin erzählt aus einem Gespräch, das andere ist ein verbindliches Schreiben, was an das Finanzministerium gerichtet wurde, was für mich natürlich dann auch ein ganz anderes Statement abgibt zu einer Erwerbsabsicht.“¹³⁴²

„Es gab konkret einen Auftragnehmer, und das war TVF, die das so klar positioniert haben, dass sie sich einen Erwerb vorstellen können. Alle anderen - da ging es immer um Teilaspekte, also Altlastensanierung oder Munitionsentsorgung, wo dann Gesellschaften gesagt haben: Na, wir könnten uns vorstellen, diesen Bereich zu übernehmen und als Dienstleister für das Land Brandenburg zu machen - nicht im Sinne der Gesamtgesellschaft.“¹³⁴³

Die TVF habe komplexe Abbruchprojekte für die die BBG ausgeführt¹³⁴⁴ und sich regelmäßig auf öffentlich ausgeschriebene Aufträge der BBG beworben. „Und da hat die TVF auch oft das beste - was heißt ‚oft‘, also öfter, also mehrmals, nicht nur einmal -, den Zuschlag erhalten und ist für die BBG tätig gewesen, ja.

Und daher wusste die TVF auch um das Geschäft und um die Situation in der BBG, weil natürlich Mitarbeiter, die vonseiten der BBG diese Abbruch- - - oder diese Projekte betreut haben, natürlich in Kontakt mit Mitarbeitern der TVF standen.“¹³⁴⁵

Letztlich betonte sie: „Für mich war diese Erwerbsabsicht interessant. Ich habe sie weitergeleitet, und Herr Marczinek - - Das habe ich auch ganz klar gesagt: Ich entscheide nicht darüber, ich habe einen Gesellschafter, aber ich würde mich sehr, sehr freuen, wenn er diese Erwerbsabsicht in schriftlicher Form an das

1338 S. 88 des Protokolls vom 15.01.2013.

1339 S. 9 des Protokolls vom 12.02.2013.

1340 S. 10 des Protokolls vom 12.02.2013.

1341 S. 11 des Protokolls vom 12.02.2013.

1342 S. 28 des Protokolls vom 12.02.2013.

1343 S. 24 des Protokolls vom 12.02.2013.

1344 S. 27 des Protokolls vom 12.02.2013.

1345 S. 26 des Protokolls vom 12.02.2013.

Finanzministerium weiterleitet.“¹³⁴⁶ „Ich habe da nur gesagt: Wenn er es ernst meint, dann muss er das an das Finanzministerium geben. Erst dann zeigt er ja auch die ernsthafte Absicht.“¹³⁴⁷

Zu diesem Zeitpunkt sei Frank Marczinek bereits bekannt gewesen, dass die BBG im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen für das Land tätig gewesen sei: „Herr Marczinek wusste ja aus den Geschäftsbeziehungen, dass wir [...] als Geschäftsbesorger für das Land Brandenburg in Vollmacht und im Namen für das Sondervermögen agierten. [...] Also, ich habe mit ihm nicht über die Geschäftsbesorgungsverträge gesprochen; also, ich schließe nicht aus, dass ich ihm gesagt habe, dass wir Geschäftsbesorgungsverträge zu Bodenreform und WGT haben - was auch wirklich so ist, das ließ sich im Übrigen aber auch aus unseren Geschäftsberichten - - Also, wenn Sie die Geschäftsberichte sehen, die auch Herr Marczinek garantiert als Geschäftspartner bekommen hat, dann ist dort ganz klar - es gibt auch so ein Konversionshandbuch -, dann ist ganz klar, auf welcher Grundlage wir wie tätig sind. Und insofern ist für ihn natürlich - also aus meiner Sicht - nachvollziehbar - aber darüber habe ich nicht mit ihm gesprochen -, dass der Wert der Gesellschaft natürlich im Wesentlichen bestimmt wird durch die Geschäftsbesorgungsverträge.“¹³⁴⁸

Der Zeuge Hm., ehemaliger Geschäftsführer der BBG, ließ hinsichtlich Frank Marczinek wissen: „Also, ich kannte mehr seine Mitarbeiter, die bei uns eine Reihe von Aufträgen abgearbeitet haben. Herrn Marczinek habe ich teilweise getroffen - zum Beispiel Wirtschaftspressestammtisch. Das ist ja eine Institution gewesen, in der man Unternehmen des Landes zusammengeführt hat. Wir hatten auch vom Ministerium der Finanzen eine weitere organisatorische Bitte genannt bekommen, soweit ich das erinnere, doch Interessenten anzusprechen auf die Ausschreibung, also den Kreis der möglichen Investoren - was natürlich für den Verkäufer ja günstig ist, wenn er mehrere hat - zu erweitern. Und insofern habe ich natürlich auch den einen oder anderen angesprochen, er möge sich doch diese Ausschreibung mal ansehen und ob er denn Interesse habe.“¹³⁴⁹

„Ich habe den zuständigen Abteilungsleiter, Herrn Baesecke, im späteren Verfahren darauf hingewiesen - worauf Sie mich jetzt ja hingewiesen haben -, dass sich noch weitere Bewerber, die ich angesprochen hatte, bei ihm vielleicht melden würden. Herrn Marczinek habe ich weder Herrn Baesecke noch Herrn Minister a. D. Speer empfohlen.“¹³⁵⁰

Der Zeuge Wr. schilderte mit Blick auf die Interessenbekundung der TVF: „Die erste Fassung dieses Schreibens, die ich gesehen habe - da kann ich mich dran erinnern -, war überhaupt keine Paraphe von Herrn Minister Speer auf; das habe ich erst hinterher bekommen. Das werden Sie aber in den Akten gesehen haben. Da ist eine Kopie des Schreibens dem Herrn Minister Speer zur Kenntnis vorgelegt worden. Ich sage Ihnen das so, wie es mir gegangen ist: Ich habe erst mal gestaunt über dieses Schreiben, nämlich dass es überhaupt eine solche Interessenbekundung gibt. Sie haben das vorgelesen. In der Tat: Die Diktion ist sehr anspruchsvoll. Absichtserklärungen gibt man in der Regel erst nach einer gewissen Gründung

1346 S. 30 des Protokolls vom 12.02.2013.

1347 S. 31 des Protokolls vom 12.02.2013.

1348 S. 45 des Protokolls vom 12.02.2013.

1349 S. 10 des Protokolls vom 12.03.2013.

1350 S. 11 des Protokolls vom 12.03.2013.

sozusagen ab, aber das war für mich jetzt zunächst mal nicht der Grund, das weiter zu problematisieren. Ich habe gemeinsam mit Herrn Baesecke überlegt: Wie können wir jetzt damit umgehen? - Und wir waren uns darüber einig: Also, wenn es so eine Interessenbekundung - und so haben wir das aufgefasst, mehr ist es, denke ich, auch im objektiven Wert, mehr kann man daraus nicht entnehmen - gibt, dann ist das für uns allemal Anlass, ein Gespräch zu führen, und ich habe keinen Anlass gehabt, Spekulationen darüber anzustellen, wie die Motivlage gewachsen ist. Das war für mich auch nicht von Bedeutung. Ich wollte wissen: Was hat der Schreiber anzubieten, und gibt es eine Basis, mit ihm ins Geschäft zu kommen?“¹³⁵¹

Der Zeuge Zeeb bekundete, dass der Privatisierungsgedanke seiner Erinnerung nach ab dem Zeitpunkt des Einganges der Interessenbekundung von Herrn Marczinek konkret verfolgt worden sei.¹³⁵² „Ich könnte mich nicht erinnern, dass im Jahre 2005 die Frage des Verkaufs der BBG und der Übertragung sozusagen der Geschäftsbesorgungsverträge auf diese verkaufte BBG eine Option war. Ich kann mich an solche Gespräche nicht erinnern.“¹³⁵³

Der Zeuge Baesecke gab auf Befragung an, die Firma TVF erstmals im Jahr 2006 zur Kenntnis genommen und nicht vor deren Interessenbekundung gekannt zu haben.¹³⁵⁴ „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.“¹³⁵⁵

Nach dem Eingang der Interessenbekundung der TVF kam es zunächst am 08.03.2006 im MdF zu einem Gespräch mit Frank Marczinek über eine mögliche Veräußerung der BBG. Das Gespräch wurde in einem 10-Eckpunkte-Papier von Wr. zusammengefasst. Der Aufstellung ist u. a. zu entnehmen:

„2. Die Käuferin übernimmt mit dem Kauf den gesamten Personalbestand der Gesellschaft. Sie beabsichtigt, den Personalbestand um etwa ein Drittel auf einen Bestand von etwa vierzig abzusenken und den Aufwand der Gesellschaft um rd. Euro 750 000,-- pro Jahr zu verringern.

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

4. Vor der Veräußerung wird sich das Land das in der Bilanz zum 31.12.2005 ausgewiesene Eigenkapital - ausgenommen das gezeichnete Eigenkapital - unter Auflösung der Gewinnrücklagen und Inanspruchnahme des Gewinnvortrages und des Jahresüberschusses vollständig ausschütten lassen.

1351 S. 26 des Protokolls vom 20.11.2012.

1352 S. 48 des Protokolls vom 12.03.2013.

1353 S. 55 des Protokolls vom 12.03.2013.

1354 S. 20 des Protokolls vom 15.01.2013.

1355 S. 24 des Protokolls vom 15.01.2013.

5. Das Land wird kurzfristig eine Unternehmensbewertung der BBG durch einen Wirtschaftsprüfer veranlassen.

6. Das Land erwartet einen Kaufpreis mindestens in Höhe des gemäß Ziffer 4. reduzierten Eigenkapitals zuzüglich des Gegenwerts der zum 31.12.2005 ausgewiesenen Rückstellung betreffend Aufwendungen für die Liquidation und zuzüglich eines Pauschalbetrages in der Höhe, in der die zum 31.12.2005 ausgewiesene Rückstellung für Sozialverpflichtungen voraussichtlich nicht benötigt wird.“¹³⁵⁶

Befragt zu dem 10-Eckpunkte-Papier erläuterte der Zeuge Wr.: „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.“¹³⁵⁷ „Also, ein solches Sondierungsgespräch setzt sich ja in der Tat - -, vollzieht sich so, dass beide Seiten ihre Forderungen äußern. Sie haben das beschrieben, auch vorgelesen, wie ich das da dokumentiert habe. Wir haben auf der anderen Seite natürlich auch Mindestbedingungen formuliert, beispielsweise den Unternehmenskaufpreis, der mindestens einem nach dem einschlägigen IDW-Standard ermittelten Ertragswert entspricht. Und durch einen solchen Austausch von Forderungen wächst sozusagen eine Verhandlungssituation. Und wenn Herr Marczinek das als Forderung so genannt hat, dann haben wir natürlich - da wir neugierig waren, unter welchen Bedingungen er das überhaupt machen würde - das zunächst mal so aufgenommen.

Ich sage aber noch mal: Ergebnis dieser ersten Sondierungsrunde waren nicht verbindliche Commitments. Die sind hinterher erst entstanden als Grundlage für die Vergabeunterlagen.“¹³⁵⁸

Diese Aussage wurde von dem Zeugen Baesecke bestätigt: „Also, niemand hat in dieser Zeit die zehn Punkte umgesetzt. Ich wiederhole mich zum dritten Mal: Wir haben hier eine mögliche Transaktionsstruktur antizipiert, die als Blaupause oder Vorlage für einen späteren Verkaufsprozess hätte dienen können. Das ist das eine. Überhaupt nicht mehr. Man muss sich doch bei einem so komplexen Problem, um das es hier ging, Gedanken machen, wie man eine solche Transaktion eben ausgestaltet. Nichts anderes haben wir gemacht nach dem Gespräch. Und eine Voraussetzung, um überhaupt weiter Gespräche führen zu können, das Ganze also jetzt in einen Vergabeprozess einmünden lassen zu können, war doch, sich über den Wert des Unternehmens Klarheit zu verschaffen. So.“¹³⁵⁹ „Wir haben dort in diesen Gesprächen keine Zusagen gegeben, keine Verpflichtungen, nichts, sondern wir haben nur überlegt, wie man ein solch komplexes Paket - -“¹³⁶⁰

„Noch mal: Wir haben hier nicht verhandelt. Wir hatten kein Verhandlungsmandat, und wir haben auch nicht verhandelt, sondern wir haben sondiert. Uns interessierte natürlich die Sichtweise, die Interessenlage der TVF - das, was sich die TVF hier

1356 Ordner 1, Fach 4.

1357 S. 31 des Protokolls vom 20.11.2012.

1358 S. 79 f. des Protokolls vom 20.11.2012.

1359 S. 28 des Protokolls vom 15.01.2013.

1360 S. 37 des Protokolls vom 15.01.2013.

vorstellte. Und wir haben versucht, das mit unseren eigenen Möglichkeiten zusammenzubringen und daraus eine Skizze zu erarbeiten, wie, mit welchen Maßgaben, mit welchen Randbedingungen ein solches doch sehr komplexes Geschäft eines Tages realisiert werden kann.“¹³⁶¹

„Auch für diese förmliche Ausschreibung brauchten wir ja eine solche Transformationsstruktur. Ich kann ja nicht in eine Ausschreibung gehen, ohne einigermaßen den Bewerbern oder Interessenten zu sagen, was ich zu bieten habe und was ich von ihnen erwarte. Das heißt, diese zehn Eckpunkte waren - völlig unabhängig davon, ob ich die eine Option ziehe oder die andere Option ziehe - eine sinnvolle Grundlage für jedes weitere Handeln. Ob Direktverkauf oder Ausschreibung: Das spielte da keine Rolle.“¹³⁶²

Hinsichtlich der in den Eckpunkten erwähnten „Fortsetzung“ der Geschäftsbesorgungsverträge stellte der Zeuge Wr. klar: „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.“¹³⁶³ „Aber das ist exakt so mit der Konzeption betrieben worden, dass die BBG nach drei Jahren anderweitig sich wirtschaftlich tragen würde. So. Und das ist eine aus meiner Sicht sachgerechte, auch mit den Interessen des Landes übereinstimmende Konzeption und ein Vorgehen gewesen.“¹³⁶⁴

Auf die Bemerkung: „Marczinek war nur bereit, das Geschäft zu machen und die BBG zu kaufen, wenn eine Verlängerung der Geschäftsbesorgungsverträge um drei Jahre möglich ist.“, bestätigte der Zeuge Zeeb: „Ja, ist ja logisch. Man kauft ja keine leere Hülle ohne Aufgabe. Es war nicht nur Marczinek, sondern später waren - wenn ich mich recht erinnere - auch die Ausschreibungskonditionen genauso, dass das Land natürlich nur das Paket verkauft hat, [...]“¹³⁶⁵

Aufgrund der Interessenbekundung der TVF holte das MdF schließlich die Stellungnahme einer Anwaltskanzlei in Bezug auf die Anwendbarkeit des Vergaberechts auf die Veräußerung der BBG ein.

Nach dem Ergebnis der anwaltlichen Stellungnahme¹³⁶⁶ war ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb für die Veräußerung der

1361 S. 38 des Protokolls vom 15.01.2013.

1362 S. 39 des Protokolls vom 15.01.2013.

1363 S. 31 des Protokolls vom 20.11.2012.

1364 S. 49 des Protokolls vom 20.11.2012.

1365 S. 82 des Protokolls vom 12.03.2013.

1366 Ordner 8, Fach „Vergabevermerk ...“.

Geschäftsanteile an der BBG unter gleichzeitiger Verlängerung der Geschäftsbesorgungsverträge als vorteilhaft zu bewerten¹³⁶⁷ und wurde insofern auch vom MdF befürwortet, zumal die Auswahl des Auftragnehmers aus Sicht des MdF eines Verhandlungsprozesses mit den in Betracht kommenden Bietern (z. B. wegen der Komplexität der zu vergebenden Leistungen) bedurfte.¹³⁶⁸

Zur Durchführung des Ausschreibungsverfahrens vgl. im Weiteren die Ausführungen unten zu Punkt B. 2.4.

Mit Schreiben vom 27.04.2006 übersandte die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Gr. ein - im Auftrag der BBG¹³⁶⁹ vom 21.03.2006 (nach Einholung einer Zustimmung des MdF)¹³⁷⁰ gefertigtes - Gutachten vom Vortage über den Wert der BBG an das MdF.¹³⁷¹ In dem Gutachten wurde im Rahmen einer Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren (ohne Kapitalausschüttung) - für den Fall einer Verlängerung der Geschäftsbesorgungsverträge um drei Jahre - ein Wert der Gesellschaft zum Stichtag am 30.06.2006 in Höhe von Tsd. 4 497,2 Euro - und für den Fall einer planmäßigen Abwicklung mit Beendigung der Geschäftstätigkeit zum 31.12.2006 - ein Wert in Höhe von Tsd. 2 797,3 Euro errechnet.

Am 10.08.2006 gab die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Gr. eine Stellungnahme zu abweichenden Wertvorstellungen gegenüber dem MdF - in dessen Auftrag¹³⁷² - ab;¹³⁷³ am 25.09.2006 erfolgte eine Fortschreibung der Wertermittlung für zwei Bieter.¹³⁷⁴ Danach wurde auf Basis der von den Bietern genannten Umsatzerlöse (unter Berücksichtigung der jeweils von ihnen angebotenen Geschäftsbesorgungsentgelte) nunmehr ein Wert von Tsd. Euro 3 656,1 für den „Bieter I“ (die TVF) bzw. von Tsd. Euro 3 724,2 für den „Bieter II“ (eine Bietergemeinschaft) angenommen.

Der Zeuge Wr. erläuterte hierzu: „Der Betrag, den Sie genannt haben, die 4,5 Millionen, das war ja die erste Wertermittlung der“ Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Gr. „von Ende Juni, die dann hinterher, weil eben die Angebote über die Geschäftsbesorgungsentgelte dann doch geringer ausgefallen sind, als die BBG sich das selbst vorgestellt hatte, die sich dann noch mal reduziert haben. Das also einfach zur Ausgangsbasis der Ermittlungen sozusagen des Unternehmenswerts, dessen Erreichung ja unsere Mindestbedingung für die Zuschlagserteilung war.

Das Eigenkapital - Sie haben das richtig wiedergegeben -, das waren die Gewinnrücklagen, Gewinnvortrag und Jahresergebnis, Jahresüberschuss zum 31.12.2005. Das waren eben genau diese 1,9 noch etwas Millionen.“¹³⁷⁵ Bei der Wertermittlung sei von einer dreijährigen Dauer der Geschäftsbesorgungsverträge ausgegangen worden.¹³⁷⁶

1367 Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei Gs. vom 11.04.2006 in Ordner 1, Fach 1.

1368 Vergabevermerk nach § 30 VOL/A in Ordner 8, Fach „Schriftwechsel“.

1369 Schreiben der BBG vom 21.03.2006 an die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Gr. in Ordner 8, Fach „Angebot + Auftragserteilung“.

1370 Verfügung vom 21.03.2006 von Wr. in Ordner 8, Fach „Angebot und Auftragserteilung“.

1371 Anschreiben der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Gr. vom 27.04.2006 an das MdF und Gutachten vom 26.04.2006 in Ordner 8, Fach „Gutachten“.

1372 Auftrag vom 02.08.2006 erteilt durch Baesecke in Ordner 8, Fach „Gutachten“.

1373 Ordner 8, Fach „Schriftwechsel“.

1374 Schreiben der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Gr. vom 25.09.2006 an das MdF in Ordner 8, Fach „Gutachten“.

1375 S. 38 des Protokolls vom 20.11.2012.

1376 S. 53 des Protokolls vom 20.11.2012.

„Es waren bestimmte Basiswerte für die Kaufpreisbemessung vorgegeben, nämlich diese 1,9. Dazu kam dann auch der Anteil an der Auflösung der Rückstellungen, das Stammkapital, und - und das hatten Sie nicht erwähnt - das ist eben der Ertragswertanteil aus den Geschäftsbesorgungsverträgen. Genau das war den Bietern vorgegeben als Schema.“¹³⁷⁷

Der Zeuge Baesecke resümierte in Bezug auf die Kaufpreisfindung: „Zum Kaufpreis: Das ist relativ schwierig, weil Sie hier einmal betrachten müssen die BBG als zu liquidierende Gesellschaft. Da haben Sie einen Liquidationswert. Der ergibt sich aus dem letzten Jahresabschluss, wenn er nach Liquidationsgrundsätzen erstellt worden ist. Da erzielen Sie maximal das Eigenkapital, eher weniger. Das war für uns die unterste Grenze.“¹³⁷⁸ „Und dann war es so, dass im Grunde der eigentliche Wert des Unternehmens in den Geschäftsbesorgungsverträgen lag. Und wir haben eben deshalb auch - das ist dieses Wertgutachten, das wir von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft haben erstellen lassen - uns den Ertragswert ermitteln lassen unter Berücksichtigung der Geschäftsbesorgungsentgelte. Das war der Wert des Unternehmens für den Fall, dass die Privatisierung gelingt. Das ist also ungefähr die Spanne gewesen, in der wir uns in den Verhandlungen auch mit den Bewerbern, mit den Interessenten bewegt haben.“¹³⁷⁹

„Es ist eine mathematische Formel entwickelt worden, die diesen Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Geschäftsbesorgungsentgelt eben darstellt. Ich sagte ja: Wir hätten nichts davon gehabt, wenn jemand einen hohen Kaufpreis geboten hätte und gleichzeitig ein hohes Geschäftsbesorgungsentgelt verlangt hätte. Das mussten sie in eine Verbindung bringen, sodass sich das ausglich. Das heißt, sie konnten über diese Formel 1:1 vergleichen zwei Angebote mit zwei Parametern: Kaufpreis und Geschäftsbesorgungsentgelt. Die Formel selber habe ich nicht mehr im Kopf. Aber sie war also ganz pfiffig konstruiert nach meiner Erinnerung.“¹³⁸⁰

„Und unser Interesse - das hatte ich eben auch schon kurz angesprochen - war natürlich, ausgehend von dieser Untergrenze, einen Teil dessen, was als Rückstellung für die Liquidation in der Bilanz stand, jetzt für uns zu aktivieren. Da im Fall des Verkaufs die Liquidation obsolet war, waren diese Passivposten dann ja auch eben insoweit erledigt, wenn man nicht liquidiert, sondern das Unternehmen fortführt. Davon wollten wir unseren Teil abhaben, am liebsten natürlich alles. So. Und in dem Rahmen hat sich das Ganze dann abgespielt.“¹³⁸¹

„Wir haben auf jeden Fall, erstens, deutlich mehr Erlöst - 2 Millionen mehr wahrscheinlich -, als wir im Falle einer Liquidation Erlöst hätten; das ist der eine Punkt. Und wir sind mit der Summe aus Entnahme und Kaufpreis über dem Ertragswert des Unternehmens geblieben, den der Gutachter uns errechnet hatte.“¹³⁸²

Der Zeuge bestätigte im Übrigen auf Nachfrage: „Der Jahresabschluss zum 31.12.2005 war mir damals mit Sicherheit bekannt und geläufig.“¹³⁸³

Über die Entgeltfestsetzung in den Geschäftsbesorgungsverträgen merkte er an: „Das ist eine lange Geschichte, die geht bis ins Jahr 1994 zurück. Da versetzen Sie

1377 S. 57 des Protokolls vom 20.11.2012.

1378 S. 32 des Protokolls vom 15.01.2013.

1379 S. 32 des Protokolls vom 15.01.2013.

1380 S. 33 des Protokolls vom 15.01.2013.

1381 S. 32 des Protokolls vom 15.01.2013.

1382 S. 65 des Protokolls vom 15.01.2013.

1383 S. 56 des Protokolls vom 15.05.2013.

sich auch in meine Situation: Sie bekommen so rübergkippt 100 000 Hektar Flugplätze, Truppenübungsplätze, Kasernen und dergleichen und haben einen Dienstleister, der so was auch noch nie gemacht hat, und sollen den bezahlen. Jetzt überlegen Sie: Wie machen Sie das? Normalerweise würde man bei Wohnungsverwaltungen, Grundstücksverwaltungen, Maklern, Maklertätigkeiten - - Da gibt es ja Anhaltspunkte: Was nimmt ein Grundstücksverwalter, was nimmt ein Makler für seine Leistungen? Funktioniert ja hier alles nicht, weil das keine normalen Grundstücke waren. Und wir haben damals angefangen, über Stundensätze das Honorar zu ermitteln, indem wir also geguckt haben, was zum Beispiel Ingenieurbüros und ähnliche Dienstleister für Leistungsstunden liquidieren, und haben die Boden Gesellschaft verpflichtet, ihre Leistungsstunden aufzuschreiben, und haben dann also, ich glaube, drei Klassen von Stundensätzen vereinbart - nicht allzu hoch -, und danach haben wir die Boden Gesellschaft in den ersten acht Jahren oder zehn Jahren, glaube ich, honoriert. Und später - das war auch zu Zeiten von Ministerin Ziegler - ist das dann etwas umgestellt worden auf Pauschalhonorare, die weiterentwickelt worden sind auf der Basis der alten Honorare. Das ist also historisch - - Sagen wir, es ist historisch gewachsen.

Dahinter steht natürlich, weil Sie so etwas ungläubig schauen, ein bestimmter Kostenapparat, etwa 50 oder 60 Mitarbeiter. Sie wissen also ungefähr, was 50 bis 60 Mitarbeiter kosten, rechnen 20 bis 30 % Sachkosten drauf, und dann sind Sie also auch in der Größenordnung, die wir hier bezahlt haben.“¹³⁸⁴

Die BBG wurde seinerzeit vom MdF nicht in die Vertragsverhandlungen eingebunden. Die Zeugin Kg. führte hierzu aus, sie habe Anfragen von Auftragnehmern, die Interesse bekundet hätten, die Aufgaben der BBG zu übernehmen, an das MdF weitergeleitet. „Ab diesem Zeitpunkt waren wir als Geschäftsführer - das sind ja mein Kollege Herr“ Hm. „und ich - in die konkreten Gespräche zum Erwerb der Gesellschaft nicht mehr einbezogen worden, sondern das ist vom Finanzministerium geführt worden, damals von Herrn Baesecke und Herrn“ Wr., „glaube ich, hieß er, aus dem Referat. Und wir sind lediglich angesprochen worden, als es darum ging, einen Datenraum zur Verfügung zu stellen. Wir haben eine Liste bekommen, aber was da jetzt - - Also, ich kann mich nur erinnern, dass wir klare Aufgaben, klare Schreiben bekommen haben, welche Daten, welche Informationen wir zur Verfügung stellen dürfen im Rahmen einer Ausschreibung von Bewerbern, die sich informieren wollen, um ein qualifiziertes Angebot abzugeben.“¹³⁸⁵ „Es wurde uns aber untersagt, irgendetwas anderes - -, sondern es wurde all das, was in dieser Liste stand, das mussten wir auch entsprechend - das durfte auch nicht einer allein, es waren mehrere - zur Verfügung stellen.“¹³⁸⁶

„Und dann kann ich mich noch daran erinnern, dass in dem Zusammenhang Fragen, die die Bewerber hatten, nicht direkt an uns gestellt werden durften als Geschäftsführung, sondern dass diese Fragen über das Finanzministerium an uns geleitet wurden, aber auch nie darauf stand - also ich weiß es bis heute nicht -, wer da alles Bewerber oder Interessent war. Wir wussten nur, dass es mehrere waren. Ich habe auch persönlich nicht - - Das hat unser Controller oder ein anderer Mitarbeiter gemacht, der kaufmännische Leiter, die den Datenraum, also die Unterlagen zur Verfügung gestellt haben, und wir haben dann immer Fragen

1384 S. 33 des Protokolls vom 15.01.2013.

1385 S. 7 des Protokolls vom 12.02.2013.

1386 S. 12 des Protokolls vom 12.02.2013.

bekommen vom Finanzministerium, die wir zu beantworten hatten. Die wurden auch an alle Interessenten zu dem Zeitpunkt gleichermaßen verschickt - aber immer wir über das Finanzministerium. Und so war es auch bis zum Schluss.“¹³⁸⁷ „Selbst wir hatten die Auflage: Wenn eine Frage an uns gerichtet worden wäre, hätten wir diese über das Finanzministerium beantworten und über das Finanzministerium an den Erwerbsinteressenten weiterleiten müssen. Und insoweit kann ich mich - das war eine sehr intensive Zeit - nur daran erinnern, dass wir fast täglich mehrere Schreiben aus dem Finanzministerium bekommen haben mit Fragen der Erwerber nach dem Datenraum, was sie da noch zusätzlich wissen wollten. Und meines Erachtens sind die dann auch immer an alle verteilt worden, damit alle denselben Wissenshintergrund haben oder die Wissensgrundlage.“¹³⁸⁸

„Wir sind gar nicht involviert worden. Ab dem Zeitpunkt, wo Herr Marczinek sich an das Finanzministerium gewandt hat mit seiner Erwerbsabsicht, sind wir in die Gespräche als Geschäftsführer nicht einbezogen worden, weil wir, denke ich auch, natürlich ein Stück weit befangen waren, aus Sicht - -, auch natürlich emotional dort anders unterwegs waren, weil wir auch Betroffene waren.

Und wir sind weder bei Abstimmungsgesprächen - - Also, wir wussten, dass Gespräche laufen, aber wir haben weder Protokolle gesehen, noch sind wir im Vorfeld gefragt worden, wie da ein Ausschreibungstext - - Also, das ist natürlich auch sehr rechtlich immer vom Finanzministerium alles betrachtet worden - ob das da korrekt läuft. Wir sind lediglich immer wieder - was den Datenraum und hinterher, was Fragen der Erwerber oder der Bewerber anbelangt - schriftlich vom Finanzministerium aufgefordert worden, innerhalb kürzester Frist die Fragen zu beantworten, aber auch immer direkt an das Finanzministerium.

Einen direkten Verhandlungskontakt im Wege des Erwerbsprozesses hatten wir - - Ich könnte Ihnen wirklich, wie gesagt, nicht mal mehr sagen, wer die Bewerber waren. Wir hatten auch zu dem Zeitpunkt in keiner Weise mit der TVF - also ich jedenfalls in keiner Weise - Kontakt. Das wurde auch ganz bewusst gesagt, dass das nicht erwünscht und gewollt ist, auch wenn es hier jetzt noch - -, wenn man sich durch Abbruchprojekte kennt oder sich Gelegenheiten ergeben hätten durch Abrechnung von Projekten, weil das würde für das Verfahren nicht korrekt sein.“¹³⁸⁹

„Ich erinnere mich, wir hatten dann eine Betriebsversammlung, bei der uns das Finanzministerium informiert hat, wie der Stand ist, dass eine Ausschreibung durchgeführt werden soll - das war davor -, dass sie uns auch informieren, dass sie beabsichtigen, die Gesellschaft zu verkaufen. Dann waren unterschiedliche Zeiträume im Gespräch. Mal hieß es zum Juni/Juli, dann hieß es zum Oktober - hat auch was mit den Verhandlungen zu tun, aber wir waren weder bei den Verhandlungen dabei, noch sind wir informiert worden über das, was dort zum Kaufpreis gesprochen wurde.“¹³⁹⁰

Der Zeuge Hm. fasste dieses Vorgehen des Ministeriums mit der Formulierung zusammen: „Das Finanzministerium hat seine Rolle als Vertreter des Eigentümers sehr dezidiert wahrgenommen und hat Wert darauf gelegt, dieses eigenständig zu tun - mit gutem Recht, das sieht unsere Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung ja auch so vor -, und hat die Geschäftsführung - also die Kollegin“ Kg. „und mich - ausdrücklich gebeten, auch keinen Kontakt mit den Bewerbern, die wir ja ab und zu

1387 S. 7 des Protokolls vom 12.02.2013.

1388 S. 33 des Protokolls vom 12.02.2013.

1389 S. 12 f. des Protokolls vom 12.02.2013.

1390 S. 8 des Protokolls vom 12.02.2013.

in diesen Datenraum gehen sahen, weiter aufzunehmen, sondern abzuwarten, wer denn der endgültige Erwerber sein würde. An diese Spielregel habe ich mich natürlich gehalten.“¹³⁹¹

Rückblickend bewertete der Zeuge Wr. die Veräußerung der BBG im Ergebnis durchaus positiv: „Der entscheidende oder die wirtschaftliche Essenz bei der Betrachtung dieser Erträge aus der Veräußerung ist die, ob der Gesamtwert des Unternehmens - wie er sich aus der Unternehmensbewertung ergeben hat - in irgendeiner Form - die Form ist technisch ideell - dem Land zugeflossen ist. Und das ist der Fall gewesen. Das Land hat zum einen die Ausschüttung bekommen. Das hätten wir ohne die Privatisierung nicht getan. Da wäre die BBG liquidiert worden, die Rückstellungen wären verbraucht worden und das deckende Aktivvermögen. Und diese Mittel sind frei geworden durch die Privatisierung und die Weiterführung der BBG, und dazu addierte sich dann dieser - allerdings dann technisch förmlich - tatsächliche Kaufpreis von 635 000, sodass sich also ein Gesamtbetrag um die 3,9 Millionen ergibt. Und der lag über dem gutachtlich von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aktualisierten Unternehmenswert.“¹³⁹²

*Die Veräußerung der BBG wurde im Übrigen im Jahr 2007 einer Überprüfung durch den Landesrechnungshof unterzogen; wesentliche Mängel wurden dabei nicht festgestellt.*¹³⁹³

*Auch die Staatsanwaltschaft Potsdam hat den Vorgang ausgewertet und in der Folge keinen Anlass zur Aufnahme von Ermittlungen gesehen. Die BBG sei zwar betriebswirtschaftlich betrachtet erfolgreich gewesen; indes sei praktisch einziger Kunde der BBG ihr Gesellschafter gewesen, nämlich das Land Brandenburg, das ihr für ihre Tätigkeit Geschäftsbesorgungsentgelte gezahlt habe. Damit hätten die von der BBG für das Land erzielten Gewinne maßgeblich auf Zahlungen des Landes selbst beruht.*¹³⁹⁴

*Die Staatsanwaltschaft gelangte zu dem Ergebnis, dass angesichts des von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Gr. ermittelten Unternehmenswertes von einer Veräußerung der BBG weit unter dem wirtschaftlichen Wert nicht die Rede sein könne. Der erzielte Gesamterlös habe vielmehr dem wirtschaftlichen Wert des Unternehmens entsprochen.*¹³⁹⁵

Zum Ablauf der Veräußerung der BBG vgl. im Übrigen auch die Ausführungen unter Punkt B. 2.

Gab es insoweit Abweichungen zu den Verkäufen landeseigener Betriebe in der Zeit von 2004 bis 2010?

Im Hinblick auf die besonderen Umstände (aufgrund der Verbindung der Veräußerung des Geschäftsanteils mit dem Abschluss der speziellen Geschäftsbesorgungsverträge) ist der Vorgang nicht ohne Weiteres mit dem Verkauf eines anderen landeseigenen Betriebes vergleichbar.

¹³⁹¹ S. 12 des Protokolls vom 12.03.2013.

¹³⁹² S. 70 des Protokolls vom 20.11.2012.

¹³⁹³ Vgl. die weiteren Ausführungen unter Punkt B. 2.3.

¹³⁹⁴ S. 114 der Akte 430 Js 48509/10 Wi.

¹³⁹⁵ S. 153 der Akte 430 Js 48509/10 Wi.

2. Welche konkreten zeitlichen Abläufe, Gespräche, Verhandlungen und Abstimmungen gab es beim Verkauf der BBG, insbesondere:

Zur Vorgeschichte der Veräußerung der BBG ließ der Zeuge Baesecke wissen: „Wir müssen da zurückgehen, etwa in das Jahr 2002 oder 2003, also auch in die Amtszeit vor Minister Speer. Damals ist die politische Entscheidung gefallen, die Tätigkeit der Brandenburgischen Boden Gesellschaft mittelfristig zu beenden und die Aufgaben, die ich eben geschildert habe - Verwaltung, Verwertung WGT-Vermögen, Verwaltung, Verwertung Bodenreformvermögen -, der Liegenschafts- und Bauverwaltung des Landes zu übertragen. Wir sind ja über die ganzen Jahre sonst aus auch bekannten Gründen - das geht auf das Jahr 94 wieder zurück - zweispurig gefahren, nebeneinander: Liegenschaftsverwaltung - BBG.

Diese Entscheidung muss irgendwann 2002 oder 2003 gefallen sein - nageln Sie mich bitte nicht fest -, vor Speer auf jeden Fall. Und aufgrund dieser Entscheidung, die nach meiner Erinnerung auch im Kabinett kommuniziert worden ist, vermutlich auch im Haushalts- und Finanzausschuss, ist dann im Ministerium ein Stufenplan entwickelt worden zur Abwicklung der BBG. So etwa heißt der. Und der sah vor, dass die Bodengesellschaft zum 1. Januar 2007 ihre Geschäftstätigkeit einstellen sollte, liquidiert werden sollte und dass die dann noch nicht erledigten Aufgaben - das war eine ganze Menge - der Liegenschafts- und Bauverwaltung übertragen werden sollten.

Damals, 2002, stand - jetzt kommt der nächste Schritt - die Errichtung oder die Umwandlung der Liegenschafts- und Bauverwaltung in einen Landesbetrieb nach 26 LHO - oder 26 (1) LHO ist es, glaube ich - überhaupt noch nicht in Rede, stand noch nicht auf der Tagesordnung. Das heißt, wir hätten, wenn es bei dieser Beschlusslage von 2002 geblieben wäre, relativ problemlos mit einer gewissen Übergangszeit - step by step - die Aufgaben von der Boden Gesellschaft auf die Liegenschafts- und Bauverwaltung übertragen können. Es hätte vielleicht etwas geknirscht, aber auf die Dauer hätte es sicher funktioniert.

Eine der ersten Entscheidungen nach dem Amtsantritt von Minister Speer mit seinem Staatssekretär Zeeb war, die Liegenschafts- und Bauverwaltung, die bisher als Behörde geführt wurde - -, wobei also Liegenschafts- und Bauverwaltung begrifflich umfasst einmal die Liegenschafts- und Bauämter im nachgeordneten Bereich und dann den Bereich des Ministeriums, der operative Aufgaben macht aus dem Liegenschafts- und Baubereich, also keine ministeriellen Aufgaben machte.

Das war eine der ersten Entscheidungen, ich glaube, schon Ende 2004. Das war die Zeit - ich weiß nicht, ob Sie sich erinnern -, als - - So war eine gewisse Mode oder ein Zeitgeist - Einrichtungen in Betriebe umzuwandeln damals.

Im Vorfeld hatte es eine Begutachtung gegeben. Ein Gutachter hatte also verschiedene Varianten, was man besser machen kann mit der Liegenschafts- und Bauverwaltung, ausgearbeitet, und die Entscheidung war dann Ende 2004 gefallen, aus der Liegenschafts- und Bauverwaltung einen Landesbetrieb zu machen. Das lag auch so im Trend. Andere Länder hatten das auch gemacht. Die Sachsen hatten es gerade vorgemacht. In Nordrhein-Westfalen lief das. Das war also keine brandenburgische Innovation, sondern das war breiter Trend.

In diesem Kontext spielte die Frage, was mit den Aufgaben WGT-Verwaltung, Bodenreformverwaltung passieren würde, überhaupt keine Rolle. Das war ein Randproblem. Man sieht das auch, wenn man die Größenordnungen links und rechts vergleicht.

Wir haben dann im gesamten Jahr 2005 in einem großen, sehr schwierigen Prozess die Umwandlung der Liegenschafts- und Bauverwaltung in einen Landesbetrieb vorbereitet.

Und zum Jahresende waren wir dann also so weit, dass das Konzept stand, dass wir also auch die notwendigen Beschlüsse herbeiführen konnten. Das Kabinett hat das beschlossen. Ich glaube, es war auch im Landtag hier, nicht?

Und dann haben wir am 1. Januar 2006 um 0 Uhr die alte, etwas verkrustete - ich darf das jetzt so im Nachhinein mal sagen - staatliche Liegenschafts- und Bauverwaltung ins kalte Wasser geworfen und gesagt: Jetzt seid ihr ein Landesbetrieb. - Und natürlich mussten sich die Mitarbeiter, musste sich die Organisation erst mal finden. Sie musste ihre eigene Kultur entwickeln. Das neue Management musste in die Aufgaben reinwachsen. Es war ja schwierig genug. Das ging also los mit der kaufmännischen Buchführung. Auf einmal sollte man wirtschaftlich arbeiten. Auf einmal wurde einem das Eigentum an Grundstücken im Werte von vielen hundert Millionen übertragen. Das war eine ganz andere Verantwortung als vorher.

Und wir haben dann, Ende 2005, weil uns das Problem Boden Gesellschaft, WGT, Bodenreform, natürlich bewusst war, überlegt, wie wir unter diesen neuen Vorzeichen jetzt die Überführung organisieren. Und hier gab es auch vom Minister Speer sehr klare Ansagen, dass nämlich der 01.01.2007 oder 31.12.2006, genauer gesagt, als Endzeitpunkt für die BBG nicht zur Disposition steht. Das war eine ganz klare Ansage. Ihm war das Problem schon bekannt. Aber er hat gesagt, dass er sich - ohne sich also da irgendwie wertend zu äußern - an die frühere politische Entscheidung gebunden fühlt, die steht. Das war der eine Punkt.

Der zweite Punkt - auch daran werden Sie sich erinnern -: Wir hatten im Bereich der Personal-, der Stellenpolitik im Jahre 2005/2006 ganz andere Verhältnisse als 2001 oder 2002. Wir waren jetzt voll im Personalabbau drin. Dieser Personalabbau traf natürlich auch das Finanzressort und traf auch den neu gegründeten Landesbetrieb. Der Landesbetrieb hatte harte Einsparungsvorgaben zu erfüllen. Und wir haben uns nun überlegt: Wie überführen wir unter diesen Bedingungen die schwierigen Aufgaben WGT-Vermögen und Bodenreform auf den Landesbetrieb?

Wir haben dazu ein Konzept entwickelt. Das liegt auch in den Akten im Finanzministerium. Dieses Konzept ist auch gebilligt von Minister Speer. Und da steht drin, wie wir uns das vorstellen. Dazu gehörte insbesondere - ich kann es jetzt also im Einzelnen nicht wiedergeben, aber man kann es ja nachlesen -, dass einzelne Aufgaben outgesourct werden. Dazu hatte ich auch Gespräche mit Mitarbeitern der Boden Gesellschaft geführt. Also, outgesourct sollten - - Insbesondere die Aufgaben des Vertragscontrollings sollten outgesourct werden, ganz schwierige Aufgabe, etwas für Spezialisten. An die Bodenreformgrundstücke hatten wir gedacht. Wir wollten natürlich innerhalb des Betriebes Personal umsetzen. Vielleicht wäre es auch gelungen mit den Möglichkeiten des Ressorts, Personalverstärkungen in ganz begrenztem Umfang zu ermöglichen. Ansonsten wären Aufgaben sicher nicht - - Also, es wäre nicht reibungslos gegangen, der Übergang; das war uns klar. Und die normalen Aufgaben des Landesbetriebes hätten natürlich auch gelitten darunter.

Wir waren uns also bewusst, dass dieser Übergang, so, wie wir ihn konzipiert hatten für den 1. Januar 2007, sicher ein suboptimaler war. Aber wir hatten keine andere Möglichkeit. Die Ansage der Leitung unseres Hauses war insoweit eindeutig. Und wir haben dann aber schon in den ersten Wochen und Monaten gesehen, dass der Landesbetrieb eine schwierige Startphase haben würde. Das war erkennbar. Und in dieser Situation kam die Interessenbekundung der TVF, dass sie gerne für das Land unter dem Dach der Boden Gesellschaft die Aufgaben insbesondere im WGT-

Bereich übernehmen möchten.“¹³⁹⁶

Auf die Frage, wie die Übertragung der Aufgabe der BBG auf den BLB in Zeit von 2002 bis 2006 vorbereitet worden sei, stellte der Zeuge Zeeb klar: „[...] nicht der Übergang zum BLB. Den BLB: Wenn ich mich recht erinnere, war das eine meiner Hauptaufgaben im ersten Jahr als Amtschef, überhaupt die Strukturen hinzubekommen, die Liegenschafts- und die Bauverwaltung zum BLB zusammenzuführen. Ich müsste jetzt lügen, 01.01.05 könnte eigentlich nicht sein, eher 2006. Das bedeutet, wenn Sie fragen, was ist von 2002 bis 2004 passiert, um am BLB anzugliedern, kann man sagen: Da konnte nichts passiert sein, weil es den BLB nicht gab.“¹³⁹⁷

Die Zeugin Kg. stellte den Sachverhalt aus ihrer Perspektive wie folgt dar: „Ich bin im Februar 2004 Geschäftsführerin der Brandenburgischen Boden geworden. Und da gab es ja zu diesem Zeitpunkt bereits den Beschluss, dass die Gesellschaft zum Ende 2006 liquidiert werden soll. Insofern war auch mein Vertrag als Geschäftsführerin befristet bis zum 31.12.2006. Ich hatte zu dem Zeitpunkt round about Verantwortung für 70 Mitarbeiter und war natürlich nicht glücklich darüber, dass eine Liquidation vorgesehen ist, da ich der Meinung war, dass in der Gesellschaft doch sehr viel Know-how angesammelt ist im Umgang mit der Verwaltung, Verwertung und Entwicklung von ehemals militärisch genutzten Liegenschaften.

Ich habe selbst zu dem Zeitpunkt schon sehr lange in der Gesellschaft gearbeitet und habe insofern natürlich schon überlegt: Was gibt es für Alternativen? Natürlich stand es mir als angestellte Geschäftsführerin nicht zu, aber natürlich haben wir mit dem Ministerium der Finanzen gesprochen: Gibt es eine Alternative, Dinge outzusourcen? Oder mein favorisiertes Modell war, gern doch als landeseigene Gesellschaft das fortzuführen und dieses Know-how einzubringen für das Land Brandenburg, gegebenenfalls auch mit anderen Aufgaben für das öffentliche Vermögen, also vielleicht nicht das Verwaltungsvermögen, also nicht das betriebsnotwendige Vermögen, sondern die Dinge, von denen sich das Land trennen wollte. Da war aber der Gesellschafter der Meinung: Nein, das will er nicht.

Es war das Jahr 2005, wenn ich mich richtig erinnere, da ist der Brandenburgische Landesbetrieb gegründet worden vom Finanzministerium, der Aufgaben übernehmen wollte.“¹³⁹⁸ „Na ja, es war ja angedacht, dass der BLB das übernimmt. Und nach meinem Kenntnisstand war ja 2005 überhaupt erst [...], dass der Landesbetrieb beim Finanzministerium ja etabliert wurde. Und insoweit haben wir natürlich schon darauf aufmerksam gemacht, dass es hier sehr eng und sehr knapp wird.“¹³⁹⁹

Konkrete Gespräche mit dem MdF über die Überführung der BBG in eine „neue Gesellschaftsform“ habe es im Jahr 2005 nicht gegeben.“¹⁴⁰⁰ „Es gab immer wieder Papiere, dass an dieser Liquidation zum 31.12.2006 festgehalten wird - bei jeder Gelegenheit. Aber wie das passieren soll konkret in der Untersetzung - welcher Mitarbeiter welche Akte wohin schafft -, das lag nicht vor.“¹⁴⁰¹

„Und insoweit sind natürlich am Rande vom Fokus - - Also, wir hatten ja diverse Beiratsgespräche: Gibt es Alternativen, dieses Know-how zu erhalten? Und ich habe

1396 S. 12 ff. des Protokolls vom 15.01.2013.

1397 S. 51 des Protokolls vom 12.03.2013.

1398 S. 6 f. des Protokolls vom 12.02.2013.

1399 S. 22 des Protokolls vom 12.02.2013.

1400 S. 22 des Protokolls vom 12.02.2013.

1401 S. 23 des Protokolls vom 12.02.2013.

das immer wieder angesprochen, und in dem Zuge haben natürlich auch Auftragnehmer von uns, die im Fokus waren, also mit WGT-Vermögen zu tun hatten, uns angesprochen: Wie geht es weiter mit der BBG? Wir haben natürlich ganz pflichtgemäß auf die Liquidationsentscheidung hingewiesen. Und insoweit sind - ich kann Ihnen aber nicht mehr sagen, wann; ich sollte Ihnen ja auch schreiben, wann; ich weiß es nicht mehr, es ist sechs Jahre her - Gespräche gelaufen von Auftragnehmern, die eben gesagt haben: Wir hätten Interesse, hier Know-how oder diese Aufgaben zu übernehmen.

Ich habe dann pflichtgemäß, im Rahmen meiner Geschäftsführerverantwortung, diese Anfragen an das Finanzministerium weitergeleitet. Ich habe gesagt: Wenn Sie Interesse haben, ich als Geschäftsführerin, da ich keine Alternativen sehe, würde mich freuen, wenn es Möglichkeiten gibt, dann eben eine Privatisierung, weil Verantwortung für 70 Mitarbeiter - - Also, ich war der Meinung, das Geschäft muss auch weiter bearbeitet werden, weil absehbar war zu dem Zeitpunkt - das war Ende 2005 -, dass wir Ende 2006 round about auch noch 20 000, 25 000 ha übrig haben werden von den ehemals round about 100 000 ha, die wir übernommen haben in die Verwaltung und die aber dann noch nicht verkauft sein werden, und irgendjemand muss sich ja darum kümmern. Insofern sind dann diese Anfragen weitergeleitet worden, und das war auch eine Anfrage der TVF an das Finanzministerium.¹⁴⁰²

„Und dann habe ich regelmäßig Jours fixes gehabt mit Herrn Baesecke, und es war damals das Referat, glaube ich, von Herrn“ Referatsleiter Gl., „und da habe ich natürlich immer wieder gesagt: Gibt es nicht noch eine Alternative? Wir haben immer noch soundso viele Tausend Hektar Liegenschaften. Wer soll denn das machen? Der BLB wird das nicht können. Er braucht auch das Know-how, und aus der Verwaltung heraus gab es ja wahnsinnig viele Dinge, die auch zu beachten waren. Jetzt lasse ich mal Bodenreform und die Liquidation der BLG, die zu dem Zeitpunkt auch noch Aufgaben der BBG waren, außen vor.

In dem Zuge habe ich dann gesagt: Ich habe auch gehört - -, oder sinngemäß - ich kann mich an den genauen Wortlaut nicht mehr erinnern -: Warum schließen Sie denn eine Privatisierung aus? Es ist auch an uns durchaus herangetragen worden, dass sich Firmen vorstellen können, diese Gesellschaft zu kaufen. Vielleicht wäre das ja dann eine Alternative. - Und dann habe ich hingewiesen - ich kann aber nicht mehr sagen, also ich schließe es wirklich nicht aus, dass ich auch mit Herrn Speer direkt darüber gesprochen habe, weil wir ja regelmäßig auch am Rande von Veranstaltungen oder Abstimmungen zu bestimmten - - [...].

Ich habe nur jede Gelegenheit wahrgenommen, darauf hinzuweisen, dass die Liquidation aus meiner persönlichen Sicht und aus Sicht des Landes mit dem Know-how, was da ist, nicht der richtige Weg ist - natürlich im Rahmen meiner Möglichkeiten als angestellte Geschäftsführerin, ich bin da dem Gesellschafter verpflichtet und insoweit immer dann auch in einem angemessenen Rahmen.¹⁴⁰³

„Wir hatten regelmäßig einen Fachworkshop mit Herrn Baesecke in regelmäßigen Abständen, wo über wichtige Projekte, über die unterjährige Geschäftsentwicklung gesprochen wurde. Und in dem Zuge - je näher der Termin rückte - habe ich natürlich auch immer einfließen lassen: Wir haben noch die und die Aufgaben oder die und die Sachen, oder dieses Projekt oder diese Liegenschaft könnten wir verwerten, wenn wir hier eine Baurechtschaffung machen. Und insoweit habe ich in diesem Zusammenhang mit dem Jour fixe Herrn Baesecke auf die Erwerbsabsicht hingewiesen und gesagt: Es ist eben nicht nur eine Spinneridee von uns, sondern es

1402 S. 7 des Protokolls vom 12.02.2013.

1403 S. 10 f. des Protokolls vom 12.02.2013.

gibt wirklich Interessenten, und er möge doch der Sache nachgehen.“¹⁴⁰⁴

Die Reaktion des MdF auf ihr Anliegen sei indes sehr verhalten gewesen, „und es war für mich in dem Moment auch nicht erkennbar, inwieweit das weitergeht. Das wurde zur Kenntnis genommen, wurde gesagt: Okay, gucken wir mal. - Und zu dem Zeitpunkt, als wir das erste Mal darüber gesprochen haben, lag ja auch noch kein Schreiben vor.“¹⁴⁰⁵

Später habe das MdF die geplante Ausschreibung bekannt gegeben. „Für die Mitarbeiter war das eben wichtig, weil: Wir waren ja auch in Outplacement-Dingen schon, wir hatten ja mit dem Betriebsrat Themen wie den Sozialplan. Und viele Mitarbeiter mussten das ja wissen, rechtzeitig auch wissen. Das habe ich auch immer wieder im Finanzministerium gesagt, weil ja erste Mitarbeiter auch schon ausgeschieden sind.“¹⁴⁰⁶

Parallel zu den Gesprächen mit dem MdF wurde von der Geschäftsführung der BBG begonnen, das weitere Vorgehen innerhalb des eigenen Unternehmens zu strukturieren. Der Zeuge Hm. wies insoweit darauf hin: „Also hatten wir immer wieder - Frau“ Kg. „und ich - natürlich die Idee: Ist es uns denn möglich, neue Aufgaben zu kriegen? Mit einem Liquidationsbeschluss ist das nicht möglich. Und so haben wir schwierige Gespräche mit Mitarbeitern geführt. Wir haben da auch natürlich eine Betriebsversammlung gemacht - fragen Sie mich bitte nicht, wann genau, weiß ich nicht - und haben gesagt: Jetzt gibt es einen Beschluss, und jetzt wollen wir mal gucken, wie wir damit umgehen, wie lange die Liquidation ist. Wir hatten ja damals schließlich, als dieser Beschluss gefasst wurde oder in Aussicht gestellt wurde, aus Sicht der Mitarbeiter, als er drohte, noch rund 20 % der Liegenschaften in unserer Verwaltung und noch nicht verwertet. Also, wie lange würde das gehen, wie viel Mitarbeiter wären dann nötig? Können wir bei befreundeten Unternehmen dafür sorgen, dass die, die gehen wollen, von uns eine Möglichkeit bekommen, möglichst ohne Arbeitslosigkeit gehen zu können? Wer spricht mit wem?“¹⁴⁰⁷

„Bis zu einem organisatorischen Konzept war es noch nicht gediehen. Es gab erste Überlegungen, inwieweit wir abspecken mussten, um es mal etwas scharf zu formulieren. Abspecken, damit meine ich jetzt etwas humaner formuliert, wie viele Menschen eine Liquidationsgesellschaft brauchte und wie viele würden gehen müssen, weil die Aufgaben gebremst waren. Da hat sich die Geschäftsführung ziemlich intensiv Gedanken gemacht, auf wie viele Menschen wir zugehen müssten. Und ansonsten haben wir, wie ich das schon ausführte, vorsichtig versucht, dem einen oder anderen einen Rat zu geben, wo er denn noch sich bewerben könne. Denn das war uns natürlich klar: Es wurde auch parallel ja der Landesbetrieb Bauen zum Beispiel aufgebaut. Es war uns völlig klar, dass da für den einen oder anderen zum Beispiel eine Möglichkeit gegeben war. Und man hat auch mit dem einen oder anderen des neuen BLB gesprochen, ob er denn nicht einen tüchtigen Menschen gebrauchen könnte aus der BBG - ganz vorsichtig, denn es ist immer eine Gratwanderung.

Eigentlich haben die besten Menschen es am leichtesten, gehen zu können, und es kann nicht das reine Interesse der Geschäftsführung sein, das die Besten gehen, denn auch für die Liquidation braucht man gute Leute. Andererseits kann man keinen hindern, flügge zu werden. Also, wir haben beides gemacht. Wir haben uns überlegt:

1404 S. 18 des Protokolls vom 12.02.2013.

1405 S. 31 des Protokolls vom 12.02.2013.

1406 S. 32 des Protokolls vom 12.02.2013.

1407 S. 13 des Protokolls vom 12.03.2013.

Wie viele Menschen und möglichst welche Menschen brauchen wir an Bord, und welchen können wir helfen, woanders einen Job zu bekommen?“¹⁴⁰⁸

Für den Fall der Liquidation habe es „gerade auch natürlich aus der Beteiligungsabteilung des Finanzministeriums eine Fülle von Überlegungen“ gegeben.¹⁴⁰⁹ „Die gingen von dem, wie gesagt, im Aufbau befindlichen Landesbetrieb bis ins allgemeine Grundvermögen. Also, da gab es eine Spanne von Möglichkeiten.

In der Liquidationsphase - so war das angedacht, so hätte man es auch machen können - wäre es natürlich möglich gewesen, noch einen Großteil der Liegenschaften entweder zu veräußern oder in eine geordnete Pacht oder so etwas zu - - Den Rest hätte man dann eben ins Grundvermögen wahrscheinlich übernommen. Dafür hat man das allgemeine Grundvermögen des Landes. Aber bis zum letzten Buchstaben war das natürlich noch längst nicht ausgedacht. Denn dazu wäre ja auch Zeit gewesen. Man hätte ja drei, vier Jahre, fünf Jahre die Liquidation sicherlich betreiben müssen.“¹⁴¹⁰

„Der BLB war im Aufbau. Und es gab natürlich Gespräche mit diesem Betrieb, der auch zu uns kam, zur Geschäftsführung, und sich informierte. Wir haben da auch Gespräche geführt, aber - mit ‚wir‘ meine ich die Geschäftsführung der BBG, vielleicht sogar die Geschäftsführung auch des BLB - hatten den Eindruck, dass der neue Landesbetrieb noch mit seinen eigenen Aufgaben sehr, sehr viel zu tun hatte, sich aufzustellen, und es sehr schwierig sein würde, zum 1. Januar 2007 - Sie haben auf das Datum des 31.12. ja hingewiesen - nun auch noch die Aufgaben der BBG zu übernehmen.

Also, das stellte sich uns noch nicht als in Eisen gegossen dar. Man hätte ja auch - jetzt sehen wir mal von der Privatisierung ab - sagen können: Wir verschieben die Frage, wann die BBG vom BLB aufgenommen werden kann, und sprechen da mal zwei Jahre später drüber. - Auch das ist erwogen worden. Also, es war eine Zeit - - Es war nichts ganz so sicher, wie Sie das dargestellt haben.“¹⁴¹¹

„Wir hätten selbstverständlich das ausgeführt, was uns das Finanzministerium als Geschäftsherr angewiesen hätte. Damit da kein - - Ich habe ja vorhin ausgeführt: Wir haben im Grunde genommen Tableaus entwickelt: Wie viele Menschen brauchen wir? - Die haben wir nicht überall in der Belegschaft herumgereicht, wie Sie sich vorstellen können, aber wir haben gesagt: Wo sind Abfindungen nötig? Wo können wir helfen, indem wir vermitteln? - Das alles haben wir getan, um für den Zeitpunkt einer möglichen Liquidation gerüstet zu sein.“¹⁴¹² „Das Wichtigste - aus unserer Sicht - war neben Gesprächen mit dem BLB - da hat es drei oder vier Gespräche gegeben, wenn ich das richtig erinnere - selbstverständlich zu schauen - wenn die Liquidation gekommen wäre -: Wie viel Leute und welche brauchen wir? - Und dieses ist natürlich - da bitte ich um Verständnis - aus Akten, die Sie im Finanzministerium und auch in der BBG sicherlich studiert haben oder aus der BBG und dem Finanzministerium bekommen haben, nicht so sehr ersichtlich, welche Personalüberlegungen wir gemacht haben, denn die haben wir alle anschließend wieder eingesammelt und weggetan, damit wir nicht - - Das geht ja in einem Personalkörper nicht anders. Stellen Sie sich vor, man hätte also ein halbes Jahr vorher gesagt: Also, den Meyer wollen wir behalten, den Schulze, da helfen wir mal, dass er nach Hause geht. - Ich darf mal, ohne das kabarettartig zu meinen, so

1408 S. 14 des Protokolls vom 12.03.2013.

1409 S. 14 des Protokolls vom 12.03.2013.

1410 S. 14 f. des Protokolls vom 12.03.2013.

1411 S. 18 des Protokolls vom 12.03.2013.

1412 S. 20 des Protokolls vom 12.03.2013.

formulieren. Das haben wir natürlich eingesammelt. Aber damit hatten wir im Kopf, wie wir zu reagieren hatten. Bloß, das findet man wahrscheinlich - ich weiß es nicht mehr, ich habe ja nichts mitgenommen - nicht mehr in den Akten der BBG. Das haben wir gefälligst weggetan.“¹⁴¹³

„Also, soweit ich mich erinnere, gab es nichts Schriftliches, sondern Gespräche mit dem Finanzministerium, mit dem BLB, das man dieses organisieren müsse, wenn es denn klappen solle.“¹⁴¹⁴

„Es gab auch Überlegungen bei leitenden Mitarbeitern, ob sie nicht auch sich für dieses Unternehmen interessieren sollten. Ich weiß das von Herrn“ Hn. „Ich weiß nicht, ich glaube, er ist mit einem Zweiten dahin gegangen, das weiß ich aber nicht mehr. Ich weiß es von ihm in Person, dass er zum Bereichsleiter - zu Herrn Baesecke - gegangen ist und mit ihm ein Gespräch geführt hat, ob es denn möglich sei im Zuge eines Management-Buy-outs. Ich hatte den Eindruck - das hat Herr“ Hn. „nur am Rande mir dann mal erzählt -, dass das Finanzministerium der Meinung sei, ein Management-Buy-out hätte nicht genügend Geld, um das zu schultern. So ist mir das überbracht worden. Ich kann das nur so wiedergeben.“¹⁴¹⁵

„Also, wir haben das Wichtigste getan: die personellen Konsequenzen zu besprechen und mit dem Betriebsrat zu vereinbaren. Die Aufgaben wären ja so weitergegangen wie vorher, egal, unter welchem Kleid, egal, unter welchem Rechtsmantel ist das Geschäft weiterzubetreiben mit dann eben einer verringerten Mannschaft. Insofern war da auch nicht viel anzupassen.“¹⁴¹⁶

*Das MdF fasste zur Information des Ausschusses für Haushaltskontrolle den Verfahrensablauf bei der Privatisierung der BBG wie folgt zusammen:*¹⁴¹⁷

1. *Veröffentlichung der Ausschreibung: Verfahrensart: europaweit ausgeschriebener Teilnahmewettbewerb nach § 3a Nr. 1 Abs. 4 b) und c) VOL/A mit anschließendem Verhandlungsverfahren mit verkürzten Fristen nach § 18a Nr. 2 VOL/A (sog. beschleunigtes Verfahren)*

Ausschreibungsblatt Brandenburg am 15.05.2006 (Tag der Absendung 05.05.2006)

Amtsblatt der EU am 13.05.2006 (Tag der Absendung 05.05.2006)

2. *Frist für die Abgabe der Teilnahmeanträge bis zum 29.05.2006, 12:00 Uhr*
3. *Öffnung der Teilnahmeanträge am 01.06.2006*
4. *Vergabevermerk über die Teilnahme am Verhandlungsverfahren vom 12.06.2006*

1413 S. 20 f. des Protokolls vom 12.03.2013.

1414 S. 22 des Protokolls vom 12.03.2013.

1415 S. 23 des Protokolls vom 12.03.2013.

1416 S. 33 des Protokolls vom 12.03.2013.

1417 Anlage 3 zum Protokoll der Sitzung des AHK vom 2.9.2010 in Ordner „B 61“.

5. *Mitteilung der Nichtzulassung zum Verhandlungsverfahren vom 16.06.2006*
6. *Aufforderung zur Abgabe eines ersten, indikativen Angebots vom 16.06./12.07.2006*¹⁴¹⁸ - Frist für die Abgabe der Angebote bis zum 18.07.2006, 9:00 Uhr*
7. *Öffnung der ersten Angebote am 18.07.2006, 11:00 - 13.12 Uhr*
8. *Verhandlungsverfahren*
 1. *Runde 34./23. GmbH am 09.08.2006*
 1. *Runde TVF am 10.08.2006*
 2. *Runde 34./23. GmbH am 14.08.2006*
 2. *Runde TVF am 15.08.2006*
9. *Abschließende Abstimmungsrunde mit der 34./23. GmbH am 25.08.2006*
mit der TVF am 24.08.2006
10. *Aufforderung zur Abgabe eines letztverbindlichen Angebots vom 25.08.2006 mit Frist bis zum 18.09.2006*
11. *Öffnung der letztverbindlichen Angebote am 19.09.2006, 9:00 Uhr*
12. *Vergabevermerk zur Wertung der letztverbindlichen Angebote und Entscheidung zur Zuschlagserteilung vom 04.10.2006*
13. *Unterrichtung der übrigen Teilnehmer am Vergabeverfahren über die Vergabeentscheidung vom 13.10.2006*

1418 „Mit Schreiben vom 16.06.2006 wurde zunächst der 17.07.2006 als Frist zur Abgabe des ersten Angebotes mitgeteilt. Auf die Frage eines Unternehmens, ob dies bedeute, dass die Angebote bis zum 17.07.2006, 24:00 Uhr, in den Hauptbriefkasten des MdF eingeworfen werden könnten, wurde diese Frist mit Schreiben an sämtliche Bieter vom 12.07.2006 auf den 18.07.2006, 9:00 Uhr, geändert.“

14. *Zuschlagserteilung
vom 01.11.2006*

Der Zeuge Wr. schilderte den Ablauf der Veräußerung der BBG wie folgt: „Die Situation zum Jahresbeginn 2006 war die: Es war vorgesehen, die BBG zum Jahresende 2006 aufzulösen und danach zu liquidieren und ihre fachlichen Aufgaben - das heißt, die Verwaltung und Verwertung der Liegenschaften des WGT-Liegenschaftsvermögens und des sogenannten Bodenreformvermögens - auf den neu gegründeten Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen, den BLB, zu überführen. Das war sozusagen ein Endzeitszenario für die BBG, die also dann bei dem geplanten Ablauf nur noch den Rest des Jahres 2006 als aktiv tätiges Unternehmen bestanden hätte.“¹⁴¹⁹

Dann sei aber nach dem 01.01.2006, als der BLB seine Arbeit aufgenommen habe, die Erkenntnis im Liegenschaftsbereich gereift, „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 konnte 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.“¹⁴²⁰

„In der Situation ging dann im Februar 2006 ein Schreiben des Unternehmens TVF Altwert GmbH ein mit einer Interessenbekundung, die BBG erwerben zu wollen.“¹⁴²¹

„Es gab vorher Gespräche, oder es hatte Gespräche gegeben mit anderen Interessenten, insbesondere aus dem Management der Brandenburgischen Boden, über eine Privatisierung.“¹⁴²² „Diese Gespräche haben sich aber alle nicht als weiterführend erwiesen, sodass dieses Schreiben, das dann - wie gesagt - im Februar 2006 einging, für uns eine neue Perspektive eröffnete. Und wir haben die Gelegenheit dann genutzt - wenn ich ‚wir‘ sage, meine ich damit meinen Abteilungsleiter, Herrn Baesecke, und mich -, Anfang März einfach ein erstes Sondierungsgespräch mit zwei Vertretern dieser TVF GmbH zu führen. Das waren der Geschäftsführer Marczinek und sein kaufmännischer Prokurist.

Im Rahmen dieses Gesprächs haben also die beiden Herren dargelegt, dass die TVF, die so im Bereich des Industrieflächenrecycling tätig war, durchaus selbst Kapazitätsprobleme hatte. Die wollten also expandieren, zusätzliche Aufträge annehmen, und brauchten dafür einfach mehr Ressourcen und waren deshalb daran interessiert, also das über die BBG einzukaufen. Und sie haben aber deutlich gemacht, dass sie also durchaus die Gesellschaft weiterentwickeln wollten, dass sie aber sozusagen als Starthilfe daran interessiert seien, dass diese beiden Geschäftsbesorgungsverträge - WGT-Liegenschaftsvermögen und Bodenreform - noch einmal für eine begrenzte Zeit verlängert werden, um sozusagen eine Basis zu haben, um dann neue Geschäftsfelder entwickeln zu können.

Wir, Herr Baesecke und ich, haben in diesem Gespräch eigentlich klar bestimmte Grundpositionen des Landes deutlich gemacht. Diese Positionen waren insbesondere zwei:

Nämlich zum einen, dass der Erwerbspreis für das Unternehmen dem vollen Wert des Unternehmens, der Gesellschaft, entsprach.

Und zum zweiten ging es um bestimmte Sicherungen für die Geschäftsbesorgung,

1419 S. 12 des Protokolls vom 20.11.2012.

1420 S. 23 des Protokolls vom 20.12.2012.

1421 S. 12 des Protokolls vom 20.11.2012.

1422 S. 27 des Protokolls vom 20.11.2012.

also die Qualität und die Kontinuität der Geschäftsbesorgung. Das bezog sich insbesondere auf die Zahl der Beschäftigten, auf die Beschäftigung bestimmter Leistungsträger, aber auch auf die Stellung bestimmter Sicherheiten, weil die BBG ja nun Verfügungsberechtigt war über Landesgrundvermögen und auch über Mittel des Landeshaushalts. Das war in der Konstellation unserer eigenen 100-%-Anteilseignerschaft kein wesentliches Problem. Das stellte sich natürlich dann unter einer privaten Anteilseignerschaft sehr viel anders dar.

Im Übrigen, und das war dann der eigentliche Grund, weshalb dieser Gedanke sozusagen einer Starthilfe über die Verlängerung der Geschäftsbesorgungsverträge angeboten werden konnte, war der, dass sich nach der Gründung des BLB zum 01.01.2006 herausgestellt hatte in der Praxis, dass dieser Betrieb zunächst einmal damit beschäftigt war, sozusagen seine Aufgaben zu übernehmen, sich zu organisieren und das Mieter-Vermieter-Modell einzuführen, und dass er in dieser Situation einfach nicht die Ressourcen hatte, um diese Geschäftsbesorgungen 2007 zusätzlich zu übernehmen. - So, das vielleicht im Grunde zu den beiderseitigen Ausgangspositionen.

Die Vertreter der TVF haben dann allerdings erklärt, dass sie, um die Validität ihrer Überlegungen überprüfen zu können, einen Überblick im Rahmen eines Datenraums über bestimmte grundlegende unternehmensbezogene Informationen haben müssten. Das war für uns im Grunde auch nachvollziehbar, weil: Um überhaupt die Tragfähigkeit eines solchen Übernahmeprojekts beurteilen zu können, musste man einem Erwerbsinteressenten das sicherlich zubilligen, sich dort Kenntnisse zu verschaffen.

Das war uns klar, das ist aber auch in den Akten sehr sauber dokumentiert, dass mit der Öffnung dieser Informationen für die TVF ein Informationsvorsprung einfach gegenüber möglichen Mitinteressenten verbunden sein müsste. Wir haben dann auch mithilfe einer qualifizierten Rechtsanwaltskanzlei aus Berlin, die uns dann auch im weiteren Verfahren sehr qualifiziert beraten hat, diesen Aspekt geprüft und sind zu dem Ergebnis gekommen, dass es unschädlich ist, wenn im Verlauf des weiteren Verfahrens - das heißt dann im Rahmen eines förmlichen Vergabeverfahrens, sage ich jetzt einmal; ich meine den Begriff hier zunächst einmal untechnisch - dann anderen Interessenten die Möglichkeit gegeben wird, diesen Informationsvorsprung aufzuholen.

So, Vergabeverfahren ist schon einmal das richtige Stichwort. Wir hatten neben den inhaltlichen Gesichtspunkten, die uns sozusagen bewegt haben bei der Bestimmung der Landesinteressen, wesentliches Interesse daran, eine solche Unternehmungsveräußerung, verbunden mit der Verlängerung der Geschäftsbesorgungsverträge, vergaberechtlich einwandfrei zu gestalten. Dazu hat es verschiedene Überlegungen im Hause gegeben. Es gab dazu auch zwei Informationsvorlagen, zunächst im März, bei der wir zunächst durchaus überlegt hatten: Ist denn eine Ausschreibung überhaupt notwendig? - Wir haben dann aber uns entschlossen, diese Anwaltskanzlei, die wir konsultiert hatten, da mit einer Expertise zu beauftragen. Die hat uns dann empfohlen - - Die hat uns mehrere Alternativen vorgestellt. Die Vorzugsvariante war dann, einen sogenannten Teilnahmewettbewerb mit einem anschließenden Verhandlungsverfahren durchzuführen. Und das ist dann auch gegen Mitte April, am 13.04., zum Gegenstand der ersten wirklichen Entscheidungsvorlage innerhalb des MdF gemacht worden, indem wir dann also den Vorschlag gemacht haben: Jawohl, wir wollen also diesen Schritt versuchen, nachdem uns die TVF auch zwischenzeitlich signalisiert hatte, dass sie durchaus interessiert wäre zu kaufen. Nach den Informationen, die sie zwischenzeitlich erworben hatte, haben wir dann also sozusagen die Entscheidung des MdF herbeigeführt, auf diesem Weg in

ein solches förmliches Vergabeverfahren zu starten.

So, und das war nun wirklich ein echter Start in das Projekt. Uns war klar, dass wir uns in einem engen zeitlichen Rahmen befunden haben, weil - ich sagte das -: Die BBG hätte eigentlich bis zum Jahresende 2006 aufgelöst werden sollen. Zum Juni haben die Kündigungsfristen für die Beschäftigten geendet.¹⁴²³

„So, als Basis - ich hatte das gesagt - für das Vergabeverfahren haben wir dann auch Anfang Mai unmittelbar nach dieser Beschäftigtenversammlung dann einen sogenannten Teilnahmewettbewerb gestartet durch Veröffentlichung, unter anderem im EU-Amtsblatt. Wir haben daraufhin - - Ich nenne jetzt nicht diese ganzen Details, sie werden das wissen: Es gab sechs Interessenbekundungen, von denen haben wir zwei - - Wir hatten eine Vergabekommission eingerichtet, die bestand also aus Vertretern: aus mir, als Vertreter der Beteiligungsverwaltung, aus einem Vertreter der Liegenschaftsverwaltung, die, wie gesagt, fachlich für den Bereich der Geschäftsbesorgungsverträge zuständig war, und dann hatten wir noch ein Referat Vergabe/Vergaberecht im Bereich Bau- und Grundstückswesen. Das war dann eine dritte Person, die in dieser Vergabekommission mitgewirkt hat. Die hat diese Teilnahmeanträge geöffnet, auf Ordnungsmäßigkeit geprüft und ist dann zu dem Ergebnis gekommen, dass, wie gesagt, zwei Bieter nicht qualifiziert waren, nicht geeignet waren - nicht geeignet schienen, muss man sagen -, so einen Auftrag auszuführen.

Es blieben dann vier geeignete Bieter, die dann auch alle vier in den Vergabeunterlagen, also durch Übersendung der Vergabeunterlagen die Chance bekommen haben, sogenannte erste indikative Angebote abzugeben.

Gegenstand dieser Vergabeunterlagen war zum Thema Unternehmenskaufpreis: Ich hatte ja gesagt, es war unverhandelbare Grundbedingung in diesem Vergabeverfahren, dass der Kaufpreis mindestens dem gutachterlich festgestellten Unternehmenswert entsprach. - Gegenstand der Vergabeunterlagen war, dass wir gesagt haben: Das vollständige Eigenkapital, das im Jahresabschluss am 31.12.2005 der Brandenburgischen Boden GmbH ausgewiesen ist, bleibt in der Gesellschaft, und wir erwarten von dem Bieter, dass er dieses Eigenkapital vollständig im Kaufpreis abbildet. Wir hatten bereits im März die Brandenburgische Boden GmbH veranlasst, eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - das ist eine Gesellschaft, die in den Jahren 2000 bis 2004 auch Abschlussprüferin der BBG gewesen war - mit der Erstellung eines solchen Wertgutachtens beauftragt. Das lag dann Ende Juni vor. Und ich sage das eben nur, weil in den Vergabeunterlagen eben deutlich war - Grundkonzeption -: Das Eigenkapital bleibt im Unternehmen, und der Bieter muss es uns vollständig bezahlen. - Das war sozusagen die Grundkonzeption. Ich komme dann gleich noch auf die Weiterentwicklung zurück.

Im Übrigen enthielten die Vergabeunterlagen bestimmte nicht verhandelbare Grundpositionen. Das waren unter anderem die Mindestzahl von Arbeitsplätzen, die erhalten werden sollten - 40 an der Zahl - und - um jetzt Ihnen einfach weitere Details zu ersparen - die Stellung einer Sicherheit in Form einer Bürgschaft - über, ich meine, es wären 5 Millionen, vielleicht 5,5 Millionen, weiß ich jetzt nicht mehr genau -, die einfach als Sicherheit für die Risikolage - Risikolage ist vielleicht das falsche Wort -, für die Situation, dass die BBG in privater Anteilseignerschaft über Landesvermögen verfügen konnte. Das waren also sozusagen die nicht verhandelbaren Grundbedingungen. Im Übrigen hatten wir dort bestimmte Vergabekriterien auch in einer bestimmten Abschichtung mit dem Hauptkriterium Unternehmenskaufpreis,

1423 S. 12 f. des Protokolls vom 20.11.2012.

aber auch etwa Konzeption für die Übernahme der Gesellschaft und vor allen Dingen auch Konzeption für die Erschließung neuer Geschäftsfelder vorgegeben.

So, es ist dann in der Zeit - - Wir hatten also 4 Wochen Zeit gegeben, um solche indikativen Angebote abzugeben. In dieser Zeit haben 2 der 4 angeschriebenen Unternehmen erklärt, dass sie davon Abstand nehmen wollen - auch als Ergebnis auch ihrer Möglichkeit der Einsichtnahme in den Datenraum -, Angebote abzugeben. Und dann: Im Ergebnis haben Mitte Juli - am 17. - zwei Bieterparteien sozusagen erste Angebote abgegeben. Die Firmen sind Ihnen bekannt: die TVF und noch eine Bietergemeinschaft.

Es hat dann sozusagen ein sehr straff geführtes Verhandlungsverfahren gegeben. Wir haben also mit beiden Bieterparteien jeweils einmal in Potsdam und einmal jeweils an ihrem Sitz Verhandlungen geführt über die Gestaltung insbesondere des Geschäftsanteilskaufs und Abtretungsvertrags und der beiden Geschäftsbesorgungsverträge. Die sind auch eigentlich konstruktiv geführt worden.

Es hat sich aber eins herausgestellt zu dem Thema Kaufpreis: Beide indikativen Angebote, die abgegeben waren, lagen deutlich unter dem von diesem Wirtschaftsprüfer festgestellten Unternehmenswert. Hier muss man wissen: Dieser Unternehmenswert, der setzte sich aus zwei Komponenten zusammen: zum einen aus - ich nenne das mal eine Art Substanzwert -, aus dem - allerdings nicht betriebsnotwendigen - Vermögen der BBG und zum anderen aus dem Einnahmeüberschuss aus den Geschäftsbesorgungsverträgen.

Die Wertermittlung, die da Ende Juni vorgelegen hatte, die basierte nun, was den Ertragswert der Geschäftsbesorgungsverträge angeht, auf den unternehmensinternen Planungen der BBG, also das, was die BBG selber vor der Veräußerung angenommen hatte, was sie an Geschäftsbesorgungsentgelten einnehmen würde. Nun war es natürlich so: Die Gebote - das war ja auch ein Sinn dieser ganzen Ausschreibung - lagen, wie zu erwarten, und was auch unser Ziel war, deutlich unterhalb dieser ursprünglichen Werte. Und deswegen mussten wir - und haben das auch getan - die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bitten, auf Grundlage der Bewertung der Gebote jeweils die Unternehmensbewertungen neu nachzuführen, zu aktualisieren. Im Grunde ist die Rechnung ja relativ einfach: Je höher das Geschäftsbesorgungsentgelt gewesen wäre, das wir zu zahlen gehabt hätten, desto höher wäre auch der Unternehmenswert gewesen. Und wenn das Geschäftsbesorgungsentgelt geringer war, dann sank entsprechend auch der Unternehmenswert.

Und, wie gesagt, dann nicht zu unserer Überraschung ergab dann auch die Aktualisierung dieser Unternehmensbewertung, dass wir dann tatsächlich auf Grundlage der Angebote einen doch ein ganzes Stück weit niedrigeren Unternehmenswert hatten.

Trotzdem haben uns beide Bieter im Rahmen des Verhandlungsverfahrens erklärt, dass sie nicht bereit sind, für ein nicht betriebsnotwendiges Vermögen, das in der Gesellschaft drinsteckt, Geld aufzuwenden, um uns sozusagen ein Unternehmen, das mit bestimmten Substanzwerten gefüllt ist, abzukaufen. Und vor dem Hintergrund haben wir in der zweiten Verhandlungsrunde mit den Bietern ja nicht über Preise verhandelt, das wäre auch vergaberechtlich gar nicht möglich gewesen, wir haben aber ein strukturiertes Berechnungsmodell für einen Unternehmenskaufpreis entwickelt, der also im Grunde daraus bestand, dass wir gesagt haben: Also, wir sind damit einverstanden, wenn wir an dem Substanzwert teilhaben über eine Ausschüttung. Insbesondere waren das die Gewinnrücklage, der Gewinnvortrag und der Jahresüberschuss zum 31.12.2005, dann noch ergänzt um einen Anteil aus dem Jahresüberschuss 2006, der schon absehbar war. Und wir haben also gesagt: Wir lassen Angebote zu, die also auf eine Ausschüttung dieses Eigenkapitals

hinauslaufen, und der Rest des Wertes - also insbesondere das Stammkapital, das betrug 600 000 Euro, plus dann einen Anteil an dem Ertragswert -, der bildet dann sozusagen den technisch echten Kaufpreis. Das haben wir im Rahmen einer Bieterinformation den beiden Bieterparteien mitgeteilt und auch gesagt, dass also der Betrag der Ausschüttung bei der Bewertung der Gebote dem Kaufpreis hinzugegerechnet wird.

Das war also dann die Basis, aufgrund derer wir die Bieter aufgefordert haben, dann wirklich verbindliche Angebote abzugeben. Am 25.08. haben wir diese Aufforderung herausgegeben, und am 18.09. war also Frist zur Abgabe der Angebote. Diese Angebote sind dann von der Vergabekommission zumindest auf formale Ordnungsmäßigkeit gesichtet worden und dann in einem sehr strukturierten Prozess unter unabhängiger Punktevergabe sozusagen bewertet worden mit einem Ergebnis, das hinreichend eindeutig war. Und das war dann Grundlage für den Vergabevorschlag, den wir hausintern unterbreitet haben, der so auch akzeptiert worden ist, der auch von allen Beteiligten - einschließlich der Haushaltsseite - bei uns im Haus so mitgetragen worden ist. Wir haben dann das vergaberechtlich Notwendige - Informationen an den Bieter über den beabsichtigten Zuschlag, Informationen an den Unterlegenen über die beabsichtigte Nichtzuschlagserteilung - herausgegeben, haben am 01.11. den Zuschlag erteilt. Zuvor hatte noch eine Gesellschafterversammlung der Brandenburgischen Boden stattgefunden, in der über diese Ausschüttung Beschluss gefasst worden ist.

Am 07.11. ist die Landesregierung unterrichtet worden und am 16.11. der Ausschuss für Haushalt und Finanzen.¹⁴²⁴

„Es hat während des ganzen Verfahrens keine einzige Beschwerde gegeben. Es hat sogar in der Schlussphase, als wir dem Konsortium der Wettbewerber mitgeteilt haben, dass sie nicht den Zuschlag erhalten haben, haben wir von denen nach relativ kurzer Zeit ein Schreiben bekommen, dass sie das sehr bedauern, dass sie aber keine Schritte dagegen unternehmen werden und das Ergebnis akzeptieren.“¹⁴²⁵

„Wir sind während des gesamten Verfahrens von einer qualifizierten Anwaltskanzlei beraten worden, die uns nicht nur bei der Gestaltung dieses Verfahrens - Teilnahmewettbewerb und anschließendes Verhandlungsverfahren - beraten hat, sondern die uns auch beraten hat bei der Gestaltung der Vergabeunterlagen und die uns auch beraten hat bei der Bewertung der Angebote. Also, die Anwältin, die dort beteiligt war, hat insbesondere auch an der Sitzung der Vergabekommission Ende September teilgenommen.“¹⁴²⁶

„Ja, das war aus meiner Erinnerung der Ablauf des Bieterverfahrens. Ich will das vielleicht so zusammenfassen: Wir haben aus meiner Sicht ein vergaberechtlich einwandfreies Verfahren unter anwaltlicher Beratung durchgeführt. Wir haben mit dem Erfolg gleich mehrere Fliegen mit einer Klappe geschlagen. Wir haben die Geschäftsbesorgungen für die Zeit ab dem Jahr 2007 für das WGT-Liegenschaftsvermögen und das Bodenreformvermögen abgesichert. Wir haben der BBG die Chance eröffnet und ihren Beschäftigten, sich neu aufzustellen für eine Zukunft auch über das Jahr 2006 hinaus. Und nicht zuletzt haben wir auch eine gar nicht unerhebliche Einnahme für den Landeshaushalt erzielt. Vor dem Hintergrund bewerte ich das auch rückblickend als einen sehr schönen Erfolg.

Und es hat dann im Jahr 2007 eine Prüfung durch den Landesrechnungshof

1424 S. 14 ff. des Protokolls vom 20.11.2012.

1425 S. 21 des Protokolls vom 20.11.2012.

1426 S. 36 des Protokolls vom 20.11.2012.

gegeben, und das kann man, denke ich, wenn man mit dem Landesrechnungshof zu tun hat, schon fast als Nobilitierung ansehen. Da gab es keine Prüfungsmitteilungen, sondern eigentlich ein Schreiben, in dem zwei, drei Punkte angesprochen worden sind, die, denke ich, eher nachrangiges Gewicht hatten, denen wir dann auch noch entgegengetreten sind. Damit ist dieses Prüfverfahren abgeschlossen worden.“¹⁴²⁷

Der Zeuge Baesecke konnte sich als zuständiger Abteilungsleiter pauschal an folgenden Ablauf der Veräußerung der Gesellschaft erinnern: „Ich beginne im Frühjahr 2006. Im April 2006 hat das Ministerium der Finanzen die Entscheidung getroffen, die Brandenburgische Boden Gesellschaft oder genauer gesagt, den Geschäftsanteil des Landes an der Brandenburgischen Boden Gesellschaft im Paket gemeinsam mit zwei Geschäftsbesorgungsverträgen, jeweils befristet auf drei Jahre, europaweit zum Kauf anzubieten. Intendiert war ein Vergabeverfahren auf Basis der VOL, zweistufig, zunächst mit einem Teilnahmewettbewerb und dann ein sogenanntes Verhandlungsverfahren.

Auf die europaweite Bekanntmachung hat sich eine Reihe von Unternehmen interessiert gezeigt. An dem Teilnahmewettbewerb selbst hat nach meiner Erinnerung eine Handvoll - sechs, glaube ich - Unternehmen teilgenommen, von denen zwei in der Präqualifikation gescheitert sind, weil sie die Voraussetzungen für das Verfahren nicht erfüllten. Welche das im Einzelnen waren, weiß ich nicht. Das ist alles minutiös festgehalten in den Vergabeakten, die insofern auch sehr viel mehr, sehr viel genauere Informationen enthalten, als ich sie Ihnen hier aus der Erinnerung geben kann. Ich habe mich auch nicht weiter vorbereitet auf die Veranstaltung, wofür ich auch um Verständnis bitte.

Es haben sich in der Präqualifikation also vier Unternehmen durchgesetzt, denen wir dann auch noch gegen Ende des Frühjahrs - im Juni/Juli 2006 - die Möglichkeit gegeben haben, in einem Datenraum sich detailliert über die Brandenburgische Boden Gesellschaft und über die beiden Geschäftsbesorgungsverträge, die wir hier als Paket - darauf komme ich dann gleich noch - angeboten haben, zu informieren.

Bei den beiden Geschäftsbesorgungsverträgen - vielleicht sollte ich das auch noch sagen - handelt es sich um die Verträge, die das Land mit der Boden Gesellschaft abgeschlossen hatte, betreffend einmal Verwaltung und Verwertung des WGT-Vermögens: WGT-Vermögen, das umfasst die Liegenschaften, die das Land 1994 übernommen hat vom Bund, aus dem Russenbesitz, russische Militärliegenschaften. Und der zweite Geschäftsbesorgungsvertrag betraf die Verwaltung und Verwertung des sogenannten Bodenreformvermögens, das heißt der Flächen, die dem Land aus der Abwicklung der Bodenreform zugefallen waren.

Nach dieser Informationsphase, der Datenraumphase haben zwei der vier qualifizierten Unternehmen ihre Beteiligung zurückgezogen aus Gründen, die ich im Einzelnen auch heute nicht mehr nennen kann. Möglicherweise war das Angebot also nicht so attraktiv, wie sie es sich erhofft hatten. Es blieben zwei Unternehmen übrig.“¹⁴²⁸

„Und am Ende dieser zweiten Stufe waren die beiden Unternehmen, die hier aus unserer Sicht geeignet waren, weiter am Verfahren teilzunehmen - es waren auch die einzigen, die übrig geblieben waren, aber sie waren auch beide geeignet -, aufgefordert, erste unverbindliche Angebote abzugeben, auf deren Grundlage wir dann die Verhandlungen aufgenommen haben - im September, glaube ich, im September 2006.

1427 S. 16 des Protokolls vom 20.11.2012.

1428 S. 8 f. des Protokolls vom 15.01.2013.

Dazu muss ich hier noch erwähnen, dass wir uns für das gesamte Verfahren die Mitarbeit einer, glaube ich, renommierten und auch in Sachen Vergaberecht versierten Anwaltskanzlei aus Berlin gesichert hatten. [...]

Diese Anwaltskanzlei hatte den Auftrag, das gesamte Verfahren von A bis Z zu begleiten. Begleiten heißt hier: Sie sollten uns erstens beraten bei jedem Schritt, bei jeder Entscheidung, die wir treffen, ihren juristischen Rat einbringen. Das haben sie getan.

Sie hatten zweitens den Auftrag, das gesamte Verfahren daraufhin zu kontrollieren, zu überwachen, dass alle Rechtsvorschriften, insbesondere die Vorschriften des Vergaberechts, strikt eingehalten werden.

Und sie hatten drittens den Auftrag, das gesamte Verfahren in allen Schritten nachvollziehbar zu dokumentieren, das heißt, Protokolle zu schreiben, den Schriftwechsel zu führen bzw. also auch unsere Schreiben durchzusehen und hier Rat zu geben.

Sie hatten ausdrücklich - das haben wir ihnen auch gesagt - von uns die Aussage bekommen, dass dieses Verfahren absolut ergebnisoffen zu führen ist - absolut ergebnisoffen, ohne jede Präferenz für die eine oder andere Seite. Das hat diese Kanzlei meines Erachtens auch in hervorragender Weise erfüllt, diesen Auftrag, und man kann dieses gesamte Verfahren von A bis Z eben auch, glaube ich, sehr gut verfolgen, besser, als ich es jetzt hier nach sieben Jahren referieren kann.

Wir haben dann mit den beiden verbliebenen Bietern mehrere Verhandlungsrunden geführt. Wir haben uns dabei auch die Mühe gemacht, die Bieter an ihren Standorten aufzusuchen, weil wir uns ein Bild machen wollten von den Unternehmen, wie sie sich darstellen. Das ist schon manchmal ganz erhellend, wenn man sich auch an Ort und Stelle mal so ein Unternehmen anguckt. Also, ich bin selber nach [...] gefahren einen Tag und habe mir dort angeschaut, was [...] da gemacht hat in dem Industriepark. Und ich war auch in Lübbenau und habe mir die Anlagen und Einrichtungen der TVF angesehen. Und ich will ausdrücklich sagen: Beides waren aus meiner subjektiven Sicht qualifizierte Bewerber, und beides waren also auch willkommene Bewerber, mit denen wir auch hätten abschließen können.

Es hat dann, wie gesagt, zwei oder drei Verhandlungsrunden gegeben, immer auch unter Begleitung und Teilnahme der Anwaltskanzlei. Und am Ende waren wir dann so weit - wir hatten dann also auch die Transaktion weiter strukturiert -, waren wir dann so weit, dass wir beide Bieter auffordern konnten, ein letztgültiges und verbindliches Angebot abzugeben. Das haben beide Bieter getan innerhalb der vorgegebenen Fristen.

Wir haben dann im Ministerium eine Vergabekommission gebildet, der ich selbst nicht angehört habe. Ich habe also überhaupt keinen Einfluss auf die Bewertung der Bewerber genommen und auch lediglich das entgegengenommen, mir natürlich auch kritisch angesehen, was die Vergabekommission hier erarbeitet hat.

Der Vergabekommission gehörten an der Leiter des Beteiligungsreferats, der Herr“ Wr., „und aus gutem Grund und ganz bewusst [...] eine Mitarbeiterin und ein Mitarbeiter, die aber beide versiert waren in Sachen des Vergaberechts. Das eine war unser Vergabereferent, ein Jurist, und das andere eine Mitarbeiterin, die also speziell im Bereich des Bauens, hier VOB, hoch sachkundig war.

Und diese Vergabekommission hat dann anhand des Kriterienkatalogs, der sehr ausdifferenziert entwickelt worden war, auch transparent gemacht worden war, den Bietern - die Bieter kannten das natürlich alles - anhand des Kriterienkatalogs der Gewichtungen Punktzahlen vergeben und dann in dem üblichen Algorithmus nachher eine Gesamtpunktzahl ermittelt, wobei die Preise oder - genauer gesagt - die Wirtschaftlichkeit der Angebote nur ein Aspekt war, ein wichtiger, aber nicht mal ein

dominierender Aspekt.

Zu dem Preis will ich auch noch dazusagen, weil das auch ganz wichtig ist, vielleicht spielt das nachher auch noch eine Rolle: Es kam ja nicht nur auf den Preis für den Geschäftsanteil an, sondern - das hatte ich ja gesagt -: Wir haben ein Paket verkauft. Mindestens ebenso wichtig waren natürlich auch die Preise für die Geschäftsbesorgung, um das hier schon mal an einem Beispiel deutlich zu machen. Ich kann natürlich als Bieter fast jeden Preis für das Unternehmen bieten, wenn ich für die Geschäftsbesorgung auch den richtigen Preis bekomme, nicht? Das hängt also rein mathematisch zusammen. Das hatten wir zusammengeführt in einer integrierten Formel und konnten danach also die Wirtschaftlichkeit der Angebote beurteilen.

Am Schluss war es also so, dass nach - so habe ich mir berichten lassen - einhelliger Auffassung in der Vergabekommission das Angebot der TVF etwas, aber eindeutig besser war als das Angebot der Bietergemeinschaft, des Konsortiums [...]. Und all das ist dann dokumentiert in einem Vergabevermerk, [...]. Den haben wir dann auf dem Dienstweg vorgelegt, und das ist dann so auch gebilligt worden am Schluss, also vom Minister Speer.

Und anschließend haben wir den Bietern mitgeteilt, dass wir der TVF den Zuschlag erteilen wollen. Und dann haben wir die übliche Frist - 14 Tage, glaube ich - abgewartet. Es hat darauf keine unfreundliche Reaktion seitens des unterlegenen Bieters gegeben, wie es überhaupt also im ganzen Verfahren nicht eine Beschwerde gegeben hat.

Und nach Ablauf der Frist haben wir dann den Zuschlag verbindlich erteilt, anschließend einmal die notwendigen gesellschaftsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen - darauf kommen wir wahrscheinlich nachher noch mit den Vorabauschüttungen -, und anschließend sind wir zum Notar gegangen und haben den Verkaufsakt vollzogen, ungefähr zeitgleich dann auch hier den Haushalts- und Finanzausschuss schriftlich und mündlich von diesem Vorgang unterrichtet.

Der Verkauf ist dann vollzogen worden. Und seitdem arbeitet die Brandenburgische Boden Gesellschaft als Tochtergesellschaft zunächst der TVF - das ist dann nachher etwas umgestrickt worden - als Geschäftsbesorgerin für das Land auf den beiden Gebieten WGT-Vermögen und Bodenreformvermögen.¹⁴²⁹

Speziell in Bezug auf das zuerst nur mit der TVF durchgeführte Datenraumverfahren sah sich der Zeuge Wr. noch zu folgenden, ergänzenden Hinweisen veranlasst: „Also, die Einsichtnahme von Vertretern der TVF in den Datenraum in dieser frühen Phase, in der Phase der Sondierung, die hat die Zeit - ich habe mir die Zahlen extra noch mal rausgesucht - vom 10. bis zum 13.04. umfasst, also vier Tage insgesamt.

So, es hat dann zunächst einmal diese Information oder dieser Informationsvorsprung, wie Sie ihn jetzt nennen, oder diese Kenntnisse, die daraus sich entwickelt haben, haben zunächst einmal in dem Teilnahmewettbewerb, der sich verfahrensmäßig unmittelbar daran anschloss, überhaupt keine Rolle gespielt, weil es ja da rein um die Eignung der Bieter ging, sozusagen, eine solche Aufgabe erfüllen zu können. Die Kenntnisse über das Unternehmen spielten dann erst in dem weiteren Verfahrensschritt, nämlich in dem Schritt, in dem es darum ging, erste indikative Angebote abzugeben, eine Rolle. Diese Zeit, in der die Bieter auch die Chance hatten, den Datenraum einzusehen, umfasste also die Zeit vom 17.06. bis zum 17.07. Und ich hatte ja eben schon in meinem Eingangsstatement deutlich gemacht, dass wir grundsätzlich problembewusst waren und auch mit dieser Frage

1429 S. 9 ff. des Protokolls vom 15.01.2013.

sehr transparent auch in den Akten umgegangen sind und uns dazu auch vorher anwaltlich beraten haben. Die daraus gewonnene Rechtsüberzeugung und auch meine persönliche Auffassung ist die, dass wir aufgrund der sehr langen Zeit, die die Bieter in dem Verfahren zur Abgabe erster indikativer Angebote hatten, weit ausreichten, um diesen - sagen wir einmal - Vorlauf auszugleichen. Das wäre auch so gewesen, das hatten wir uns intern vorgenommen, dass wir, wenn wir auch nur ein Anzeichen bekommen hätten von einem Bieter, dass ihm die Zeit nicht ausreichen würde, dass wir dann auch Fristverlängerung gewährt hätten. Aber dazu ist es bei weitem nicht gekommen. Ich habe keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass sich das in irgendeiner Weise auf das weitere Verfahren ausgewirkt hat.“¹⁴³⁰

„Der Rechnungshof hat sich den kompletten Vorgang angesehen. Ich hatte ja auch schon ausgeführt, dass wir sehr transparent gemacht haben, dass sozusagen wir mit diesem ersten Schritt - Öffnung eines Datenraums im April -, dass wir da sehr sorgfältig in den Akten mit umgegangen sind. Der Rechnungshof hat das also auch gesehen. Und er hat, wie gesagt - Sie haben das erwähnt -, in seinem Schreiben, das er anstelle einer Prüfungsmitteilung verfasst hat, ist er darauf nicht eingegangen. Er hat es also nicht kritisch aufgegriffen.“¹⁴³¹

Der Zeuge Baesecke sah diesbezüglich ebenfalls keinen Anlass zur Kritik: „Wir haben das als unschädlich angesehen, weil - erstens - die Boden Gesellschaft zur Liquidation stand. Wenn wir den normalen vorgegebenen Weg marschiert wären, wäre wenige Monate später die Boden Gesellschaft liquidiert worden, und da hätte die TVF oder hätte Herr Marczinek von diesen Informationen null Vorteile gehabt.

Für den Fall, dass die Entscheidung getroffen würde, die Boden Gesellschaft zusammen mit den Geschäftsbesorgungsverträgen zu verkaufen, hätte es Herrn Marczinek und der TVF auch keinen Vorteil gebracht; denn entweder wäre die Entscheidung gefallen, in direkte Verhandlungen mit der TVF einzutreten - dann hätte er sowieso alle Informationen bekommen -, oder es wäre die Entscheidung gefallen, förmlich auszuschreiben - wie es dann nachher ja auch gelaufen ist -, und in diesem Falle hätten alle Wettbewerber zu gegebener Zeit alle die Informationen und weitere darüber hinaus und vor allem aktuellere Informationen bekommen, als die TVF/Herr Marczinek sie in dieser frühen Phase in dem kleinen Datenraum erhalten hat. Wichtig also auch: aktuellere Informationen, die wir dann in dem großen Datenraum im Sommer 2006 allen gegeben haben.

Uns war die Problematik sicher bewusst, und wir haben auch darauf geachtet, dass der scheinbare Wettbewerbsvorsprung oder der Wettbewerbsinformationsvorsprung dann vollständig aufgeholt würde, dass auch die anderen Interessenten - vier waren es ja in der Phase noch - alle Informationen bekamen, die sie brauchten, und auch alle Zeit erhielten, die sie brauchten, wobei - wie sich nachher gezeigt hat - die Teilnehmer zufrieden waren mit dem, was wir ihnen angeboten haben, mit dem Zeitraum, der ihnen zur Verfügung stand. Aber wenn sie gesagt hätten, sie bräuchten noch Zeit, hätten sie das auch bekommen, das wäre es nicht gewesen. Nein, wir haben den Gleichstand in der Tat hergestellt.

Und wir haben diese Sache auch mit unseren Anwälten besprochen, und die Anwälte haben uns ausdrücklich erklärt - wahrscheinlich haben sie es auch irgendwo schriftlich festgehalten -, dass dies das weitere Verfahren nicht belastet - ausdrücklich.“¹⁴³²

1430 S. 19 des Protokolls vom 20.11.2012.

1431 S. 21 des Protokolls vom 20.11.2012.

1432 S. 45 des Protokolls vom 15.01.2013.

Der Zeuge Zeeb schloss sich dieser Auffassung im Ergebnis an: „Warum oder ob Herr Marczinek zum damaligen Zeitpunkt in Bücher gesehen hat, kann ich nicht aus eigener Wahrnehmung sagen; das habe ich später sozusagen so gelesen. Die Frage, ob das das spätere Verfahren gestört hat, ist eine Rechtsfrage. Ich glaube nicht. Ich habe mir praktisch auch jetzt Gedanken gemacht, weil das Verfahren ja später dann erst europaweit eröffnet war, und jeder der Bewerber dieselben Chancen hatte. Ich glaube nicht, dass es ein Makel dieses Verfahrens war. Mir wäre auch nicht bekannt, dass das damals rechtlich problematisiert worden wäre. Faktisch gesehen hatte jeder der späteren Interessenten - das war ja eine größere Zahl, als eigentlich jeder von uns erwartet hatte - dann dieselben Möglichkeiten.“¹⁴³³

Der Zeuge Speer gab bekannt, „keine Kenntnis“ von dem frühzeitigen Datenraumverfahren zugunsten der TVF gehabt zu haben.¹⁴³⁴ „Ich habe es in der Zeitung gelesen, dass es so war - nein, wirklich, jetzt im Vorfeld dieses Ausschusses.“¹⁴³⁵

Letztlich ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass die Zeugin Kg. versicherte, Frank Marczinek habe dieselben Unterlagen zur Einsicht erhalten wie später die anderen Bewerber.¹⁴³⁶ „Alle Unterlagen, die er bekommen hat, sind dann auch Gegenstand des Datenraumes gewesen. Von meiner Seite gab es keine weiteren Unterlagen.“

Auch das, was Herr Marczinek bekommen hat, ist alles in Abstimmung mit dem Finanzministerium gewesen, weil wir als angestellte Geschäftsführer überhaupt nicht befugt waren, einem Dritten irgendwelche Unterlagen ohne Abstimmung mit unseren Gesellschaftern - schon gar nicht über Angaben über die Lage der Gesellschaft - herauszugeben.“¹⁴³⁷

Angesprochen auf das zügige Vorgehen der Bediensteten des MdF nach Eingang der Interessenbekundung von der TVF ließ der Zeuge Speer den Ausschuss wissen: „Wir haben eine Zielsetzung gehabt, das zum Jahresende 2006 abgewickelt zu haben. Da drängte nun mal logischerweise - jeder, der in den Kalender guckt, kann sich das vorstellen - mit allen Verfahren, die zu führen sind, die Zeit. Deswegen ist das von der Abteilung und dem Abteilungsleiter forciert betrieben worden. Der hatte ein sehr großes Interesse an der Weiterexistenz dieser Unternehmung. Das war sozusagen sein Anliegen.“

Ich nehme keinem Mitarbeiter der Landesregierung übel, wenn er engagiert ein Anliegen verfolgt. In diesem Fall war es so. Es war aus sozialen Gründen gerechtfertigt und vor allen Dingen auch, was den Zweck des Ganzen betrifft, die Verwertung und Betreuung dieser Liegenschaften vernünftig und mit hohem Sachverstand weiter fortzuführen. Es waren zwei Gründe, die ihn getrieben haben, das auch mit der entsprechenden Geschwindigkeit zu machen. [...] Also, die Überlegung war, das bisherige Fallbeil zu stoppen und diesen Prozess umzudrehen. Da musste man schnell sein, weil klar war, dass diese Beschlüsse, die ja auch auf meine Initiative hin im Vorfeld entstanden waren, am aller ersten auch von mir

1433 S. 44 des Protokolls vom 12.03.2013.

1434 S. 59 des Protokolls vom 18.12.2012.

1435 S.73 des Protokolls vom 18.12.2012

1436 S. 12 des Protokolls vom 12.02.2013.

1437 S. 32 des Protokolls vom 12.02.2013.

umgesetzt werden.“¹⁴³⁸

Vgl. insoweit im Übrigen auch die Ausführungen unter Punkt B. 1.2.

2.1. Wer war zu welchem Zeitpunkt in den beteiligten Behörden mit den Verhandlungen für den Verkauf beauftragt?

Nach Eingang der Absichtserklärung der TVF im Februar 2006 wurde das Schreiben dem Abteilungsleiter (hier: 3), dem Staatssekretär und dem Minister zur Kenntnisnahme vorgelegt und auch jeweils noch am selben Tag bzw. am Folgetag abgezeichnet.¹⁴³⁹ Ferner wurde die Vorlage einer Mehrfertigung an das Referat „48“ verfügt.

Am 08.03.2006 wurde im MdF mit Marczinek ein Gespräch über die Veräußerung geführt. Am Folgetag wurde eine E-Mail von Wr. an Marczinek (cc Baesecke) zur Prüfung von „10 Eckpunkten“ für eine Veräußerung der BBG übersandt.

Laut einem Vermerk vom 17.03.2006 von Wr. war seitens Marczinek geplant, dass die BBG sich nach Übernahme neue Geschäfte erschließen solle. In dem Vermerk war weiter ausgeführt, die TVF rechne damit, dass die Gesellschaft sich bei einer angestrebten Reduzierung der Kosten wirtschaftlich tragen werde. Für eine Übergangszeit sei es jedoch notwendig, dass das Land die bestehenden Geschäftsbesorgungsverträge fortführe, damit die BBG die geschäftliche Neuaufstellung bewältigen könne. Marczinek habe insoweit einen Mindestzeitraum von drei Jahren genannt. Das MdF habe auf die Rahmenbedingungen, insbesondere die Verantwortlichkeiten des Landesbetriebes, hingewiesen und deutlich gemacht, dass der Zeitraum von drei Jahren nicht überschritten werden könne. Daraufhin sei einvernehmlich ein Übergangszeitraum von drei Jahren in Aussicht genommen worden.¹⁴⁴⁰

Der Zeuge Zeeb merkte zum Inhalt des Vermerkes auf Nachfrage klarstellend an: Es habe sich „um ein Zitat von Gesprächen“ gehandelt, „die letztlich keinerlei Einfluss hatten auf das spätere Verfahren oder gar die Vergabe. Ich wiederhole mich: Auf Ihre zweite Frage, ob es feststand, antworte ich klar mit: Nein, sondern es wurde hier nur zitiert, dass bestimmte Vorverhandlungspartner bestimmte Vorstellungen über ein späteres Geschäft hatten.“¹⁴⁴¹

Zunächst wurde in einem Vermerk vom 27.03.2006 von Wr. die Ansicht vertreten, dass eine Verlängerung der Geschäftsbesorgungsverträge auf der Grundlage des „Art. 31 Ziff. 1 b) der EU-Koordinierungsrichtlinie für das Verfahren der Vergabe öffentlicher Dienstleistungsaufträge“ nicht ausschreibungspflichtig sei, da eine hinreichend qualifizierte und wirkungsvolle Geschäftsbesorgung in dem vorgesehenen Zeitraum der Vertragsverlängerung aus technischen Gründen nur von der BBG geleistet werden könne. Andere Erwerber kämen nicht in Betracht, weil ausgeschlossen sei, dass ein Dritter die Geschäftsbesorgung für den vorgesehenen Verlängerungszeitraum (bis Mitte 2009) wahrnehmen könne. Allein die Übernahme der Grundstücksakten und das Bekanntmachen mit den tatsächlichen Verhältnissen auf den Liegenschaften würden einen erheblichen Zeitaufwand erfordern, eine

1438 S. 83 des Protokolls vom 18.12.2012.

1439 Ordner 1.

1440 Ordner 1.

1441 S. 78 des Protokolls vom 12.03.2013.

wirkungsvolle Verwaltung und Verwertung des Grundstücksbestandes wäre erst in einem Folgezeitraum zu erreichen. Auch ein entsprechend fachkundiges Unternehmen (welches nicht ersichtlich sei) wäre nicht in der Lage, die Aufgabe in dem zur Verfügung stehenden Zeitraum zu erfüllen.

Obwohl die Absicht des Landes, die BBG zum Jahresende 2006 abzuwickeln, durch wiederholte Pressemeldungen seit längerem in der Öffentlichkeit bekannt sei, und etwaige Erwerbsinteressenten somit hinreichend Gelegenheit gehabt hätten, sich einzufinden, seien neben der TVF keine anderen seriösen Interessenten für den Erwerb der BBG ersichtlich. Ein zusätzliches Marktpotential sei dementsprechend nicht zu erwarten. Daher sei die Veräußerung der BBG auf Grundlage eines Wertgutachtens und nicht nach Wertermittlung durch öffentliche Ausschreibung sachgerecht.

Der entsprechende Vermerk ist mit einem braunen (Abteilungsleiter) und einem roten (Staatssekretär) Kürzel versehen; ferner wurde er am 31.03.2006 von Minister Speer abgezeichnet.¹⁴⁴²

Zwischenzeitlich hatte die BBG dem MdF mit Schreiben vom 24.03.2006 mitgeteilt, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Gr. mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauftragt zu haben.¹⁴⁴³

Am 28.03.2006 fand ein zweites „Sondierungsgespräch“ bei der Kaufinteressentin statt, an dem auf Seiten des MdF Wr. und der Abteilungsleiter 4, Baesecke, teilnahmen.¹⁴⁴⁴ In dem Gespräch wurden u. a. die bereits in Auftrag gegebene Unternehmensbewertung, eine befristete Verlängerung der Geschäftsbesorgungsverträge, eine Absicherung des Landes durch Hinterlegung einer Bankbürgschaft und die Erstellung eines Kaufvertragsentwurfes durch die TVF erörtert.

Anschließend wurde - wohl zur Absicherung der bisher vertretenen Ansicht, der Vorgang sei nicht ausschreibungspflichtig (zumal der Minister bereits am 20.03.2006 entsprechende Zweifel bekundet hatte¹⁴⁴⁵) - die vergaberechtliche Prüfung der vorgesehenen Verbindung zwischen der Veräußerung der Anteile an der Brandenburgischen Boden GmbH und der Verlängerung der Geschäftsbesorgungsverträge durch eine „qualifizierte Anwaltskanzlei“ in Auftrag gegeben und die bereits oben unter Punkt B. 1.2. erwähnte Stellungnahme eingeholt (ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb für die Veräußerung der Geschäftsanteile an der BBG unter gleichzeitiger Verlängerung der Geschäftsbesorgungsverträge sei als vorteilhaft zu bewerten).¹⁴⁴⁶

Ferner erteilte Baesecke mit Verfügung vom 07.04.2006 - entworfen von Wr. am selben Tage - die Freigabe für das Datenraumverfahren bei der BBG in Bezug auf die TVF,¹⁴⁴⁷ obwohl die mit der rechtlichen Prüfung beauftragte Anwaltskanzlei mit E-Mail vom 06.04.2006 in einem Entwurf ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen hatte, dass der öffentliche Auftraggeber verpflichtet sei, alle Bieter gleich zu behandeln und daher eine Einsichtnahme der „TVG“ im Datenraum die Rechtssicherheit des Verfahrens gefährde. Die Erklärung war allerdings mit dem Hinweis verbunden, ein solcher Vorgang könne nachträglich auch geheilt werden.¹⁴⁴⁸

1442 Vermerk des MdF vom 27.03.2006 in Ordner 1.

1443 Ordner 8, Fach „Angebot + Auftragserteilung“.

1444 Vermerk von Wr. vom 29.03.2006 in Ordner 1.

1445 Frage vermerkt auf Verfügung vom 17.03.2006 von Wr. in Ordner 1, Fach 4.

1446 Schreiben von Helmut Baesecke vom 07.04.2006 an TVF in Ordner 1.

1447 Ordner 1, Fach 3.

1448 Ordner 1, Fach 3.

Entsprechend der Stellungnahme der Anwaltskanzlei (ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb sei vorteilhaft) wurde seitens des MdF in einer Verfügung vom 13.04.2006 von Wr. (abgezeichnet vom Abteilungsleiter, vom Staatssekretär und vom Minister) der von der Anwaltskanzlei als vorteilhaft gewerteten Veräußerungsvariante - aufgrund der Kriterien: Vergaberechtskonformität, Kontinuität der Geschäftsbesorgung, Planungssicherheit und Zeitaufwand - der Vorzug gewährt.¹⁴⁴⁹

Der entsprechende Vergabevermerk nach § 30 VOL/A - von Wr. gefertigt - wurde seitens des zuständigen Abteilungsleiters Baesecke gebilligt.¹⁴⁵⁰

Die Ausschreibung im Amtsblatt der EU seitens Wr. wurde von Baesecke als Abteilungsleiter 4 ebenfalls inhaltlich gebilligt.¹⁴⁵¹ Als Kontaktstelle war in der Ausschreibung Wr. selbst benannt.¹⁴⁵²

Das seitens der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Gr. gefertigte Gutachten wurde im MdF am 02.05.2006 von Wr. und Baesecke zur Kenntnis genommen.¹⁴⁵³ Die Fortschreibung der Wertermittlung vom 25.09.2006 seitens der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Gr. wurde von Wr. und Baesecke - die auch am 20.09.2006 den entsprechenden Fortschreibungsauftrag erteilt bzw. gebilligt hatten - am 25. bzw. 26.09.2006 zur Kenntnis genommen.¹⁴⁵⁴

Ein Entwurf des „Geschäftsanteilskauf- und -abtretungsvertrages“ vom 15.05.2006 wurde von Wr. an Gl. (Referatsleiter des Referates 48/52) und Sz. (Referatsleiterin des Referates 47) übermittelt.¹⁴⁵⁵

Die Entwürfe der Vergabeunterlagen wurden von Wr. in Abstimmung mit S. (Referent in Referat 47/48/52) und Gl.¹⁴⁵⁶ sowie mit der Anwaltskanzlei¹⁴⁵⁷ gefertigt und dem Abteilungsleiter 4 am 08.06.2006 zur Kenntnisnahme vorgelegt.¹⁴⁵⁸

Die Öffnung der eingegangenen ersten Angebote erfolgte durch Wr., Sz., G. (Sachbearbeiterin in Referat 43) und S.¹⁴⁵⁹ An den anschließend durchgeführten Verhandlungsrunden nahmen - in wechselnder Besetzung - Baesecke, Sz., Wr., S., Sachbearbeiterin Ber. (Referat 47), R. (Sachbearbeiter in Referat 47/48) und Sachbearbeiterin G. unter Begleitung von Rechtsanwältin Ge. teil.¹⁴⁶⁰

Die Aufforderung zur Abgabe eines letztverbindlichen Angebotes mit Schreiben vom 25.08.2006 wurde von Wr. verfasst und von Baesecke zur Kenntnis genommen.¹⁴⁶¹

1449 Ordner 1, Fach 1.

1450 Verfügung von Wr. vom 28.04.2006 in Ordner 8, Fach „Schriftwechsel“.

1451 Verfügung vom 02.05.2006 von Wr. in Ordner 10, Fach 4.

1452 Ausschreibungsdokument in Ordner 13, Fach 3.

1453 Verfügung auf dem Anschreiben der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Gr. vom 27.04.2006 an das MdF in Ordner 8, Fach „Gutachten“.

1454 Verfügung auf Schreiben der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Gr. vom 25.09.2006 an das MdF in Ordner 8, Fach „Gutachten“.

1455 E-Mail vom 15.05.2006 in Ordner 21.

1456 Vgl. die E-Mails vom 06. und 07.06.2006 von Wr. an S. und Gl. in Ordner 13, Fach 2.

1457 Vgl. etwa das Schreiben der Kanzlei vom 06.06.2006 an das MdF in Ordner 13, Fach 2.

1458 Vgl. die handschriftliche Verfügung vom 07.06.2006 von Wr. in Ordner 13, Fach 2.

1459 Ordner 9, Fach „Niederschrift Öffnung ...“; zu Details des Ausschreibungsverfahrens vgl. im Übrigen die Ausführungen unten zu Punkt B. 2.4.

1460 Teilnehmerlisten in Ordner 19, Fach „Protokoll 1. Verhandlungsrunde“ und Fach „Protokoll 2. Verhandlungsrunde“.

1461 Verfügung vom 25.08.2006 in Ordner 12, Fach „Stand 25.08.2006 ...“.

Die Öffnung der insoweit eingegangenen Angebote erfolgte durch Wr., Sachbearbeiterin Ber. und S.¹⁴⁶²

Die Vergabekommission, welche mit je einem Vertreter der Referate 47 (Vergaberecht - Sachbearbeiterin Ber.), 48 (Liegenschaftsverwaltung - Referent F.) und 43 (Unternehmensverkauf - Wr.) besetzt war, nahm (unter Beteiligung von Rechtsanwältin Ge.) - nach der Öffnung der Angebote am 19.09.2006 - am 27.09.2006 eine abschließende Bewertung vor und gelangte zu der Einschätzung, dass der TVF Thyssen-VEAG Flächenrecycling GmbH (TVF) der Zuschlag erteilt werden solle.¹⁴⁶³

In Bezug auf die Sachbearbeiterin Ber. und den Referenten F. stellte der Zeuge Baesecke klar: „Das eine war der Herr“ F. „Das war damals der Referent für Vergaberecht, Jurist - jetzt, glaube ich, tätig im Landesbetrieb. Und das dritte Mitglied war die Frau“ Ber., „auch Vergabeexpertin. Beide hatten mit dem gesamten Verfahren im Vorfeld überhaupt nichts zu tun. Wir haben sie - ich wiederhole mich ganz bewusst hier - dort aktiviert, um eben einfach den bloßen Sachverstand wirksam werden zu lassen.“¹⁴⁶⁴

Mit Verfügung vom 27.10.2006 bat Wr. - unter Mitteilung, dass nach der Zuschlagserteilung am 01.11.2006 eine außerordentliche Gesellschafterversammlung stattfinden solle, in der beabsichtigt sei, u. a. Beschlüsse über eine Ausschüttung an das Land als Teil des Erwerbsergelts sowie über die Abberufung und Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates zu fassen - über Baesecke den Staatssekretär um Zeichnung der Vollmachtsurkunden für sich selbst in Bezug auf die Veräußerung und Abtretung aller Geschäftsanteile an der BBG und für S. hinsichtlich der Geschäftsbesorgungsverträge. Die entsprechenden Vollmachten wurden am 30.10.2006 durch Zeeb erteilt.¹⁴⁶⁵

Die Mitteilung der Zuschlagserteilung wurde am 01.11.2006 von Wr. - über „AL 4 (n. R.) m. d. B. u. K.“ - an Marczinek abverfügt.¹⁴⁶⁶

Im Verlauf des Verfahrens wurden verschiedene „Geschäftsanteilskauf- und -abtretungsverträge“ entworfen und teilweise dem Abteilungsleiter 4 zur Kenntnisnahme bzw. Billigung vorgelegt.¹⁴⁶⁷

Überdies wurden im Zeitraum von Mai bis 26.10.2006 mehrere Entwürfe zu Geschäftsbesorgungsverträgen in Bezug auf das WGT-Liegenschaftsvermögen und das Bodenreformvermögen gefertigt.¹⁴⁶⁸ Die entsprechenden Ausarbeitungen erfolgten in Referat 48.¹⁴⁶⁹ Auch diese Entwürfe wurden teilweise dem Abteilungsleiter 4¹⁴⁷⁰ bzw. Sz. und Gl.¹⁴⁷¹ zur Kenntnisnahme vorgelegt.

1462 Niederschrift über die Verhandlung zur Öffnung ...“ in Ordner 17, Fach „Niederschrift Öffnung letztv. Ang. [34./23. GmbH]“.

1463 Verfügung vom 04.10.2006 von Wr. in Ordner 22, Fach „Vergabeentscheidung“.

1464 S. 20 des Protokolls vom 15.01.2013.

1465 Ordner 24, Fach 2.

1466 Ordner 20, Fach 1.

1467 Entwürfe in Ordner 14.

1468 Ordner 15.

1469 Schreiben vom 31.05.2006 von S. (Bearbeiter R.) an Referat 43 in Ordner 15, Fach „Stand 31.05.2006“.

1470 Ordner 15, Fach „Stand 24.05.2006“.

Die Veräußerung erfolgte am 02.11.2006. Die Erwerberin - die TVF Thyssen-VEAG Flächenrecycling GmbH - wurde von Marczinek vertreten, für das Land trat Wr. vor dem Notar Bm. auf.¹⁴⁷²

Die beiden Geschäftsbesorgungsverträge wurden am selben Tag abgeschlossen (UR.-Nm. 1543/2006 und 1544/2006). Hierbei traten S. für das Land und Hm. sowie Kg. für die BBG auf.¹⁴⁷³

Am 10.11.2006 wurde jeweils von Wr. und Referentin Ba. - Referat 43 - die vom Notar übersandte Ausfertigung der Urkunde zur Kenntnis genommen.¹⁴⁷⁴

Mit Verfügung vom 20.11.2006 von Wr. - abgezeichnet vom Abteilungsleiter und vom Staatssekretär - wurde der BBG mitgeteilt, dass die in dem Kaufvertrag vereinbarten aufschiebenden Bedingungen zwischenzeitlich erfüllt worden seien und das Land mithin nicht mehr Gesellschafter der BBG sei.¹⁴⁷⁵

Am 27.08.2010 wurde die Übersendung einer Durchschrift des Vertrages an T. - Referent in Referat 47 - abverfügt.¹⁴⁷⁶

In Bezug auf die Beteiligungen innerhalb des MdF an der Vergabe fasst der Zeuge Wr. zusammen: „Also, ich habe das sehr eng zusammen mit dem Herrn Baesecke, meinem Abteilungsleiter, wahrgenommen. Ich hatte die Federführung, war damit auch so eine Art Geschäftsstelle mit meinen KollegInnen zur ganzen Abwicklung der technischen Dinge.

Neben mir als Person waren KollegInnen - mit großem I - aus dem Bereich des Liegenschaftsreferats beteiligt, und es war eine Kollegin aus dem Bereich der Bauverwaltung, hier aus dem Bereich der Bauvergabe. Das ist überhaupt ein Verfahren, das also sehr stark auf Arbeitsebene gestaltet worden ist. Die Hausleitung ist, wie sich das in einem Ministerium gehört, in regelmäßigen, allerdings auch verfahrensbedingt dann eher größeren Abständen unterrichtet worden. Aber bestimmend gestaltend war eigentlich die Ebene, die Arbeitsebene.“¹⁴⁷⁷

Letztlich versicherte der Zeuge: „Ich habe dieses Verfahren gemeinsam mit Herrn Baesecke in meiner eigenen Wahrnehmung recht eigenverantwortlich geführt.

Ich habe von der Leitung des Finanzministeriums weder vom Minister noch vom Staatssekretär in irgendeiner Weise Weisungen erhalten, ich glaube, also, mit Herrn Speer habe ich in der Zeit auch gar nicht gesprochen - nein, ich habe nicht mit ihm gesprochen. Also, von dieser Seite hat es keinerlei Einflussnahme gegeben.“¹⁴⁷⁸

Auch mit dem Staatssekretär habe er nicht über die Erklärung der TVF gesprochen. Gespräche zwischen seinem Abteilungsleiter und dem Minister oder dem Staatssekretär seien ihm ebenfalls nicht bekannt.¹⁴⁷⁹

Der Zeuge Speer wies insoweit darauf hin: „Also, wir“ - der Staatssekretär und er

1471 E-Mail vom 22.5.2006 von Wr. an Gl. und Sz. in Ordner 15, Fach „Stand 24.05.2006“.

1472 Ordner 23, Fach „Geschäftsanteilskauf- u. -abtretungsvertrag UR 1545/2006 - Ausfertigung ...“.

1473 Ordner 27, letztes Fach.

1474 Verfügung vom 10.11.2006 von Wr. in Ordner 23, Fach „Geschäftsanteilskauf- u. -abtretungsvertrag UR 1545/2006 - Ausfertigung ...“.

1475 Ordner 23, Fach „Information an BBG z. Eigentumsüberg.“

1476 Ordner 23, Fach 8.

1477 S. 24 des Protokolls vom 20.11.2012.

1478 S. 17 f. des Protokolls vom 20.11.2012.

1479 S. 28 des Protokolls vom 20.11.2012.

selbst - „haben lediglich insofern Einfluss genommen, dass es zu einer Ausschreibung gekommen ist, dass es nicht zu einer Direktvergabe gekommen ist, so wie ursprünglich aus dem Haus der Vorschlag lautete, im Wissen darum - also der Vorschlag ist ja auch nicht so aus der Luft gegriffen gewesen -, dass mit der TVF Altwert da ein Partner ist, der a) in der Gegend hier Erfahrungen gesammelt hat und der praktisch, was das Geschäftsfeld betrifft, ein gleiches Interesse hat. Und die Überlegung, die Mitarbeiter in eine selbstständige - also sprich: vom Land unabhängige - Rechtsform zu überführen und denen auch eine Zukunft zu geben, war natürlich logisch mit diesem Partner vorstellbar.

Trotz alledem ist zur Ermittlung auch der Wettbewerbslage dieses Verfahren durchgeführt worden, über das ich im weiteren Verlauf - ohne, dass ich mich jetzt genau erinnere - nicht laufend informiert wurde oder rückgekoppelt wurde.“¹⁴⁸⁰ „Also, meine Intention war, dies“ - das Unternehmen - „vernünftig fortzuführen. Welche Bedingungen da im Einzelnen ausverhandelt wurden, daran war ich nicht beteiligt, sondern im Ergebnis ist mir ein Vorschlag gemacht worden, der aus meiner Sicht annehmbar war.“¹⁴⁸¹

2.2. Wer hat die Entscheidungen in den Behörden mitgezeichnet?

Die Teilnahmeanträge der Kaufinteressenten wurden am 01.06.2006 von einer Arbeitsgruppe (Sachbearbeiterin Ber. - Referat 47 -, S. - Referat 48 - und Wr. - Referat 43 -, gemeinsam beraten von Rechtsanwältin Ge., sowie Sachbearbeiterin G. als Protokollführerin¹⁴⁸²) begutachtet. Die Entscheidung über die Geeignetheit der Bewerber in der Verfügung¹⁴⁸³ vom 12.06.2006 von Wr. wurde von der Sachbearbeiterin Ber. und S. mitgezeichnet.

Der mit Verfügung vom 04.10.2006 seitens Wr. dem Minister auf dem Dienstweg vorgelegte Vergabevorschlag wurde von den Mitgliedern der Vergabekommission (Sachbearbeiterin Ber. und Referent F.) mitgezeichnet.¹⁴⁸⁴

Auch die Verfügung über die Mitteilung des Zuschlages an den betreffenden Bieter, die von Wr. verfasst worden war, wurde von der Sachbearbeiterin Ber. sowie Referent F. mitgezeichnet.¹⁴⁸⁵

Der Zeuge Zeeb umriss die internen Abstimmungen innerhalb des MdF bei der Veräußerung der BBG wie folgt: „Die Grundentscheidungen sind natürlich politischer Art - in welchem Verfahren. Die Frage: Wird verhandelt? Wenn ja: In welchem Verfahren? - Das wurde auch beeinflusst von der Hausspitze. Das wurde vorher erst mal diskutiert - das Geschäft, wer mit wem verhandelt, auch die Frage natürlich, ob man eine Wertermittlung macht, ob man einen Anwalt beizieht. Da gibt es zwar Voten, denen man im Allgemeinen folgt, aber das wird natürlich abgestimmt mit der Hausspitze. Und so ist es ja dann auch gekommen, dass es ein Transparenzverfahren wird und dass man möglichst versucht, Werte objektiv zu ermitteln.“¹⁴⁸⁶

1480 S. 29 des Protokolls vom 18.12.2012.

1481 S. 67 des Protokolls vom 18.12.2012.

1482 Organigramm in Ordner „UA 5/1 Schreiben 1. - 10. Sitzung“.

1483 Ordner 9, Fach „Abschluss Teilnahmewettbewerb ...“.

1484 Ordner 22, Fach „Vergabeentscheidung“.

1485 Ordner 19, Fach „Schr. Zuschlagserteilung/Information“.

1486 S. 68 des Protokolls vom 12.03.2013.

Zur „Abzeichnung“ von Unterrichtsvorlagen vgl. die Ausführungen unter Punkt B. 2.3.

2.3. Wer wurde oder musste in Kenntnis gesetzt werden?

Mit Vorlage vom 17.03.2006 unterrichtete Wr. den Staatssekretär auf dem Dienstweg (über den Abteilungsleiter Baesecke) über „Eckpunkte für eine Veräußerung der Brandenburgischen Boden GmbH an die TVF Thyssen-VEAG-Flächenrecycling GmbH“.¹⁴⁸⁷ In der Vorlage fasste er u. a. seine Erkenntnisse über die TVF zusammen und erklärte, dass in Aussicht genommen worden sei, eine Wertermittlung der BBG zur Bestimmung des Kaufpreises in Auftrag zu geben. Überdies wies er im Hinblick auf die Veräußerung eines öffentlichen Unternehmens darauf hin, dass im Ergebnis einer Entscheidung der EU-Kommission „die Mitgliedstaaten beim Verkauf öffentlicher Vermögenswerte weder verpflichtet sind, förmliche öffentliche Ausschreibungen durchzuführen noch die Richtlinien der Gemeinschaft betreffend die öffentliche Auftragsvergabe anzuwenden.“ Diese Vorlage wurde am 17.03.2006 vom Abteilungsleiter abgezeichnet und am 20.03.2006 vom Staatssekretär zur Kenntnisnahme an den Minister weiterverfügt. Der Minister vermerkte am selben Tag auf der Vorlage: „Sts: handelt es sich bei der möglichen Transaktion nicht zugleich um einen Dienstleistungsvertrag (insofern ausschreibungspflichtig)?“. Unterhalb dieser Frage des Ministers wurde vom Staatssekretär schriftlich (in Rot) um ergänzende Prüfung zur Ausschreibungspflicht gebeten und ferner auf die Bemerkung „S. 2“ verwiesen. Dort schrieb der Staatssekretär neben den Hinweis auf die Entscheidung der EU-Kommission: „Ist das auch nationales Recht? Ist es nicht aus anderen Gründen angezeigt, ggf. andere Interessenten abzuklopfen?“.

Auf den Vermerk des Ministers reagierte Wr. mit einer Verfügung vom 27.03.2006, in welcher er weiterhin die Ansicht vertrat, dass es für die Unternehmensveräußerung keine vergaberechtlichen Vorgaben gebe und auch die „Verlängerung“ der Geschäftsbesorgungsverträge gemäß Art. 31 Ziff. 1 b) der EU-Koordinierungsrichtlinie für das Verfahren der Vergabe öffentlicher Dienstleistungsaufträge nicht ausschreibungspflichtig sei, da eine hinreichend qualifizierte und wirkungsvolle Geschäftsbesorgung für den vorgesehenen Zeitraum der Vertragsverlängerung (3 Jahre) aus technischen Gründen nur von der BBG geleistet werden könne. Auf Veranlassung des Landes habe die BBG zwischenzeitlich der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Gr. den Auftrag für eine Wertermittlung erteilt; dabei solle eine Verlängerung der Geschäftsbesorgungsverträge für drei Jahre unterstellt und der Ertragswert dieser Verträge in die Berechnung einbezogen werden. Nach einem weiteren geplanten Gespräch mit der TVF-Geschäftsführung am 28.03.2006 seien kurzfristig Entscheidungen - zunächst über die Eröffnung des Datenraumverfahrens bei der BBG und dann über die Aufnahme von Vertragsverhandlungen - zu treffen.¹⁴⁸⁸

Mit Unterrichtsvorlage vom 13.04.2006¹⁴⁸⁹ informierte Wr. den Staatssekretär - wiederum auf dem Dienstweg - über die nunmehr geänderte Rechtsansicht, dass

1487 Ordner 1, Fach 4.

1488 Ordner 1, Fach 4.

1489 Ordner 1, Fach 1.

aufgrund neu gewonnener Erkenntnisse nach Einholung einer gutachterlichen Stellungnahme einer Anwaltskanzlei die Durchführung eines Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb zu bevorzugen sei. Der TVF sei zwischenzeitlich vom 10. bis 13.04.2006 im Rahmen eines Datenraumverfahrens Einsicht in Unterlagen der BBG gewährt worden. Auf entsprechende Verfügung des Staatssekretärs wurde diese Vorlage am 19.04.2006 dem Minister vorgelegt.

In Bezug auf die geänderte Vorgehensweise durch Ausschreibung führte der Zeuge Baesecke aus: „Und eine der Fragen, die natürlich dann sofort hochkam, war: Kann man das direkt an diesen Interessenten verkaufen, oder muss man es nicht ausschreiben? - Die Frage war uns natürlich bewusst. Und Herr“ Wr. „und ich, wir waren also da sicher die beiden Hauptakteure, hatten eine Präferenz für einen unmittelbaren Verkauf. Wir hielten das auch juristisch für möglich. Sie wissen selbst: Fragen Sie zwei Juristen, bekommen Sie drei Antworten. Wir hielten es deshalb für möglich, weil es um einen Unternehmensverkauf primär ging - natürlich steckte dahinter eben auch die Geschäftsbesorgung im Millionenumfang - und weil diese Geschäftsbesorgung zeitlich eng befristet war.

Dies reichte aber offenbar der Leitung des Hauses eben noch nicht. Wir hatten auch keinen Vorschlag gemacht; so weit waren wir nicht. Wir haben also immer nur referiert: So und so ist das, so könnten wir uns das vorstellen. Dann kam also die Bitte des Ministers, das vertieft mal zu prüfen. Das haben wir dann also getan. Und uns war natürlich klar: Wenn wir sagen, wir schreiben aus, sind wir immer auf der sicheren Seite. Dann kann uns keiner angreifen.“¹⁴⁹⁰

Der Zeuge Wr. bestätigte: „Also, Herr Minister Speer hatte eine absolut richtige Frage gestellt, der wir auch nachgegangen sind. Und ich denke, das hat auch den weiteren Gang bei der Prüfung maßgeblich beeinflusst.“¹⁴⁹¹ „Die Marschrichtung war zunächst, nicht auszuschreiben. Es gab im Finanzministerium eine Entscheidung, die ist im April gefallen, und diese Entscheidung lautete, auszuschreiben und diesen Weg zu gehen. Vorher gab es zwei Unterrichtsvorlagen. Das einfach nur aus förmlicher Sicht.

Um auf Ihre Frage zu antworten - es war so: Im Rahmen der Unterrichtsvorlage war zunächst in der Tat ein anderer Weg erwogen worden, und es war Herr Minister Speer, der darauf vermerkt hatte: ‚Handelt es sich hier um einen Dienstleistungsauftrag?‘ - ich zitiere jetzt nach meiner Erinnerung -, und der also durch diese Frage, um es konkret zu sagen, den Anlass gegeben hat, diese Richtung noch mal vertieft zu überprüfen.“¹⁴⁹² Auf die Frage, wer konkret die Entscheidung getroffen habe, dass ein Teilnahmewettbewerb durchzuführen sei, versicherte der Zeuge: „Aufgrund dieser Vorlage vom 13. April war das der Minister Speer, die Leitung des Ministeriums der Finanzen.“¹⁴⁹³

Der Zeuge Speer merkte hierzu an, „dass die Vorlage, das freihändig zu vergeben, bei mir auf Skepsis - um es mal vorsichtig zu formulieren - gestoßen ist und daraufhin ein anderes Verfahren gewählt wurde.“¹⁴⁹⁴

1490 S. 16 des Protokolls vom 15.01.2013.

1491 S. 62 des Protokolls vom 20.11.2012.

1492 S. 17 des Protokolls vom 20.11.2012.

1493 S. 24 des Protokolls vom 20.11.2012, vgl. auch S. 47 des Protokolls vom 20.11.2012.

1494 S. 64 des Protokolls vom 18.12.2012.

Mit Verfügung vom 05.05.2006 unterrichtete Wr. (auf dem Dienstweg) den Staatssekretär über die Vergabebekanntmachung des Teilnahmewettbewerbs in Bezug auf die Veräußerung der BBG.¹⁴⁹⁵

Eine Unterrichtung des Ministers über den Sachstand erfolgte mit Verfügung vom 14.06.2006 durch den Bearbeiter Wr.¹⁴⁹⁶ In der Verfügung wurde u. a. berichtet, dass der Teilnahmewettbewerb vor dem Abschluss stehe und beabsichtigt sei, den vier als geeignet ausgewählten Bietern die Vergabeunterlagen mit den (in der Verfügung aufgelisteten) wesentlichen Anforderungen zu übersenden. Der Verfügung war ein ausführlicher Sachvermerk vom 12.06.2006 beigelegt. Bevor der Minister die Verfügung am 16.06.2006 zur Kenntnis nahm, hatten bereits der Abteilungsleiter und der Staatssekretär den Vorgang abgezeichnet.

Anschließend wurden mit Verfügung vom 22.06.2006 durch Wr. die zusammengestellten Vergabeunterlagen dem Abteilungsleiter und am 25.06.2006 dem Staatssekretär zur Unterrichtung vorgelegt und dort auch abgezeichnet.¹⁴⁹⁷

Mit Verfügung vom 24.07.2006 wurde der „Zwischenstand“ dem Minister erneut am 28.07.2006 bekannt gegeben. Es wurde berichtet, dass noch zwei Bieter vorhanden seien, denen Gelegenheit zur Vorlage angepasster Kaufpreisangebote gegeben worden sei. Die Verfügung war bereits zuvor vom Abteilungsleiter und vom Staatssekretär abgezeichnet worden.¹⁴⁹⁸

Am 10.08.2006 wurden die überarbeiteten Entwürfe der Unternehmenskaufverträge für die TVF und die 34./23. GmbH per E-Mail von Wr. an die Anwaltskanzlei zur Durchsicht übersandt. Die E-Mail wurde „cc“ an S. (der bereits zuvor an dem Vorgang beteiligt worden war¹⁴⁹⁹), Sz. und Sachbearbeiterin G. gesandt.¹⁵⁰⁰

Eine erneute Unterrichtung des Ministers auf dem Dienstwege erfolgte mit Verfügung vom 29.08.2006.¹⁵⁰¹ Es wurde mitgeteilt, dass die Verhandlungsphase abgeschlossen und den Bietern die Alternative eröffnet worden sei, auf der Grundlage einer Teilausschüttung des Eigenkapitals zum 31.12.2005 sowie von 95 v. H. des erwarteten Jahresüberschusses 2006 der BBG zu bieten.

Mit Verfügung vom 04.10.2006 wurde dem Minister auf dem Dienstweg der Vergabevorschlag der Vergabekommission mit Begründung der Auswahl unterbreitet.¹⁵⁰² Die Abzeichnung durch den Minister erfolgte am 11.10.2006.

Weiterhin billigte der Minister am 26.10.2006 - nach Einhaltung des Dienstweges über „KR“ und „St“ - eine Hausleitungsvorlage vom 17.10.2006 von Wr.¹⁵⁰³ Dieser Vorlage war zu entnehmen, dass - nach bereits erfolgter Zustimmung seitens des Ministers - beabsichtigt sei, den Zuschlag in dem Vergabeverfahren am 01.11.2006 zu erteilen und den Kaufvertrag am 02.11.2006 abzuschließen. Am 07.11.2006 sei

1495 Ordner 22, Fach „Info an St u. ...“.

1496 Ordner 9, Fach „Abschluss Teilnahmewettbewerb ...“.

1497 Ordner 11, Fach „Unterrichtung St ü / Vergabeunterlagen“.

1498 Ordner 9, Fach „M-Vorlage...“.

1499 Vgl. z. B. die E-Mail vom 14.6.2006 von S. an Wr. in Ordner 13, Fach 2.

1500 Ordner 13, Fach 1.

1501 Ordner 19, Fach „M-Vorlage zur Unterrichtung“.

1502 Ordner 22, Fach „Vergabeentscheidung“.

1503 Ordner 22, Fach „Entwurf Besprech.vorlage ...“.

eine Unterrichtung des Kabinetts und (am selben Tag) die Zustellung einer Unterrichtungsvorlage an den AHF geplant. Die Anmeldung für das Kabinett solle am 01.11.2006 erst nach der Zuschlagserteilung erfolgen; „43“ werde dazu am Stichtag eine Rückmeldung an „KR“ geben. Die Verfügung beinhaltete überdies eine „Besprechungsunterlage für die 100. Sitzung der Landesregierung am Dienstag, dem 7. November 2006“ sowie den Entwurf eines Anschreibens an die Vorsitzende des AHF. Beiden Unterrichtungen waren u. a. (in kurzer Form) ein Verlauf des Vergabeverfahrens sowie eine knappe Vorstellung der TVF als Käuferin zu entnehmen. Das Schreiben an den AHF wurde am 07.11.2006 vom Minister unterzeichnet und sodann abgesandt.¹⁵⁰⁴

Bezüglich dieser Unterrichtungen war dem Zeugen Speer erinnerlich: „Wenn ich es richtig sehe, ist das Kabinett unterrichtet worden, weil es ja eine andere Lösung war als die Vorgabe, aber eine formale Kabinetttbefassung ist nach meiner Sicht nicht erfolgt, sondern es war ein Geschäft, was dann im Landtag zur Mitentscheidung anstand.“¹⁵⁰⁵

Der Zeuge Zeeb konnte sich indes im Rahmen seiner Befragung durch den Untersuchungsausschuss nicht mehr im Einzelnen an die Weiterleitung von Informationen erinnern: „Ich glaube, es war immer Philosophie von Minister Speer, über die gesetzlichen Verpflichtungen hinaus die Ausschüsse informatorisch miteinzubeziehen. Ich meine auch, dass das damals erfolgt ist. Wann das erfolgt ist, kann ich Ihnen jetzt nicht mehr sagen. Aber ich könnte mir nicht vorstellen, dass die Zuschlagsentscheidung oder der endgültige Abschluss dieses Vertrages ohne Einbeziehung des zuständigen Ausschusses passiert wäre. Aber ich kann Ihnen das jetzt nicht mehr einordnen.

Ich kann mir wiederum nicht vorstellen, dass offizielle Informationen in einer Frühphase dieser Ausschreibung erfolgt sind. Das war sicher nicht so. Aber irgendwann im Laufe des Sommers ist das garantiert erfolgt.“¹⁵⁰⁶

Zu Unterrichtung des AHF vgl. im Übrigen die Ausführungen unter Punkt B. 4.

Unabhängig hiervon musste nach der Entscheidung gem. § 102 Abs. 1 Nr. 3 LHO der Landesrechnungshof über den Vorgang unterrichtet werden. Dies erfolgte am 18.10.2006 durch ein Anschreiben seitens Wr., welches zuvor vom Abteilungsleiter und vom Staatssekretär abgezeichnet worden war.¹⁵⁰⁷

Der Landesrechnungshof gelangte nach Prüfung des Vorganges zu der Einschätzung, dass keine wesentlichen Mängel anzunehmen seien. Allerdings sei problematisch, dass die Auswahl des Gutachters durch das zu begutachtende Unternehmen selbst erfolgt sei. Da die ausgewählte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Gr. überdies auch als Abschlussprüfer für das Unternehmen tätig gewesen sei, müsse ferner von einer erheblichen Interessenkollision ausgegangen werden. Letztlich sei die sich aus der Beauftragung ergebende Zahlungspflicht ggf. als verdeckte Gewinnausschüttung zu werten und mithin nicht mit dem GmbHG vereinbar.¹⁵⁰⁸

1504 MdF-Vorlage 39/06 in Ordner 23, Fach „16.11.2006“.

1505 S. 60 des Protokolls vom 18.12.2012.

1506 S. 67 des Protokolls vom 12.3.2013.

1507 Ordner 22, Fach „Unterrichtung LRH gem. § 102 Abs. 1 Nr. 3 LHO“.

1508 Ordner 22, Fach „Unterrichtung LRH v. 6.11.2006“.

Aufgrund dieser Ausführungen sah sich das MdF zu folgender Gegenvorstellung veranlasst: Der Gutachter sei nicht von der BBG, sondern vom Ministerium ausgewählt worden; die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Gr. sei im Zeitraum der Gutachtenerstellung nicht mehr als Abschlussprüfer der Gesellschaft tätig gewesen. Da durch die Unternehmensveräußerung eine Liquidation abgewendet worden sei, sei ein unternehmerisches Eigeninteresse der BBG an der Wertermittlung anzunehmen gewesen.

Die entsprechende Verfügung wurde auf dem Dienstweg dem Minister zur Unterrichtung vorgelegt.¹⁵⁰⁹

Der Zeuge Baesecke bekundete diesbezüglich: „Der Rechnungshof hat die Vergabe geprüft. Er hatte nach meiner Erinnerung keine wirklichen Beanstandungen. Zu diesen beiden Punkten“ - Datenraumverfahren und Prüfung der freihändigen Vergabe - „hat er sich - soviel ich mich erinnere - überhaupt nicht geäußert. Er hat dann, weil man als Rechnungshof ja nicht schreiben kann: ‚Wir haben geprüft, und es war alles prima.‘ - das macht kein Rechnungshof -, glaube ich, zwei Punkte angesprochen, aber nicht weiter kritisch.

Das eine war, glaube ich, die Auswahl des Wertgutachters. Da meinten sie, dass wir einen anderen als den früheren Abschlussprüfer hätten nehmen sollen, weil der Abschlussprüfer vielleicht da befangen gewesen wäre. Gut, wir haben das zur Kenntnis genommen, aber das war nicht mal eine wirkliche Prüfungsfeststellung, wer das war - ein Gedanke zum Mitnehmen und im Herzen zu bewegen. Nein, mit dem Rechnungshof sind wir in Sachen BBG-Verkauf ganz glatt abgekommen.

Mit der Frage Direktvergabe oder Ausschreibung hat er sich auch nicht befasst. Das musste er auch nicht, weil frühzeitig im April - ich glaube, im April - 2006 die Entscheidung getroffen wurde - auf unseren Vorschlag hin, so auch gebilligt dann von Minister Speer -, im förmlichen Verfahren auszuschreiben. Damit waren alle anderen möglicherweise suboptimalen, verfehlten - oder was auch immer - Ideen erledigt, und das kann einem niemand hinterher mehr vorwerfen, dass man auch andere Gedanken mal hatte. Nein, Rechnungshof war völlig glatt.“¹⁵¹⁰

Mit einer von Wr. verfassten Hausleitungsvorlage vom 03.11.2006 wurde der Minister auf dem Dienstweg über die nunmehr erfolgte Veräußerung der BBG und die Abschlüsse der beiden Geschäftsbesorgungsverträge WGT und Bodenreformvermögen am 02.11.2006 unterrichtet.¹⁵¹¹ In diesem Zusammenhang wurden auch Ausführungen über den zwischenzeitlich vorgenommenen Gesellschafterwechsel bei der TVF¹⁵¹² gemacht.

Auf die Frage nach einer etwaigen Information oder Beteiligung des „BBG-Beirates“ wies der Zeuge Wr. darauf hin: „Also, der Beirat der BBG war ja kein Beirat der BBG, sondern er war ein Beirat beim Minister der Finanzen in den Angelegenheiten des Sondervermögens WGT-Liegenschaftsverwaltung. Das heißt, er hatte mit den Verhältnissen der BBG als Unternehmen nichts zu tun. Er ist jedenfalls nach der Zuschlagserteilung - da war ich persönlich zugegen -, ist er unterrichtet worden über das Verfahren und sein Ergebnis.

Während des laufenden Verfahrens ist der Aufsichtsrat der Brandenburgischen

1509 Ordner 25, Fach LRH 2007.

1510 S. 46 des Protokolls vom 15.01.2013.

1511 Ordner 23, Fach 11.

1512 Vgl. die entsprechenden Ausführungen unter Punkt B. 2.7.

Boden Gesellschaft wiederholt informiert worden über den Zwischenstand, aber natürlich auch nicht unter Nennung vergaberechtlich bedeutsamer Details, sondern in einer Art und Weise: Der Gesellschafter beabsichtigt, in dieser Weise vorzugehen, um das Unternehmen zu privatisieren. Und in dem Aufsichtsrat sind ja Personen Mitglieder gewesen, die von unterschiedlichen Ressorts vorgeschlagen worden waren, Wirtschaftsministerium, Umweltministerium, Landwirtschaft, und auf die Weise ist also da die Kommunikation angelegt gewesen.“¹⁵¹³

2.4. Welche konkreten Ausschreibungsdetails gab es in Bezug auf den Verkauf der landeseigenen Gesellschaft BBG?

Als Vergabeverfahren wurde bei der Veräußerung der BBG ein beschleunigtes¹⁵¹⁴ Verhandlungsverfahren (aufgrund des anstehenden Auslaufens der seinerzeitigen Geschäftsbesorgungsverträge Ende 2006¹⁵¹⁵) mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb gemäß „§ 3 a Nr. 1 Abs. 4 Buchst. c) VOL/A“ (es dürfte sich hierbei um ein Schreibversehen gehandelt haben; zutreffend ist wohl § 3a Nr. 1 Abs. 5 c VOL/A in der Fassung vom 06.04.2006) gewählt.¹⁵¹⁶ Das Verfahren wurde sodann unter Einbindung einer Rechtsanwaltskanzlei durchgeführt.¹⁵¹⁷

In einem Schreiben des Ministers der Finanzen an den Vorsitzenden des Ausschusses für Haushaltskontrolle vom 15.10.2010¹⁵¹⁸ wurde hinsichtlich dieses Verfahrens mit „verkürzten Terminständen“ ausgeführt: „Im Vergabeverfahren zur Privatisierung der Brandenburgischen Boden bestanden nach § 18a Nr. 2 VOL/A vergaberechtliche Möglichkeiten, verkürzte Terminstände vorzugeben. Der Brandenburgischen Boden eröffnete das Vergabeverfahren eine Perspektive dafür, nach einer Privatisierung über das Jahresende 2006 hinaus weiter zu bestehen. An der Verwirklichung dieser Perspektive, die erst Ende Februar 2006 erkennbar wurde, als ein Flächenrecyclingunternehmen sein Interesse an dem Erwerb der Brandenburgischen Boden äußerte, lag dem MdF, nicht zuletzt im Interesse der Beschäftigten der Brandenburgischen Boden. Bis dahin war noch vorgesehen, die von der Brandenburgischen Boden für das Land wahrgenommenen Aufgaben zum Jahresbeginn 2007 auf den zum 1. Januar 2006 neu gegründeten Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen zu übertragen und die Brandenburgische Boden zum Jahresende 2006 zu liquidieren.“

Zunächst waren dementsprechend - nach „Vergabebekanntmachung“ von Eignungskriterien - in dem Teilnahmewettbewerb diejenigen Bieter, mit denen Verhandlungen über den Auftrag aufgenommen werden sollten, anhand der Eignungsnachweise auszuwählen.

Sodann war die Verhandlungsphase mit der Übermittlung der Vergabeunterlagen¹⁵¹⁹ an die ausgewählten Bieter einzuleiten.

¹⁵¹³ S. 24 des Protokolls vom 20.11.2012.

¹⁵¹⁴ Ordner 10, Fach „Vergabebekanntmachung i. EU-Amtsblatt“.

¹⁵¹⁵ Besprechungsunterlage für die 100. Sitzung ..., Ordner 23, Fach 11.

¹⁵¹⁶ Vergabevermerk nach § 30 VOL/A in Ordner 8, Fach „Schriftwechsel“.

¹⁵¹⁷ Z. B. E-Mails vom 18.07.2006 und vom 28.4.2006 von Wr. an Rechtsanwältin Ge.; vorläufiger Zeitplan der Kanzlei in Ordner 8, Fach „Schriftwechsel“; Entwürfe der Vergabeunterlagen in Ordner 13.

¹⁵¹⁸ Anlage 3 zum Protokoll der Sitzung des AHK vom 02.09.2010 in Ordner „B 61“.

¹⁵¹⁹ Vergabeunterlagen in Ordner 11, Fach „Stand: 22.06.2006“.

Daher erfolgte am 13.05.2006 eine Bekanntmachung im Amtsblatt der EU unter der Nummer: 2006 / S 91-097707 (Tag der Absendung der Bekanntmachung: 05.05.2006)¹⁵²⁰ sowie am 15.05.2006 eine Veröffentlichung im Ausschreibungsblatt des Landes Brandenburg unter der Nummer 70646.¹⁵²¹

Als nicht verhandelbare Vorgaben für das Vergabeverfahren hatte das MdF insbesondere festgelegt, „dass

- der Unternehmenskaufpreis für die BBG mindestens dem nach dem Standard des Institutes der Wirtschaftsprüfer (IdW-Standard) ermittelten Unternehmenswert entspricht;*
- die Arbeitsplätze der für eine qualifizierte und kontinuierliche Geschäftsbesorgung notwendigen Zahl von Beschäftigten garantiert werden;*
- die Grundanforderungen des Landes an die Geschäftsbesorgung (Gegenstand und Umfang, Standards, Wirtschaftlichkeit, Vorkehrungen gegen Missbrauch, Berichtswesen, zeitliche Befristung) akzeptiert werden;*
- begonnene Entwicklungsprojekte fortgeführt und neue Projekte in Abstimmung mit dem Land übernommen werden;*
- eine Vertragserfüllungsbürgschaft über 5 Mio. Euro gestellt wird.“*

Nachdem sich zunächst (bis zum 29.05.2006) sechs Bieter an dem Teilnahmewettbewerb beteiligt hatten, wurden - nach Ausscheidung von zwei als ungeeignet erachteten Angeboten¹⁵²² - vier der Interessenten zur Abgabe erster Angebote bis zum 17.07.2006 aufgefordert.¹⁵²³ Von diesen gingen indes nur zwei Angebote ein: von der TVF (am 17.07.2006, um 15.39 Uhr,¹⁵²⁴ i. H. v. 1,7 Mio. Euro) und von der Bietergemeinschaft 34./23. GmbH (am 18.07.2006, um 7.00 Uhr,¹⁵²⁵ i. H. v. 2,8 Mio. Euro). Die Öffnung dieser Angebote erfolgte nach Fristablauf am 18.07.2006 um 11.00 Uhr.¹⁵²⁶

Aufgrund von Zweifeln an der Erfüllung der Mindestanforderungen hinsichtlich der gebotenen Kaufpreise wurde den beiden verbliebenen Interessenten bis zum 31.07.2006 Gelegenheit zur Vorlage angepasster Kaufangebote gegeben.¹⁵²⁷

Der Zeuge Wr. wies ausdrücklich darauf hin, „dass beide Angebote nicht die Mindestanforderungen erfüllt haben, nämlich den nach dem einschlägigen Standard des Instituts der Wirtschaftsprüfer ermittelten Unternehmenswert abzubilden.“¹⁵²⁸

Anschließend wurden im August 2006 mit den Bietern Verhandlungsrunden durchgeführt.¹⁵²⁹

1520 Bekanntmachung in Ordner 10, Fach „Vergabebekanntmachung i. EU-Amtsblatt“, sowie die E-Mail vom 13.05.2006 von ted-mail@ted.publications.eu.int und das nachgeheftete Ausschreibungsdokument in Ordner 13, Fach 3.

1521 Ordner 10, Fach „Bekanntmachung i. Amtsblatt BB“.

1522 Vgl. die Aussage des Zeugen Wr., S. 14 des Protokolls vom 20.11.2012.

1523 Schreiben des MdF vom 16.06.2006 an die 27. GmbH u. a. in Ordner 9, Fach „Angebotsauff. 16.06.2006 an ...“, i. V. m. den Vergabeunterlagen Teil A, S. 11, in Ordner 11, Fach „Stand: 22.06.2006“; vgl. auch Verfügung vom 22.06.2006 von Wr. in Ordner 11, Fach „Unterrichtung St ü/Vergabeunterlagen“, sowie Bl. 1 in Ordner 18, Fach 7.

1524 Briefumschlag in Ordner 18, Fach 7.

1525 Eingangsvermerk auf Briefumschlag in Ordner 17, Fach 12.

1526 Niederschrift über die Verhandlung zur Öffnung der Angebote ... in Ordner 9, Fach „Niederschrift ...“.

1527 Verfügung vom 24.07.2006 von Wr. in Ordner 9, Fach „M-Vorlage ...“.

1528 S. 37 des Protokolls vom 20.11.2012.

1529 Ordner 19, Fach „Protokoll 1. Verhandlungsrunde“ und Fach „Protokoll 2. Verhandlungsrunde“.

Mit Schreiben vom 25.08.2006 wurden die Bietergemeinschaft 34./23. GmbH sowie die TVF Altwert GmbH zur Abgabe eines letztverbindlichen Angebotes bis zum 18.09.2006 aufgefordert.¹⁵³⁰

Beide Firmen reichten pünktlich ein entsprechendes Angebot ein (die Bietergemeinschaft am 18.09.2006¹⁵³¹ und die TVF Altwert GmbH am 15.09.2006¹⁵³²). Während die Bietergemeinschaft zwei Alternativangebote (340 000 Euro Kaufpreiszahlung bei 3 069 000 Euro Vorabausschüttung oder 2 300 000 Euro ohne Vorabausschüttung - bei einem individuell errechneten Unternehmenswert (unter Berücksichtigung der von der Bietergemeinschaft erwarteten Geschäftsbesorgungsentgelte) i. H. v. Tsd. Euro 3 724,2) einreichte, gab die TVF Altwert GmbH nur ein Angebot mit der Variante „Kaufpreiszahlung nach Ausschüttung“ ab, welches indes das entsprechende Angebot der Bietergemeinschaft preislich übertraf (635 000 Euro Kaufpreiszahlung bei 3 258 000 Euro Vorabausschüttung - bei einem errechneten Unternehmenswert (unter Berücksichtigung der von der TVF erwarteten Geschäftsbesorgungsentgelte) i. H. v. Tsd. Euro 3 656,1¹⁵³³).

Die Vergabekommission, welche mit je einem Vertreter der Referate 47 (Vergaberecht - Sachbearbeiterin Ber.), 48 (Liegenschaftsverwaltung - Referent F.) und 43 (Unternehmensverkauf - Wr.) besetzt war, nahm (unter Beteiligung von Rechtsanwältin Ge.) - nach der Öffnung der Angebote am 19.09.2006, um 9.00 Uhr¹⁵³⁴ - am 27.09.2006 eine abschließende Bewertung vor und gelangte zu der Einschätzung, dass der TVF Thyssen-VEAG Flächenrecycling GmbH (TVF) der Zuschlag erteilt werden solle,¹⁵³⁵ da sie das wirtschaftlichste Angebot abgegeben habe.

Grundlage für das Ergebnis war eine Bewertung der Angebote anhand eines Punktesystems. Hauptzuschlagskriterien (mit Unterkriterien) waren die Gesamtwirtschaftlichkeit (Gewichtung: 40 %), das Konzept zur Übernahme der BBG (Gewichtung: 30 %), das Konzept für Verwaltung, Entwicklung und Verwertung der Grundstücke (Gewichtung: 20 %) sowie die Risikostruktur der Verträge (Gewichtung: 10 %).¹⁵³⁶

2.5. Welche Interessenten gab es für den Kauf der Brandenburgischen Bodengesellschaft?

Hinsichtlich der ersten Interessenbekundung der TVF Thyssen-VEAG Flächenrecycling GmbH wird auf die Ausführungen oben unter Punkt B. 2.1. Bezug genommen.

Die (erneute) Bekundung eines Kaufinteresses aufgrund der Ausschreibung ging am 24.05.2006 beim MdF ein.¹⁵³⁷

1530 Ordner 8, Fach „Vergabevermerk ...“, sowie Anschreiben mit Anlagen in Ordner 12.

1531 Ordner 17, Fach „letztverbindl. Angebot [34./23. GmbH]“.

1532 Ordner 18, Fach 4.

1533 Zu den errechneten Unternehmenswerten vgl. die Ausführungen unter Punkt B. 1.2.

1534 Niederschrift über die Verhandlung zur Öffnung ...“ in Ordner 17, Fach „Niederschrift Öffnung letztv. Ang. [34./23. GmbH]“.

1535 Verfügung vom 04.10.2006 von Wr. in Ordner 22, Fach „Vergabeentscheidung“.

1536 Vermerk von Wr. vom 04.10.2006 in Ordner 22, Fach „Vergabeentscheidung“.

1537 Ordner 5.

Auf die Frage, ob bereits zu diesem Zeitpunkt klar gewesen sei, dass ThyssenKrupp und Vattenfall kein Erwerbsinteresse mehr gehabt hätten, erwiderte der Zeuge Marczinek: „Die Fragestellung ist ja insofern anders, als dass die Gesellschaft ein Interesse daran haben muss, den Erwerb durchzuführen, weil es ja um ein Geschäft ging, was die TVF betreiben sollte und wollte, und nicht die Gesellschafter.

Was die Gesellschafter machen bei Angebotsabgaben - - Es ist ja ausschließlich zu prüfen, ob die Gesellschaft mit der Kapitalausstattung in der Lage ist, eine solche Aufgabe zu erfüllen, und ob sie aus Sicht der Gesellschafter in die strategische Ausrichtung der Entwicklung des Unternehmens passt, und hier gab es zu keinem Zeitpunkt irgendeinen Dissens.

Nichtsdestotrotz liefen parallel, wie bereits erwähnt, Gespräche, Verhandlungen, Preisbildungen über ein mögliches MBO oder eine andere Variante der Veräußerung der Anteile. Es war auch im Gespräch, dass nur einer der Gesellschafter aussteigt, es war, wie das eben in so einem Prozess ist, wenn Geschäftsanteile veräußert werden, sehr viel Bewegung da - ja.“¹⁵³⁸

„Ein solches Angebot abzugeben, entsprach den Rechten, die sich aus unseren Satzungen ergeben haben.“¹⁵³⁹

Darüber hinaus bewarben sich am 29.05.2006 zunächst auch die Bietergemeinschaft 34./23. GmbH¹⁵⁴⁰, das Ingenieurbüro Dg.¹⁵⁴¹, die 27. GmbH¹⁵⁴², die 5. AG¹⁵⁴³ und die 44. GmbH¹⁵⁴⁴.

Von diesen Bietern wurden die Bietergemeinschaft 34./23. GmbH, die 27. GmbH, die 5. AG und die TVF zur Abgabe erster Angebote aufgefordert. Die 27. GmbH und die 5. AG gaben jedoch kein (förmliches) erstes Angebot ab.¹⁵⁴⁵

Der Zeuge Wr. bekundete zur Anzahl der Bieter: „Das Vergabeverfahren ist ja durch eine zunehmende Auslese der Bieter gekennzeichnet gewesen. Erste Stufe war der Teilnahmewettbewerb. Das waren sechs an der Zahl. Von den Teilnehmern sind vier als geeignet ausgewählt worden. Von diesen vier haben nach der Aufforderung, ein erstes indikatives Angebot abzugeben, zwei erklärt, dass sie nach Durchführung des Datenraumverfahrens daran nun doch nicht interessiert sind, weil sie sich einfach wirtschaftlich nicht in der Lage gesehen haben, dieses Volumen zu stemmen.“¹⁵⁴⁶

Die Bieter waren - laut Auskunft des Zeugen Hm. - teilweise von der Geschäftsführung der BBG auf Anregung des Ministeriums geworben worden: „Also, das Finanzministerium hatte, wie ich vorhin ausführte, darum gebeten, doch auf Interessenten zuzugehen und sie auf die Ausschreibung hinzuweisen, um eben eine breite, breit gefächerte Interessenten zu haben. Und so sind Frau“ Kg. „und ich auf Gesprächspartner, auf Geschäftsfreunde zugegangen und haben gefragt: ‚Habt ihr Interesse?‘. - Ich bin auf zwei Potsdamer Unternehmen zugegangen, von denen ich dachte, die würden passen zur BBG, und habe denen gesagt: ‚Schauen Sie doch mal in die Ausschreibungsunterlagen! Die BBG steht zum Verkauf.‘ - Und diese

1538 S. 103 f. des Protokolls vom 15.01.2013.

1539 S. 104 des Protokolls vom 15.01.2013.

1540 Ordner 2.

1541 Ordner 3.

1542 Ordner 4.

1543 Ordner 6.

1544 Ordner 7.

1545 E-Mail vom 18.07.2006 von Wr. an Rechtsanwältin Ge. in Ordner 8, Fach „Schriftwechsel“.

1546 S. 36 des Protokolls vom 20.11.2012.

beiden Unternehmen haben sich dann auch - so wurde mir hinterher erzählt - beworben im Finanzministerium.“¹⁵⁴⁷

2.6. Wie wurden die Interessenten auf Bonität, Richtigkeit der mitgeteilten Geschäftstätigkeiten und ähnliches geprüft?

Nach Auskunft der Zeugin Kg. war die Bonität der TVF bereits vor dem Erwerb der BBG im Rahmen der vorausgegangenen Geschäftsbeziehungen geprüft worden: „Nein, wir haben ja nicht ins Blaue hinein solchen Unternehmen nicht unerhebliche Vergabeaufträge oder komplexe Projekte übertragen. Wir haben - wenn sich Unternehmen bei uns für Abbruchaufträge beworben haben - die Bonität und natürlich auch - soweit es uns möglich ist - die Gesellschaft, die Auftragnehmer werden soll, geprüft.

Und insoweit war bekannt - nicht nur aus dem, was man über die Gesellschaft im Internet oder gesellschaftsrechtlich oder über Geschäftsberichte oder Handelsregister, wie auch immer, erfahren kann, sondern es war aus der konkreten Tätigkeit bekannt -, dass die TVF die Projekte zu dem Preis, wie sie sie angeboten hat, auch korrekt und vernünftig abgewickelt hat. Wir hatten mit der TVF nie Probleme, sodass sich das Bild für mich als sehr rund ergeben hat.“¹⁵⁴⁸

Aus Sicht der Zeugin handelte es sich bei der TVF offenbar um einen interessanten Bieter: „Wenn wir Aufträge vergeben haben - weil wir eine regelmäßige Kontrolle auch des MdF hatten, gerade auch bei großen Förderprojekten - und wir Vergaben durchgeführt haben, gab es ja immer wieder, dass Vergaben auch angezweifelt wurden, weil einer meinte, er ist nicht hinreichend berücksichtigt gewesen. Und in dem Zuge war natürlich öfter auch mal das Thema: Wie hat TVF den Zuschlag bekommen? - Weil TVF wirklich sehr, sehr gute Arbeit geleistet hat. Und in dem Zuge war ich natürlich auch zur Abrechnung von solchen Projekten im Gespräch mit meinen Mitarbeitern und habe natürlich auch gefragt.

Manchmal hatten wir die Situation, dass zwar ein Unternehmen einen sehr günstigen Preis angeboten hat, aber es in der Abwicklung des Projektes erhebliche Probleme und Risiken gab. Und da ist man ja gerade mit Unternehmen, mit denen man dann mehrfach Geschäftsbeziehungen hat, im Gespräch: Wie läuft das? - Weil das tut man sich möglicherweise dann nicht gern an und hinterfragt das - natürlich im Rahmen der Vergaberichtlinien.“¹⁵⁴⁹

„[...] aus der Geschäftsbeziehung, auch aus den Abbruchaufträgen, die TVF für uns gemacht hat, hatten wir keine Beanstandungen. Es war - für uns erkennbar - eine wirtschaftliche Kraft dahinter, dass möglicherweise das Ganze nicht hohl gesprochen wurde, sondern auch eine Ernsthaftigkeit bietet.“¹⁵⁵⁰

Im Hinblick auf die Erwerbsabsichten der TVF Thyssen-VEAG Flächenrecycling GmbH wurde seitens des MdF am 16.03.2006 eine Auskunft bei „Creditreform Cottbus“ eingeholt. Ferner wurde unter www.infraneu.de eine Internetseite als Ausdruck zur Akte genommen, dem die Mitarbeiteranzahl und als Tätigkeitsfeld u. a. Demontage, Abbruch, Bodensanierung, Asbestsanierung, Bewertung und Beseitigung von Altlasten, Gefährdungsabschätzung sowie Schadstofferkundung und

1547 S. 16 des Protokolls vom 12.03.2013.

1548 S. 29 des Protokolls vom 12.02.2013.

1549 S. 29 des Protokolls vom 12.02.2013.

1550 S. 27 des Protokolls vom 12.02.2013.

*-aufbereitung zu entnehmen sind. Auch aus der Berliner Zeitung wurde ein Artikel über die Firmentätigkeit zur Akte genommen.*¹⁵⁵¹

Der Zeuge Wr. erläuterte diesbezüglich: „Auf der Grundlage, aus allgemein zugänglichen Quellen habe ich mir Informationen verschafft - da gibt es ja auch Pressemeldungen usw. -: Was machen die eigentlich? Das haben wir durchaus schon recherchiert - und jedenfalls in einer Weise, die mir damals ausreichend schien und auch heute noch ausreichend scheint.“¹⁵⁵²

*In der Akte ist ferner ein Schreiben aus März 2006 unter dem Briefkopf der TVF Altwert mit einer Unterstützungszusage enthalten: „Sehr geehrter Herr Baesecke, die Gesellschafter der TVF Thyssen-VEAG Flächenrecycling GmbH, die Vattenfall Europe AG und die ThyssenKrupp Industrieservice Holding GmbH, erklären hiermit, dass sie die Aktivitäten der Geschäftsführung der TVF in Bezug auf die Sondierung eines Erwerbes der BBG - Brandenburgische Boden GmbH unterstützen. Mit freundlichen Grüßen“. Das Schriftstück ist mit vier nicht lesbaren Unterschriften (zwei für Vattenfall Europe AG und zwei für ThyssenKrupp Industrieservice Holding GmbH) unterzeichnet.*¹⁵⁵³

Hinsichtlich dieses Schreibens, in welchem lediglich eine Unterstützung der „Sondierung“ zugesagt worden ist, erläuterte der Zeuge Marczinek: „Grundsätzlich ist es nach unseren Satzungen und Geschäftsordnungen nicht notwendig, wenn man irgendwo sich für jedwede Aktivitäten interessiert, hier eine Zustimmung zu holen. Wenn wir Angebote abgeben oder in eine bestimmte Phase eines Verhandlungsverfahrens kommen, wo wir wirtschaftlich verbindliche Erklärungen abgeben müssen, dann ist der Zeitpunkt gekommen, entsprechend der Satzung hier die Zustimmung einzuholen - was in dem konkreten Fall zu einem späteren Zeitpunkt auch erfolgt ist.“¹⁵⁵⁴ „Später, wo dann ein Ausschreibungsverfahren durchgeführt worden ist und wir ein Angebot erarbeitet haben, da haben wir uns auch die Zustimmung der Gesellschafter geholt.“¹⁵⁵⁵

Unterschrieben habe auf dem Schriftstück u. a. Herr Ha.; er sei damals Geschäftsführer bei der ThyssenKrupp Industrieservice Holding GmbH gewesen.¹⁵⁵⁶

Der Zeuge Cr., seinerzeit Vorstandsmitglied der Vattenfall Europe AG, konnte sich zwar nicht an eine solche Patronatserklärung von Vattenfall zugunsten der TVF erinnern.¹⁵⁵⁷ Er bemerkte auch: „Ja, also es passen ja eigentlich, wenn ich das so auf den ersten Blick mal kommentieren darf, zwei Sachen nicht zusammen. Das ist der Kopfbogen selbst und die Unterschriftenzeile mit Vattenfall Europe. Dass da zwei Vorstandskollegen unterschrieben haben, das würde mich schon ein bisschen wundern. Weil: Normalerweise wird das eben über das Vorstandsbüro sehr sauber dargestellt.“¹⁵⁵⁸

Indes bestätigte er, dass die jeweiligen Geschäftsführer der Unternehmenseinheiten bei Geschäftsanbahnungen relativ frei handeln konnten: „Vattenfall hatte zu

1551 Ordner 1, Fach „Sondierungsgespräch TVF“.

1552 S. 30 des Protokolls vom 20.11.2012.

1553 Ordner 1, Fach „Sondierungsgespräch TVF“.

1554 S. 91 des Protokolls vom 15.01.2013.

1555 S. 91 des Protokolls vom 15.01.2013.

1556 S. 95 des Protokolls vom 15.01.2013.

1557 S. 7 des Protokolls vom 16.04.2013.

1558 S. 15 des Protokolls vom 16.04.2013.

damaliger Zeit vielleicht einen Umsatz zwischen [...] und [...] Milliarden Euro. Und Sie können sich vorstellen, dass es hinsichtlich der Befassung einzelner Größenordnungen auch nur ein bestimmtes Zeitkontingent jeweils gab. Deswegen gab es eine ganz grundsätzliche Philosophie - nicht nur im Übrigen in Vattenfall Deutschland, sondern im Vattenfallkonzern insgesamt -, dass sehr stark über personifizierte Verantwortung gegangen worden ist. Und das bedeutet, dass die jeweiligen Unternehmensführer, die jeweiligen Geschäftsführer der Unternehmenseinheiten eben bestimmte Ziele bekommen haben, die sie dann in hoher Eigenverantwortung umzusetzen hatten. Diese Verantwortung bedeutete eben auch eine Gesprächsanbahnung in der Art und Weise, wie Sie das geschildert haben.“¹⁵⁵⁹ „Ich - wie gesagt - kann mich aber an diesen konkreten Fall, den Sie jetzt fragen, nicht erinnern und muss auch sagen, dass ich keinerlei Situation im Moment vor Augen habe, die bedeuten würde, dass es dort eine harte Patronatserklärung gibt. Aber wie gesagt: Vorbereitende Gespräche in dieser Situation bis zu einem ganz bestimmten Reifegrad, das lag durchaus im üblichen Verantwortungsrahmen der jeweiligen Geschäftsleitung und stellt überhaupt keine Ungewöhnlichkeit dar.“¹⁵⁶⁰ „Wenn es dann zu bindenden Abschlüssen kam, dann sind in aller Regel die Aufsichtsgremien des jeweiligen Unternehmens damit befasst worden, also Beiräte, Aufsichtsräte - was auch immer -, bevor es dann den Vorstand erreichte.“¹⁵⁶¹

Der Zeuge Dr. M., der früher ebenfalls im Vorstand von Vattenfall Europe tätig war, meinte, zumindest einen der Unterzeichner der Erklärung zu erkennen: „Die Unterschriften sind“ R. H., „den ich vorhin schon erwähnte, weil: Das erkenne ich aber nicht an dem“ H., „rechts, federführend, sondern an dem ‚R‘. Und da ich weiß, dass er“ R. H. „heißt, möchte ich mal mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit meine grafologischen Kenntnisse dahin gehend zusammenfassen, dass rechts der“ R. H. „unterschrieben hat als mein federführender Nachfolger bei TVF und links wahrscheinlich, wie das bei Kaufleuten und Ärzten so üblich ist, unleserlich, völlig unleserlich der Herr“ Dr. Me., „den ich erwähnt habe. Das Letztere vermute ich aber nur. Ich bin es jedenfalls nicht.“¹⁵⁶²

Die Nutzung des Briefkopfes der TVF Altwert war aus Sicht des Zeugen nicht zu beanstanden: „Nun handelt es sich ja darum, dass wahrscheinlich der Herr Prof.“ R. H. „und der Herr“ Dr. Me. „zu diesem Zeitpunkt beide im Aufsichtsgremium von der TVF tätig waren - so wie ich in der Zeit vorher. Ich glaube, der Herr“ R. H. „ist eben Vorsitzender alternierend mit Thyssen gewesen, und der Herr“ Dr. Me. „war sein kaufmännischer Kompagnon. So war es jedenfalls zu meiner Zeit mit anderen Personen geregelt. Und insofern haben sie sich wahrscheinlich berechtigt gefühlt, auf TVF-Papier zu unterschreiben, weil sie ja dem Aufsichtsgremium dieser Gesellschaft angehörten.“¹⁵⁶³

Der Zeuge Wr. führte bezüglich der Erklärung von ThyssenKrupp und Vattenfall aus: „Ja. Also, wir müssen uns bewusst sein: Wir befanden uns hier in einer Sondierungsphase, und auch in einer Sondierungsphase ist es - da haben Sie völlig Recht - richtig und wichtig, sich erst mal darüber zu informieren: Mit wem habe ich es überhaupt zu tun? - Da gibt es unter den heutigen technischen Möglichkeiten sehr

1559 S. 8 des Protokolls vom 16.04.2013.

1560 S. 9 des Protokolls vom 16.04.2013.

1561 S. 11 des Protokolls vom 16.04.2013.

1562 S. 10 des Protokolls vom 13.08.2013.

1563 S. 12 des Protokolls vom 13.08.2013.

wohl solche, die einem da einen schnellen Überblick verschaffen. Das habe ich nach meiner Erinnerung auch damals im Internet recherchiert. Und da kann man ja sozusagen Anteilsverhältnisse, Umsatzentwicklungen, Ergebnisse usw. schon verfolgen. Das habe ich nach meiner Erinnerung sogar auch in den Akten dokumentiert. Also, insoweit waren wir schon in Vorbereitung des Gesprächs durchaus, sagen wir mal, in einer Grundaufstellung kundig. Das ist richtig. Nur ist eine Sondierungsphase noch keine, wo man also bestätigte Testate abfordert. Ich denke, das genügte für diese Phase allemal.

Der zweite Punkt, den Sie angesprochen haben: Also, uns war [...] 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 zweite 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.“¹⁵⁶⁴

„Und uns interessierte - das war also uns als MdF, Herrn Baesecke und mich - schon im Rahmen des ersten Sondierungsgesprächs: ‚Wie stehen eigentlich eure starken Anteilseigner zu diesem Erwerbsvorhaben?‘ - Und aus dieser Bitte, dazu Erklärungen beizubringen, ist dann dieses gesonderte Schreiben, das ich also eben jetzt noch mal beschrieben habe, hervorgegangen mit den vier Unterschriften.“¹⁵⁶⁵

„Es gab diese Erklärung unter dem Briefkopf von TVF.“¹⁵⁶⁶

Auf den Hinweis, dass die Gesellschafter der TVF mit der Erklärung aus März 2006 lediglich eine Unterstützung der Sondierung eines Erwerbes zugesagt und nicht eine Entscheidung über den Erwerb bekanntgegeben hätten, erwiderte der Zeuge: „Na ja, mit dem GmbH-Recht habe ich häufiger zu tun, und von daher weiß ich auch, dass die Erklärungen für eine GmbH von der Geschäftsführung abgegeben werden, und die sind nach außen auch verbindlich, sie sind nach außen auch gar nicht beschränkbar. Und wenn die Geschäftsführung sich dann für die Gesellschaft erklärt, dann ist das verbindlich.“

Und wie gesagt, diese Goodwill-Erklärung - auch wenn sie sich förmlich auf die Sondierungsphase beschränkt -, die haben wir schon ernst genommen, die gibt eine solche Unternehmensgruppe auch nicht ohne Grund ab.

Und wir hatten, wie gesagt, auch die Anforderung, diese Patronatserklärung einzureichen als Teil der Bedingungen für den Unternehmenserwerb. Das reicht. Auch aus meiner heutigen Sicht reichte das aus. Und im Übrigen hat ja auch der Vollzug des Vertrages insoweit keine Mängel an Validität, Solidität ergeben.“¹⁵⁶⁷

Der Zeuge Baesecke berichtete in Bezug auf die Sondierungsgespräche mit der TVF: „So. Wir haben uns dann - oder ich mir - die Genehmigung geholt, mit der TVF mal zu sprechen. Wir hatten also uns das angeguckt. Wer ist denn die TVF? Wer steht dahinter? Thyssen? Das ist natürlich ein toller Name; VEAG ist auch ein toller Name, also sehr potente Gesellschafter. Das klang also interessant. Und nachdem

1564 S. 29 f. des Protokolls vom 20.11.2012.

1565 S. 44 des Protokolls vom 20.11.2012.

1566 S. 43 des Protokolls vom 20.11.2012.

1567 S. 66 des Protokolls vom 20.11.2012.

wir diese Erlaubnis - oder Genehmigung - hatten, haben wir uns im kleineren Kreis zu Kennenlern-, Sondierungsgesprächen getroffen und haben da auch deutlich gemacht, was aus unserer Sicht geht und was also nicht geht.“¹⁵⁶⁸

Ein Gespräch unmittelbar mit ThyssenKrupp oder VEAG habe es nicht gegeben: „Wir haben zu keinem Zeitpunkt - ich jedenfalls nicht - irgendeinen Kontakt - sei es zu ThyssenKrupp oder zur VEAG - gehabt. Dazu bestand auch zu diesem Zeitpunkt überhaupt kein Anlass. Eine GmbH wird durch ihren Geschäftsführer vertreten, und der Geschäftsführer muss für sein Handeln die Rückendeckung seiner Gesellschafter einholen. Das ist zunächst mal seine Verpflichtung. Und wenn er dies nicht tut und den Kopf zu weit aus dem Fenster hängt, dann riskiert er, dass der ganz schnell ab ist; denn auch bei einem solchen Geschäft - Anteilsverkauf - kommt ja eines Tages die Stunde der Wahrheit, wo er zu seinen Gesellschaftern gehen muss, die dann - wenn sie nicht vorher richtig eingebunden waren - im Zweifel sehr unfreundlich reagieren würden.“¹⁵⁶⁹

*Im Verlauf der Ausschreibung wurden die Teilnahmeanträge u. a. nach den Bilanzen sowie nach den Gewinn- und Verlustrechnungen der letzten drei Jahre beurteilt, soweit sie nach dem HGB zu veröffentlichen waren.*¹⁵⁷⁰

Es wurde im Übrigen die Vorlage von Erklärungen verlangt, dass die Bieter im Falle einer Zuschlagserteilung als Käufer bereit sind, bei Vertragsschluss eine Bürgschaft nach den Vorgaben des § 6 Abs. 1 lit. a des Entwurfes des „Geschäftsanteilskauf- und -abtretungsvertrages“ (selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines in der EU zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers über einen Betrag in Höhe von 5 000 000 Euro) zu übergeben. Ferner wurde gefordert, dass die Bieter im Falle der Zuschlagserteilung als Käufer bei Vertragsschluss eine Patronatserklärung ihrer Anteilseigner vorlegen.¹⁵⁷¹ Anlass für die Einholung dieser beiden Erklärungen war die Tatsache, dass der Erwerber auf Grundlage der Geschäftsbesorgungsverträge in bestimmtem Umfang Verfügungsrechte über Grundvermögen und Haushaltsmittel des Landes erlangen sollte.¹⁵⁷²

Der zugunsten der TVF unter dem Briefkopf der fm Beteiligungsgesellschaft mbH eingereichten Erklärung vom 15.11.2006 war diesbezüglich u. a. zu entnehmen: „[...] die TVF Thyssen-VEAG Flächenrecycling GmbH, an der wir allein beteiligt sind, [...] Wir verpflichten uns, dafür zu sorgen, dass die TVF Thyssen-VEAG Flächenrecycling GmbH in der Weise geleitet und finanziell so ausgestattet wird, dass sie jederzeit in der Lage ist, ihre Verpflichtungen aus dem Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag pünktlich zu erfüllen.“ Das Schreiben war von Frank Marczinek unterzeichnet.¹⁵⁷³

Der Zeuge Baesecke schilderte hierzu: „Und was die Bonität angeht: [...] Die Boden Gesellschaft hat für die Geschäftsbesorgung angemessene Vergütungen erhalten. Das heißt, auf der Ebene der Boden Gesellschaft - unserem eigentlichen Partner bei der Geschäftsbesorgung - lief das Risiko, dass da etwas schiefgehen würde, eher gegen Null. Das waren alles die handelnden Personen - von Frau“ Kg. „angefangen

¹⁵⁶⁸ S. 15 des Protokolls vom 15.01.2013.

¹⁵⁶⁹ S. 52 des Protokolls vom 15.01.2013.

¹⁵⁷⁰ Vermerk vom 12.06.2006 in Ordner 9, Fach „Abschluss Teilnahmewettbewerb ...“.

¹⁵⁷¹ Schreiben vom 19.09.2006 von Wr. an die Bietergemeinschaft in Ordner 19, Fach „Erklärungen Bankbü. ...“.

¹⁵⁷² Vgl. § 6 des Geschäftsanteilskauf- und -abtretungsvertrages vom 02.11.2006 in Ordner 26, Fach 1.

¹⁵⁷³ Ordner 23, Fach „Bürgschaftsurkunde, Patronatserklärung“.

bis zum letzten Boten oder Fahrer -, die jetzt nur unter einer anderen Flagge für uns weitermachen sollten und dafür auch jeden Monat ihren Scheck bekamen. Da gab es kein wirtschaftliches Risiko, es sei denn, dass irgendein Obergesellschafter da in die Kasse gegriffen hätte.

Dagegen haben wir uns abgesichert, und zwar in einer ganz massiven Weise, indem wir nämlich eine 5-Millionen-Bürgschaft gefordert haben. Das ist ein ziemlicher Hammer. 5 Millionen Euro selbstschuldnerische Bürgschaft auf erste Anforderungen, einredefrei und alles, also die schärfste Form einer Bürgschaft, die wir jederzeit hätten ziehen können, wenn es da irgendwo gebrannt hätte - von der Kündigungsmöglichkeit mal abgesehen, die hatten wir auch.

Und wir hatten dann - aber da können Sie sagen: ist nicht viel wert - die Patronatserklärung des Gesellschafters. In der Tat: Die Patronatserklärung von Herrn Marczinek wird man nicht allzu hoch bewerten können, spielte aber eben bei den vorgelagerten Sicherheiten im Grunde auch keine große Rolle mehr.

Ansonsten haben wir die Person Marczinek im weiteren Verlauf - was weiß ich: Führungszeugnis und, und, und, Creditreform -, glaube ich, nicht geprüft. Das ist mir also nicht erinnerlich. War aber bei den Sicherheiten, die wir hatten, auch sicher nur sekundär.

Die stärkste Sicherheit - noch mal - waren die Geschäftsbesorgungsverträge selbst, die wir ja monatlich oder quartalsmäßig finanziert haben - das Geld kam ja dafür. Das war das Kündigungsrecht. Wenn etwas bei der Geschäftsbesorgung schiefgelaufen wäre, hätten wir sofort kündigen können. Und wenn jemand da krumme Sachen gemacht hätte, hätten wir die 5-Millionen-Bürgschaft gezogen und wären dann wirtschaftlich auch wieder raus gewesen. Mehr kann man als Sicherheit weiß Gott in einem solchen Fall nicht verlangen.“¹⁵⁷⁴

Befragt zum Umfang der Bonitätsprüfung schätzte der Zeuge Speer ein: „Die sind alle nach allen Regeln der Kunst da - die Prüfungen - im Vorfeld erfolgt. Und wir hatten es ja auch mit einem am Markt tätigen Unternehmen zu tun, was wir aus eigener Zusammenarbeit gut kennen.“¹⁵⁷⁵ „Und die Frage der wirtschaftlichen Solvenz dieser Firma ist nach meinem Kenntnisstand noch nie außer Frage gewesen. Es gab da keinen Grund zu zweifeln - auf welchem Weg das auch immer geprüft wurde. Und es ist geprüft worden, und man ist zu vernünftigen Ergebnissen gekommen. Sonst wäre mir nicht vorgeschlagen worden, diese Gesellschaft an den Erwerber zu verkaufen. Das ist mir vorgeschlagen worden, und es war in sich schlüssig. Ich hatte keinen Anlass, daran zu zweifeln, dass es eine vernünftige Grundlage ist.“¹⁵⁷⁶

2.7. Wie wurde der Erwerb der TGV Altwert GmbH durch Herrn Marczinek im Rahmen eines Management Buyout-Verfahrens in die Bonitätsprüfung einbezogen und bewertet?¹⁵⁷⁷

Die TVF bekundete in der Anlage 8 („Änderungen gegenüber dem Teilnahmeantrag“) zum letztverbindlichen Angebot vom 14.09.2006 - „wie bereits im Rahmen des Verhandlungsverfahrens Ihnen zur Kenntnis gebracht“ - Folgendes: „Die bisherigen

1574 S. 55 des Protokolls vom 15.01.2013.

1575 S. 59 des Protokolls vom 18.12.2012.

1576 S. 72 des Protokolls vom 18.12.2012.

1577 Die Frage B. 2.7. benennt zwar ausdrücklich die „TGV Altwert GmbH“, gemeint ist aber offenbar die seinerzeit existierende „TVF“, sodass von einem Schreibversehen ausgegangen wird.

Anteilseigner der TVF, die ThyssenKrupp Industrieservice Holding GmbH und die Vattenfall Europe AG, haben ihre Geschäftsanteile jeweils im Rahmen eines management-buy-out (MBO) an die Geschäftsführung der TVF abgetreten, die dazu die fm Beteiligungsgesellschaft mbH gegründet hat. An diesem MBO hat sich die“ 33. GmbH „bereits beteiligt und erwirbt in Kürze auch 5 % der Geschäftsanteile der TVF. [...]“¹⁵⁷⁸

Der Zeuge Marczinek führte diesbezüglich gegenüber dem Untersuchungsausschuss aus: „Seit 1997 bin ich als Geschäftsführer in einer ehemaligen Tochtergesellschaft der VEAG und Thyssen Rohstoffrecycling Brandenburg mit Sitz in Lübbenau tätig. Sie firmiert heute unter dem Namen TVF Altwert, nachdem sie 2006 mit Unterstützung der“ 33. GmbH „und der“ 1. Bank „im Rahmen eines Management-Buy-out durch private Gesellschafter, die heutige“ 28. GmbH „und mich, von ThyssenKrupp und Vattenfall Europe erworben wurde.“¹⁵⁷⁹

„Und wir haben irgendwo im August, wenn ich mich recht entsinne, das Closing bei der TVF gehabt.“¹⁵⁸⁰ Am 13.08.2006 sei das MBO durch Unterschriftsleistung durchgeführt worden. „Bis dahin war alles offen.“¹⁵⁸¹ „Also, wie ich gerade schon gesagt habe, klar war es am Tag der Unterschrift. Es hat vorher in den Monaten Juni, Juli, bis zum 13. August, oder bis Anfang August zumindest, diverse andere Ansätze gegeben. Insofern ist eben so ein Desinvestment eben erst abgeschlossen, wenn man es gemacht hat. ThyssenKrupp hatte selber zum Teil noch eigene Aktivitäten in dem Segment. Es gab durchaus auch andere Ansätze und Überlegungen.“¹⁵⁸²

„Es“ - das MBO - „ist aber aus meiner Sicht insofern irrelevant, als dass die Verpflichtungen - und das sehen Sie ja heute, die BBG agiert ja heute noch am Markt -, die sich aus den Kaufverträgen ergeben haben, bis auf den letzten Punkt erfüllt worden sind, inklusive der Kaufpreiszahlungen und aller anderen Verpflichtungen: Bürgschaftserbringung und ähnliche Dinge.“¹⁵⁸³

Das MdF sah sich aufgrund dieses Management-Buy-out (MBO) seinerzeit gehalten, die Auswirkungen auf das Vergabeverfahren überprüfen zu lassen. Die beauftragte Anwaltskanzlei teilte diesbezüglich mit, dass - nach einer Recherche - aufgrund des Gesellschafterwechsels vergaberechtlich ein geändertes Vorgehen nicht geboten sei. Indes sei eine erneute Eignungsprüfung, die vorliegend insbesondere daran anknüpfen könne, ob die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der TVF auch nach dem MBO fortbestehe, nicht ausgeschlossen.¹⁵⁸⁴

Nach Eingang des letztverbindlichen Angebotes bat Wr. die TVF daher um ergänzende Angaben bezüglich der Änderung ihrer Anteilseignerverhältnisse:

„[...] Dazu bitte ich um Mitteilung, ob der Anteilsübergang bereits stattgefunden hat oder für wann er vorgesehen ist. Zu der fm Beteiligungsgesellschaft mbH (fm) bitte ich um Mitteilung der Höhe des Stammkapitals und der Gesellschafter sowie ihrer Geschäftsanteile und um einen Handelsregisterauszug für diese Gesellschaft. Ferner bitte ich um Mitteilung, ob der Ihrem Angebot als Anlage 9 (Vertretungsbe-

1578 Ordner 18.

1579 S. 111 des Protokolls vom 10.05.2011.

1580 S. 97 des Protokolls vom 15.01.2013.

1581 S. 101 des Protokolls vom 15.01.2013.

1582 S. 102 des Protokolls vom 15.01.2013.

1583 S. 97 des Protokolls vom 15.01.2013.

1584 Ordner 22, Fach „Vergabeentscheidung - Anmerkungen AL 4/48“.

rechtigungsnachweis) beigefügte Handelsregisterauszug vom 13.07.2006 für die TVF noch aktuell ist; gegebenenfalls bitte ich um Übersendung eines aktuellen Registerauszugs. Falls zwischenzeitlich Änderungen zum Handelsregister angemeldet, aber noch nicht eingetragen worden sind, bitte ich, mir die Anmeldungen zu übersenden.“¹⁵⁸⁵

Ein Prokurist der TVF antwortete hierauf in einem Schreiben vom 21.09.2006: „Der Anteilsübergang ist mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 14.08.2006 und dem Eintritt der aufschiebenden Bedingung (Zahlung des Kaufpreises) am 08.09.2006 rechtlich wirksam geworden.

Mit o. g. Vertrag hat zunächst die 12. GmbH 100 % der Geschäftsanteile der TVF erworben. Alleiniger Gesellschafter der 12. GmbH ist Herr Frank Marczinek. Die Firma wurde zwischenzeitlich umbenannt in fm Beteiligungsgesellschaft mbH und der Sitz nach Lübbenau verlegt. Ein aktueller Handelsregisterauszug sowie die Registeranmeldung zur Umfirmierung liegen als Anlagen 2 und 3 diesem Schreiben bei.

Mit wirtschaftlicher Wirkung vom 01.10.2006 wird sich die“ 33. GmbH „im Rahmen eines bereits endverhandelten Beteiligungsengagements als stiller Gesellschafter an der fm Beteiligungsgesellschaft mbH beteiligen und darüber hinaus eine offene Beteiligung in Höhe von 5 % an der TVF übernehmen. Die notariellen Beurkundungen dazu stehen noch aus.

Der dem Angebot als Anlage 9 beigefügte Handelsregisterauszug vom 13.07.2006 ist insoweit noch aktuell, als dass zur Registrierung angemeldete Änderungen noch nicht eingetragen sind. Die angemeldeten Änderungen (Anlage 4 und 5) beziehen sich insbesondere auf die notwendigen Satzungsänderungen, infolge der veränderten Gesellschaftsstruktur, und auf die Vertretungsberechtigung.

Hinsichtlich der Vertretungsberechtigung möchte ich besonders auf die letzte Seite der UR.-Nr. 495/2006 des Notars [...] (Anlage 4) hinweisen, wonach Herr Marczinek weiterhin einzelvertretungsbefugt ist.“¹⁵⁸⁶

Mit Verfügung vom 03.11.2006 fasste der Referatsleiter Wr. in einem Bericht an den Minister den Vorgang wie folgt zusammen:

„[...] Der Geschäftsführer Marczinek hatte das MdF - zunächst informell mündlich im August 2006 und dann förmlich in dem verbindlichen Angebot vom 14.09.2006 - über einen Gesellschafterwechsel bei der TVF informiert. MdF hatte die TVF mit Schreiben vom 19.09.2006 - als Grundlage für die Bewertung des verbindlichen Angebotes - um nähere Angaben zu den Anteilseignerverhältnissen gebeten. Die TVF hat dazu mit Schreiben vom 21.09.2006 Folgendes mitgeteilt:

Die vormals je hälftigen TVF-Anteilseigner aus den Unternehmensgruppen Thyssen und Vattenfall hätten ihre Geschäftsanteile mit Vertrag vom 14.08.2006 an die 12. GmbH - offenbar eine Vorratsgesellschaft ohne Geschäftsbetrieb - veräußert; der Anteilsübergang sei am 08.09.2006 wirksam geworden. Alleingesellschafter der 12. GmbH sei Herr Frank Marczinek; er habe die Firma der Gesellschaft zwischenzeitlich in fm Beteiligungsgesellschaft mbH (fm) geändert.

Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 01.10.2006 werde sich die“ 33. GmbH „als stille Gesellschafterin an der fm beteiligen und zugleich eine offene Beteiligung von 5 v. H. an der TVF übernehmen.

Herr Marczinek und der Rechtsanwalt, der ihn in dem Beurkundungstermin begleitet

1585 Ordner 20, Fach „Hinweise zur kartellrechtl. Unbedenklichkeitsbesch.“

1586 Ordner 20, Fach „Hinweise zur kartellrechtl. Unbedenklichkeitsbesch.“

hat, haben diese Angaben am 02.11.2006 nochmals bestätigt.“¹⁵⁸⁷

*Das Ausscheiden der vorherigen Gesellschafter - der Thyssen- und Vattenfall-Unternehmensgruppe - fand im Rahmen des Bewertungsverfahrens bei der Vergabeentscheidung ausdrücklich eine negative Berücksichtigung.*¹⁵⁸⁸

Gegenüber dem Ausschuss umriss der Zeuge Wr. den Vorgang wie folgt: „Nun ist es so gewesen, dass am Rande der zweiten Verhandlungsrunde Herr Marczinek Herrn Baesecke und mich in einem gesonderten Gespräch darüber informiert hat, dass er - -, das heißt, das war nicht er, es war eine Beteiligungsgesellschaft, eine Vorratsgesellschaft, die er erworben hat und nach meiner Erinnerung in fm Beteiligungsmanagement GmbH umgewandelt hatte, die also nun sozusagen Trägerin der TVF sein würde.“¹⁵⁸⁹

Die zweite Verhandlungsrunde habe seiner Erinnerung nach am 15.09.2006 stattgefunden.¹⁵⁹⁰

„Die Krux ist allerdings, dass Bieterin war und blieb die TVF, eine rechtlich selbstständige Gesellschaft, deren wirtschaftliche Verhältnisse uns auch bekannt waren, die sich dadurch auch nicht verändert haben.

Was sich verändert hat, ist in der Tat der Gesellschafterhintergrund. Und das haben wir auch in dem Vergabevermerk sehr eingehend gewürdigt. Also, wir haben uns zunächst mal - auch wieder mit anwaltlicher Unterstützung - deutlich gemacht, dass mit diesem Wechsel des Anteilseigners der TVF kein Bieterwechsel in dem Vergabeverfahren stattgefunden hatte, denn der Bieter ist der Gleiche geblieben. Wir sind aber dann, weil eben dieser doch sehr starke Gesellschafterhintergrund weggefallen ist, da zu einer deutlichen Abwertung gekommen bei der Würdigung im Rahmen der Punktevergabe.“¹⁵⁹¹

Auch im Verlauf der weiteren Vernehmung stellte der Zeuge klar: „Bieter war und ist geblieben die TVF Altwert GmbH. Das ist maßgeblich. Und diese wirtschaftlichen Verhältnisse - das haben wir im Vergabevermerk auch sehr transparent dokumentiert - haben sich durch diesen Anteilseignerwechsel jedenfalls unmittelbar gar nicht verändert.“¹⁵⁹²

Abschließend betonte der Zeuge im Hinblick auf das Erfordernis von etwaigen Bonitätsprüfungen: „Es kam auf die Bonität der TVF an. Die TVF war die Bieterin, und deren Verhältnisse kannten wir, die waren auch unverändert, auch die vorausgegangenen Jahresabschlüsse, die Umsätze - alles völlig unverändert. Nur, wie gesagt, dieser Gesellschafterhintergrund, der dann die zukünftige Perspektive vielleicht hätte beeinflussen können, der war anders. Und das ist ja - wie ich das ausgeführt habe - in dem Vergabeverfahren auch in einer sehr transparenten Weise gewürdigt und bepunktet worden.“¹⁵⁹³

Der Zeuge Baesecke bestätigte den Zeitpunkt der Bekanntgabe des MBO: „Das war ziemlich gegen Ende des Verhandlungsverfahrens. Also, wir waren fast durch. Man kann sogar sagen, wir waren mit den Verhandlungen durch, und da hat Herr

1587 Ordner 23, Fach 11.

1588 Ordner 22, Fach „Vergabeentscheidung“, Verfügung vom 04.10.2006 von Wr., S. 11.

1589 S. 43 des Protokolls vom 20.11.2012.

1590 S. 69 des Protokolls vom 20.11.2012.

1591 S. 43 des Protokolls vom 20.11.2012.

1592 S. 69 des Protokolls vom 20.11.2012.

1593 S. 75 des Protokolls vom 20.11.2012.

Marczinek uns am Ende oder in der Pause einer Verhandlungsrunde - das weiß ich jetzt nicht mehr - beiseite genommen und uns unter sechs Augen berichtet, gebeichtet - wie Sie wollen -, dass er im Wege eines Management-Buy-outs die Company übernehmen würde. Uns hat das völlig überrascht, muss ich sagen - oder mich jedenfalls völlig überrascht -, auch frustriert, obwohl das also in dem Kontext ja keine Rolle spielt, welche Gefühle man da hat. Und wir haben daraus auch die eben gebotenen Konsequenzen gezogen. Das heißt, wir haben diese veränderte Sachlage sofort von unseren Anwälten prüfen lassen und beurteilen lassen und haben dann auch bei der Bewertung der verbindlichen Angebote diesen veränderten Gesellschafterhintergrund angemessen mit ins Kalkül gezogen, das heißt, durch einen Punktabzug bedacht.“¹⁵⁹⁴ „Und das“ - den Gesellschafterwechsel - „haben wir nach meiner Erinnerung bei nächster Gelegenheit auch in einer Vorlage an die Leitung berichtet, möglicherweise im Zusammenhang mit dem Vergabevermerk. Das kann sein.“¹⁵⁹⁵

„Und wir haben in der richtigen Erkenntnis, dass Bieter im Verfahren die TVF ist und nicht Herr Marczinek, unsere Anwälte befragt, welche Auswirkungen dieser Wechsel auf der Gesellschafterebene der TVF für das Bieterverfahren hat.

Dazu hat sich die Anwältin aus dieser Kanzlei geäußert, und sie hat uns erstens erklärt: Ihr könnt die TVF nicht deswegen rauswerfen. - Das wäre sicher eine Lösung gewesen. Dann hätten wir mit den anderen Bietern durchverhandelt bis zum Ergebnis. Der Wettbewerber war aus meiner Sicht absolut willkommen. Das war ein ernster und kompetenter und guter Bieter. Sie haben gesagt: Ihr dürft sie nicht rauswerfen aus dem Verfahren - die TVF.

Und zweitens: Ihr dürft deswegen auch nicht das Verfahren abbrechen, sondern ihr müsst es ordentlich fortführen. Und das, was ihr machen könnt, ist bei der Beurteilung des Gesellschafterhintergrundes - das war ein Kriterium in diesem breit gefächerten Kriterienkatalog, nach dem wir die Angebote zu beurteilen hatten -, da könnt ihr aus diesem Gesellschafterwechsel Konsequenzen ziehen.“¹⁵⁹⁶

Auf die Frage, wie er aufgrund des MBO die Bonität des Herrn Marczinek geprüft habe, wehrte er ab: „Herr Marczinek hatte sich nicht um den Erwerb der Boden Gesellschaft nebst Geschäftsbesorgungsverträgen beworben, sondern die TVF, und das war auch das, was uns die Anwaltskanzlei in ihrer gutachterlichen Äußerung gesagt hat. Auf der Bewerberebene hatte sich nichts verändert.“¹⁵⁹⁷ „Mit dieser Frage der Bewertung des Gesellschafterhintergrundes hatte sich die Vergabekommission auseinandersetzen, und die Vergabekommission hat daraus die aus ihrer Sicht gebotenen Folgerungen gezogen. Und im Vergabevermerk schlägt sich das dann also nieder damit, dass also bei der Bewertung des Gesellschafterhintergrundes der beiden Bewerber die TVF unter dem Bieterkonsortium liegt.“¹⁵⁹⁸

Der Zeuge Speer bekundete im Rahmen seiner Befragung durch den Ausschuss, sich nicht mehr an den Zeitpunkt erinnern zu können, wann er von dem Gesellschafterwechsel erfahren habe. Eine Kenntnis hätte für ihn auch keine Relevanz gehabt.¹⁵⁹⁹ „Es sind Anteile, die vorher der eine besessen hat, hat sie jetzt ein anderer besessen, wie das im freien Verkehr der Wirtschaft üblich und möglich

1594 S. 34 des Protokolls vom 15.01.2013.

1595 S. 35 des Protokolls vom 15.05.2013.

1596 S. 54 f. des Protokolls vom 15.01.2013.

1597 S. 34 des Protokolls vom 15.01.2013.

1598 S. 35 des Protokolls vom 15.01.2013.

1599 S. 64 des Protokolls vom 18.12.2012.

ist. Ich habe vorhin gesagt, nicht, dass da vorher eine potente Firma dahinter stand, hat den Ausschlag gegeben, sondern wir haben es mit einem Partner zu tun gehabt - habe ich gesagt und wiederhole mich an dieser Stelle -, mit dem wir Erfahrungen gesammelt haben und der uns als in dem Geschäft, um das es geht, als vertrauter und potenter Partner in Augenschein war. Das habe ich gesagt. Also, ich habe mit keinem Wort etwas von Thyssen oder von [...] oder wer was später - - Vattenfall ist ja auch ein Partner, der nicht ohne ist.

Aber das war nicht das Entscheidende, sondern das Entscheidende war, dass wir eine Firma hatten oder eine Firma finden, die in der Lage ist, dieses Geschäftsmodell mit zu übernehmen, zu integrieren, und daraus eine Weiterbeschäftigung von vielen Mitarbeitern ermöglicht hat, die sonst arbeitslos geworden wären. Die wären mit einem entsprechenden Sozialplan ansonsten arbeitslos geworden. Und die Alternative war halt, jemanden zu finden, der in der Lage ist, das anders zu gestalten. Und da habe ich nur von der Firma TVF Altwert gesprochen und nicht von Partnern oder Eigentümern, die diese Firma gehalten haben.¹⁶⁰⁰ „[...] das ausschlaggebende Kriterium ist, ob das eine Firma ist, wo man ein vernünftiges Gefühl hat, ob sie am Markt besteht.“¹⁶⁰¹ „[...] die Geschäftsanteile wurden verkauft, aber da ist kein Millimeter vom Know-how aus der Firma herausgegangen. Die Firma ist nach wie vor in dem Geschäft tätig, in dem sie damals tätig war. Und wem diese Firma gehört, ist relativ egal.“¹⁶⁰² „Mit den Gesellschafteranteilen kommt da weder Kompetenz hinein, noch geht Kompetenz verloren, sondern die gehören einem, wie das so ist in dieser Welt.“¹⁶⁰³ „Die Firma macht bis heute gute Arbeit, und ich sehe überhaupt keinen Grund, jetzt solche künstlichen Gebilde hier zu beantworten, ob da vielleicht irgendwie und weiß ich nicht was. Die Firma gehört heute ALBA. An deren wirtschaftlicher Kraft wird hier im Raum wahrscheinlich auch keiner zweifeln. Wo ist das Problem? Ich sehe kein Problem.“¹⁶⁰⁴

3. Auf welchen Grundlagen erfolgte die Veräußerung an die TVF Altwert GmbH, insbesondere:

3.1. Welche konkreten Vertragsdetails wurden beim Verkauf der BBG u. a. in Bezug auf die Kaufpreiszahlung der TVF Altwert GmbH verhandelt?

Zunächst wurde auf Veranlassung des MdF durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Gr. im Rahmen einer Begutachtung im April 2006 - unter Anwendung der Ertragswertmethode - der Unternehmenswert (in Höhe von rd. 4,5 Mio. Euro) nach IdW-Standard ermittelt.

Der Wertermittlung lagen die Annahmen zugrunde, dass

- das in der Bilanz zum 31.12.2005 der BBG ausgewiesene Eigenkapital (rd. 2,55 Mio. Euro) und der zum 31.12.2006 erwartete Jahresüberschuss (rd. 800 000 Euro) - kaufpreissteigernd - in der Gesellschaft verbleiben und dem Käufer zustehen würden;*
- die - für den Ertragswert der BBG in den Jahren 2007 bis 2009 - vom Land zu zahlenden Geschäftsbesorgungsentgelte in einer Höhe, wie in den internen Planungen der BBG vorgesehen, gezahlt würden.*

1600 S. 65 des Protokolls vom 18.12.2012.

1601 S. 69 des Protokolls vom 18.12.2012.

1602 S. 65 des Protokolls vom 18.12.2012.

1603 S. 70 des Protokolls vom 18.12.2012.

1604 S. 71 des Protokolls vom 18.12.2012.

Indes stellte sich in dem Verhandlungsverfahren heraus, dass

- für die Bieter eine Ausschüttung des Eigenkapitals - bis auf das Stammkapital - sowie wesentlicher Teile des erwarteten Jahresüberschusses 2006 an das Land als Vorschuss vor der Anteilsübertragung attraktiver war und ferner
- die von den Bietern angesetzten Geschäftsbesorgungsentgelte teilweise deutlich unter den Planungen der BBG lagen. Dies wirkte sich - gegenüber den Annahmen in dem Wertgutachten der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Gr. - mindernd auf den Unternehmenswert der BBG aus.¹⁶⁰⁵

Zu den Umständen der Feststellung des Kaufpreises vgl. die Ausführungen des Zeugen Wr. unter Punkt B. 2. sowie die weiteren Ausführungen unter Punkt B. 1.2.

Der Zeuge Wr. erläuterte diesbezüglich: „[...] in den Vergabeunterlagen stand [...] drin, dass der Verkäufer beabsichtigt, das Eigenkapital vollständig im Unternehmen stehen zu lassen und dass die Erwerbsinteressenten also das in ihrem Kaufpreisgebot abzubilden haben.“¹⁶⁰⁶ „Es ist aber deutlich geworden in dem Verhandlungsverfahren, dass die Bieter nicht bereit sind, dieses nicht betriebsnotwendige Vermögen in dem Kaufpreis abzubilden.“¹⁶⁰⁷

*Als Ergebnis des Verhandlungsverfahrens eröffnete das MdF den Bietern daher die Alternative, auf der Grundlage einer Teilausschüttung des Eigenkapitals zum 31.12.2005 sowie von 95 v. H. des erwarteten Jahresüberschusses 2006 der BBG zu bieten.*¹⁶⁰⁸

Hinsichtlich der Vorteile einer Ausschüttung machte der Zeuge Baesecke deutlich: „Das hat steuerliche Konsequenzen für die Käufer wahrscheinlich, es hat aber insbesondere auch Konsequenzen im Umgang mit der finanzierenden Hausbank. Es macht ja einen Unterschied, ob ich sagen muss, ich brauche 5 Millionen, oder ob ich sagen kann, ich brauche nur 1 Million oder eine halbe Million oder was auch immer.“¹⁶⁰⁹

Der Zeuge Wr. erklärte allgemein in Bezug auf die vereinbarte Ausschüttung: „Aber es ist so gewesen, dass über die Ausschüttung des Eigenkapitals, ausgenommen das Stammkapital, das waren diese 1,952 Millionen, ich glaube, den Betrag hatten Sie auch genannt, es tatsächlich in der außerordentlichen Gesellschafterversammlung am 01.11. zu einer Teilauflösung der Rückstellungen gekommen ist, genau aus den Gründen, die Sie gerade beschrieben haben, dass nämlich, weil die Grundlage für die Sozialplanauszahlungen entfallen war, man insoweit eben eine Korrektur vornehmen konnte und auch vorgenommen hat. Und deswegen ist auch diese Ausschüttung von 1,95 Millionen erhöht worden um einen bestimmten Teilbetrag aus der Auflösung der Rückstellungen.“¹⁶¹⁰ „Es sind 1,306 Millionen gewesen. Das heißt, die Ausschüttung hatte insgesamt etwas über 3,25 Millionen betragen.“¹⁶¹¹

1605 Verfügung vom 29.08.2006 von Wr. in Ordner 20, Fach „M-Vorlage zur Unterrichtung“.

1606 S. 57 des Protokolls vom 20.11.2012.

1607 S. 57 des Protokolls vom 2012.

1608 Verfügung vom 29.08.2006 von Wr. in Ordner 20, Fach „M-Vorlage zur Unterrichtung“.

1609 S. 59 des Protokolls vom 15.01.2013.

1610 S. 39 des Protokolls vom 20.11.2012.

1611 S. 40 des Protokolls vom 20.11.2012.

„Also, dem Land ist zugeflossen die Ausschüttung, die die außerordentliche Gesellschafterversammlung am 01.11.2006 beschlossen hat. Das sind die Beträge, die eben schon genannt worden sind, die 1,952 Millionen als wesentliche Elemente des Eigenkapitals ohne das haftende Kapital, also Eigenkapital abzüglich der, ich glaube, 600 000 Stammkapital. Und dann: Das Ergebnis dieser Teilauflösung von Rückstellungen, das waren diese 1,306 Millionen. Und dazu kam der Unternehmenskaufpreis, also der technische Kaufpreis - in unserem Verständnis ist schon alles das, was uns zugeflossen ist im Rahmen der Privatisierung eigentlich der Gegenwert -, dieser förmliche Kaufpreis von 635 000 Euro.“¹⁶¹²

In den Kaufvertrag vom 02.11.2006 (UR.-Nr. 1545/2006)¹⁶¹³ wurde dementsprechend unter § 2 (3) aufgenommen, dass der Verkäufer sich einen Betrag in Höhe von 3 258 000 Euro habe ausschütten lassen.

Zudem wurde vereinbart, dass der Kaufpreis in Höhe von 635 000 Euro bis zum 06.11.2006 zahlbar sei, jedoch nicht vor Ablauf von 5 Arbeitstagen nach Abschluss der Geschäftsbesorgungsverträge. Bei nicht fristgemäßer Zahlung komme der Käufer ohne Mahnung zinspflichtig in Verzug. Nach Ablauf von vier Wochen sei der Verkäufer im Falle des Verzuges - auch in Bezug auf eine Teilleistung - rüchtrittsberechtigt.

Die Abtretung des Geschäftsanteils erfolgte unter den aufschiebenden Bedingungen vollständiger Kaufpreiszahlungen und der Erbringung einer Bürgschaft in Höhe von 5 000 000 Euro sowie einer Patronatserklärung des Hauptanteilseigners.

Ferner wurde ausdrücklich auf die am selben Tag zwischen dem Land und der BBG abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsverträge (WGT-Liegenschaften und Bodenreformvermögen) als Bestandteil der Urkunde (UR.-Nr. 1545/2006) Bezug genommen und verwiesen.

Der Käufer wurde verpflichtet, mindestens für die Dauer der Laufzeit der Geschäftsbesorgungsverträge bis zum Ablauf des 31.12.2009 die BBG fortzuführen.

Ohne Zustimmung des Verkäufers durfte der Käufer Geschäftsanteile an der Gesellschaft (ganz oder teilweise) nicht an Dritte weiterveräußern oder übertragen.

Überdies wurde in § 5 (3 b) bestimmt: „Die in der Anlage 5 angegebenen Umsatzziele und das Konzept bezüglich der Geschäftsentwicklung für die Jahre 2010 bis 2014 sind als Vertragsbestandteile vereinbart; Änderungen des Konzepts bleiben dem Käufer vorbehalten.“

Schließlich wurden in dem Vertrag umfangreiche Vereinbarungen zugunsten der Arbeitnehmer in Bezug auf die mit dem Kauf einhergehenden Geschäftsbesorgungsverträge getroffen.

Der Zeuge Marczinek trug diesbezüglich vor: „Der Käufer der Gesellschaft, konkret die TVF Altwert GmbH, hatte die qualifizierte und kontinuierliche Fortführung der bestehenden Geschäftsbesorgung durch die BBG sicherzustellen. Sie hatte deshalb zu gewährleisten, dass der Bestand der dafür notwendigen Arbeitsplätze und Beschäftigungsverhältnisse, insbesondere der für die Qualität und Kontinuität der Geschäftsbesorgung zentral bedeutsamen Mitarbeiter der Gesellschaft, erhalten bleiben. Im Einzelnen hatte der Käufer für die Dauer der Laufzeit der Geschäftsbesorgungsverträge sicherzustellen, dass bei der Gesellschaft ständig mindestens 40 Mitarbeiterarbeitsplätze für qualifiziertes Personal aus dem Kreis der

¹⁶¹² S. 54 des Protokolls vom 20.11.2012.

¹⁶¹³ Ordner 23, Fach „Geschäftsanteilskauf- und -abtretungsvertrag ...“.

derzeit Beschäftigten der BBG erhalten bleiben, darunter mindestens 35 in Vollzeit. Der Käufer musste sich verpflichten, dass für die Dauer der Laufzeit der Geschäftsbesorgungsverträge bis zum Ablauf des Jahres 2009 die Beschäftigungsverhältnisse von 7 Mitarbeitern der Gesellschaft, die aus Sicht des Landes für die Qualität und Kontinuität der Geschäftsbesorgung zentral bedeutsam waren, nicht ohne Zustimmung des betreffenden Mitarbeiters beendet und wesentlich geändert werden. Dies betraf unter anderem ausdrücklich“ Dr. W. und Rechtsanwalt Hn. „Ihnen wurde 2007 Führungsverantwortung übertragen, da sie ausdrücklich vom ehemaligen Eigentümer Land Brandenburg empfohlen wurden.“¹⁶¹⁴

Dem Kaufvertrag wurde als Anlage 2 ein Sozialplan beigezeichnet.

Die Veräußerung erfolgte mit wirtschaftlicher Wirkung zum 01.01.2006.

3.2. Welche Auswirkungen haben die Entwicklungen der Geschäftsbilanzen der BBG nach dem Verkauf an die TVF Altwert GmbH in den Jahren 2007, 2008, 2009 und 2010 auf einen möglichen Kaufpreis?

Ein rechnerischer Unternehmenswert der BBG im Jahr 2010 hätte seitens des Untersuchungsausschusses allenfalls durch einen Gutachter ermittelt werden können.

Die Beauftragung eines Sachverständigen erschien jedoch nicht geboten. Insoweit war u. a. von Belang, dass nicht ohne Weiteres ein tatsächliches Erwerberinteresse unterstellt werden konnte, zumal Hauptkunde der BBG das Land Brandenburg war, sodass die erzielten Gewinne vornehmlich auf Entgeltzahlungen des Landes im Rahmen der Geschäftsbesorgungsverträge beruhten und mit Ablauf dieser Verträge der Wegfall der wesentlichen Einnahmequelle zu erwarten war.

3.3. Wie gestalteten sich in diesem Zusammenhang die Entscheidungen zu den Geschäftsbesorgungsverträgen für die Jahre 2006 bis 2009 und 2009 bis 2013?

Nach Aussage des Zeugen Wr. sollte die Geschäftsbesorgung zunächst lediglich für einen Zeitraum von drei Jahren - also bis 2009 - von der BBG fortgeführt werden: „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.“¹⁶¹⁵

Die Frist von drei Jahren sei in der Annahme festgelegt worden, „dass wir es hier mit einem plausiblen Wert zu tun haben, der sachgerecht den Zeitraum bemisst, innerhalb dessen ein Unternehmen umgesteuert werden kann, dass das auf dieser Grundlage gewachsen ist.“¹⁶¹⁶

Auf dieser Grundlage sei seinerzeit auch der Kaufpreis errechnet worden.¹⁶¹⁷

1614 S. 112 des Protokolls vom 10.05.2011.

1615 S. 53 des Protokolls vom 20.11.2012.

1616 S. 79 des Protokolls vom 20.11.2012.

1617 S. 53 des Protokolls vom 20.11.2012.

Der Zeuge Zeeb ging im Ergebnis zwar davon aus, dass sich der Wert des Unternehmens „verschoben“ hätte, wenn die Geschäftsbesorgungsverträge für einen anderen Zeitraum abgeschlossen worden wären: „Aber weitere Unbekannte oder Höhen wären dann eben dazugekommen. Also, zu spekulieren, wie sich ein Wert verändert hätte, halte ich für nicht machbar.“¹⁶¹⁸

„Ob jetzt drei oder vier Jahre, ich glaube, so intensiv hat man damals nicht diskutiert, aber das war klar, es muss befristet sein, um diese Option, es selbst wieder zu machen, nicht von vornerein auf unabsehbare Zeit auszuschließen.“¹⁶¹⁹

Der Zeuge Speer erwiderte auf die geäußerte Vermutung, dass ggf. ein höherer Kaufpreis hätte erzielt werden können, falls bereits im Jahr 2006 ein längerfristiger Geschäftsbesorgungsvertrag, z. B. bis zum Jahr 2015, geschlossen worden wäre: „Ja, aber das wollten wir nicht. Das war nicht intendiert, sondern wir wollten ja auch sehen, wie sich das Geschäft weiterentwickelt. Wir haben keine längere Garantie für diese Firma geben wollen, weil wir sehen wollten, wie sich das Geschäft entwickelt, ob - je nachdem wie viel Geschäftsanfall ist - dann doch schon der BLB in der Lage ist, das zu übernehmen oder nicht. Diese Frage wollten wir uns ganz bewusst offenhalten.“¹⁶²⁰

Auch der Zeuge Baesecke räumte diesbezüglich zwar ein: „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.“¹⁶²¹

Der Zeuge hielt jedoch eine Frist von drei Jahren aufgrund der zu erwartenden Probleme bei der geplanten Übernahme der Aufgaben der BBG durch den Brandenburgischen Landesbetrieb für sachgerecht: „Der Landesbetrieb sollte aufgebaut werden wie ein Unternehmen. Wir hatten ihn damals, 2006, organisatorisch 1:1 belassen, und es stand insbesondere ins Haus die Einführung des sogenannten Mieter-Vermieter-Systems, eines Systems, bei dem praktisch jede Behörde, jedes Finanzamt seine Liegenschaft, seine Büros beim Landesbetrieb anmieten muss und der Landesbetrieb als Vermieter dann auftritt. Das ist alles sehr, sehr schwierig. Da fanden wir das also ganz charmant, über das Vehikel ‚Verkauf der Boden Gesellschaft‘ die weitere Geschäftstätigkeit der Boden Gesellschaft sehr befristet für das Land zu ermöglichen.

„Sehr befristet“ heißt: Wir haben uns überlegt, wie lange denn dieser Übergang festgelegt werden muss und kann, um also diese schwierige Phase, in der sich der Landesbetrieb befand - Sie müssen das immer nebenher sehen, Boden Gesellschaft und Landesbetrieb -, um diese schwierige Phase, Anlaufphase, in der sich der Landesbetrieb befand, zu überbrücken.

Und ich habe Ihnen die Jobs eben genannt, die hier zu leisten waren. Es waren zwei bis drei Jahre. Und wenn Sie also rechnen 2007, zwei bis drei Jahre, kommen Sie ins Jahr 2009. Das Jahr 2009 war insofern ein kritisches Jahr, weil nach den Festlegungen des WGT-Gesetzes zum 30.06.2009 eine Schlussrechnung zu legen war. Und es wäre also völlig - über das gesamte WGT-Vermögen, über die gesamte Bewirtschaftung des WGT-Vermögens seit 1994 -, und es wäre also völlig ausgeschlossen gewesen, jemandem, der die Erfahrung im Umgang mit diesen

1618 S. 45 des Protokolls vom 12.03.2013.

1619 S. 45 des Protokolls vom 12.03.2013.

1620 S. 69 des Protokolls vom 18.12.2012.

1621 S. 71 des Protokolls vom 15.01.2013.

Vermögenswerten nicht mitbringt, diese Aufgabe zu geben. Deshalb sprach also vieles dafür, der Boden Gesellschaft im Jahr 2009 auch noch die Aufgabe der Erstellung der Schlussrechnung zu belassen. Das hat die ja dann auch gemacht. Die Schlussrechnung ist dann auch hier vorgelegt worden. Das Ganze ist dann ein bisschen vorgezogen worden. Aber das war ja im Jahr 2006 nicht vorherzusehen.

Es wäre aber, wie gesagt, töricht gewesen, zum 1. Januar 2009 praktisch den Geschäftsbesorger zu wechseln. Der wäre nie in der Lage gewesen, die Schlussrechnung zu fertigen. Und deshalb haben wir gesagt: 30.06.2009 die Schlussrechnung. Das macht noch die Boden Gesellschaft. Dann kann man mit dem Übergang anfangen, den vorbereiten.

Und daraus ergibt sich dann der 1. Januar 2010 als Zeitpunkt, zu dem man vernünftigerweise damals erwarten konnte, dass der Landesbetrieb in der Lage war, diese Aufgaben zu übernehmen. Daraus entstand die Dreijahresfrist. Wir haben also der TVF in diesen Kennenlern- und Sondierungsgesprächen gesagt: Drei Jahre, und dann ist Schluss, maximal. - Und dann kam also die Erwiderung: Na ja, aber dann bitte schön mindestens drei Jahre. - Das heißt, die drei ist so die Schnittmenge, wo sich die unterschiedlichen Interessenlagen des Landes, dem Landesbetrieb einen gewissen Spielraum zu geben, den aber möglichst kurz zu bemessen, und der TVF, diese Geschäftsbesorgungsverträge möglichst lange sicher in der Tasche zu haben, gerade noch deckten. So kam es zu diesen drei Jahren. So.¹⁶²²

Ferner stellte der Zeuge klar: „Wir hatten ja das gebilligte Überleitungskonzept, also für die Überleitung auf den Landesbetrieb. Das hätte dann geknirscht. Die Aufgaben wären also sicher nicht so gut erledigt worden, und es hätte im Übrigen auch dasselbe Geld gekostet. Der Landesbetrieb war ja verpflichtet, nicht nur kaufmännisch zu buchen, sondern auch wirtschaftlich zu arbeiten. Das heißt also, für jeden Job, den er vom Land bekommen hätte, hätte er eine Rechnung stellen müssen, und die Rechnung wäre ja auch nicht geringer gewesen - eher höher - als das, was wir für die Geschäftsbesorgung hier an die Boden Gesellschaft bezahlt haben. Von daher hätten wir also hier auch finanziell nichts gewonnen. So.“¹⁶²³

„Und nun reicht also schlichte Kenntnis der beiden Organisationen BBG und BLB - da muss man auch keine großen Vergleichsrechnungen machen -, dass der BLB zumindest in der Anfangsphase überhaupt nicht preisgünstiger gewesen wäre. Er hatte keine Erfahrung mit dieser Materie, weder mit der Verwaltung und Verwertung von ehemaligen Militärflächen noch mit der Verwaltung, mit dem Umgang mit Bodenreformflächen. Das heißt, er hätte einen größeren Personaleinsatz bringen müssen. Das Personal hätte qualifiziert werden müssen. Die Leistungen wären geringer gewesen. Im Ergebnis hätten wir mindestens dasselbe Geld bezahlt für schlechtere Leistungen und hätten die Leistungserfüllung im originären Aufgabenbereich des BLB auch beeinträchtigt.“¹⁶²⁴

Den Bietern sei die Befristung der Geschäftsbesorgungsverträge auf drei Jahre auch bewusst gewesen: „Wir haben das in den Verhandlungen beiden Bietern sehr eindeutig auch immer gesagt: Drei Jahre und dann ist Schluss, haben das auch erläutert mit der Entwicklung unseres Landesbetriebes. Wir haben deshalb auch 2006 erstens keine Verlängerungsoption vorgesehen, und wir haben zweitens - das habe ich selber noch reingebracht, diese Idee - einen Passus, der es uns ermöglichte, die Geschäftsherren- oder Auftraggeberfunktion, die ja beim Ministerium

1622 S. 15 f. des Protokolls vom 15.01.2013.

1623 S. 17 des Protokolls vom 15.01.2013.

1624 S. 31 des Protokolls vom 15.01.2013.

lag, auf den Landesbetrieb zu übertragen.“¹⁶²⁵

„Und ich habe den Verantwortlichen bei der TVF - später Boden Gesellschaft - bei jeder sich bietenden Gelegenheit auch gesagt: ‚Kümmert euch darum, dass ihr neue Geschäftsfelder akquiriert, Kunden akquiriert, Geschäft akquiriert, dass ihr ab 2010 auf eigenen Beinen stehen könnt. Dann ist das Geschäft weg.‘ - So sind wir die Jahre gelaufen.“¹⁶²⁶

„Eine vertragliche Begleitung oder Kontrolle war nicht vereinbart, sondern es war die Erwartung, die wir, glaube ich, auch in den Vertrag selbst oder in die Präambel eingebaut haben, die wir immer kommuniziert haben. Und da sagte ich ja vorhin: Ich habe bei sich bietenden Gelegenheiten - aber jetzt nicht in einer dienstlichen, förmlichen Art und Weise, sondern eben gesprächsweise - an diese Zielstellung erinnert oder auch mich mal erkundigt, was denn das Unternehmen sonst an neuen Aktivitäten hier akquiriert hat.“¹⁶²⁷

Die Vereinbarung z. B. einer Vertragsanpassungsklausel zur Anpassung des Vertrages nach Ablauf von drei Jahren sei aus seiner Sicht nicht sachgerecht gewesen: „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.“¹⁶²⁸

Der Zeuge Hm. konnte sich eine entsprechende Verlagerung der Geschäftstätigkeit der BBG vorstellen: „Wir hatten zum Beispiel, als dieser Liquidationsbeschluss noch nicht gefasst worden war, einen schönen kleinen EU-Auftrag an Land gezogen: Beratung der russischen Streitkräfte in Moskau über Konversion. Das hatten wir auch ganz gut gemacht und hatten die Hoffnung, dort weitermachen zu können. Also, wir sahen gewisse Möglichkeiten, die Firma auch etwas anders aufzustellen.“¹⁶²⁹ „Wir haben dann versucht, im Umweltbereich noch weiter tätig zu werden. Dies alles ist dann natürlich durch Überlegungen der Liquidation und vor allen Dingen dann durch die Privatisierung meinerseits beendet worden. Ob das Herr Marczinek weiterbetrieben hat, entzieht sich meiner Kenntnis.“¹⁶³⁰

Auch die Zeugin Kg. bestätigte, dass eine Erweiterung des Betätigungsfeldes aus ihrer Sicht möglich gewesen sei: „Geschäftsfelder hätte ich mir vorstellen können. Inwieweit sie“ - die BBG - „sich da allerdings im Markt behaupten könnte, das ist dann die Frage, die ich zu dem Zeitpunkt nicht beantworten konnte. Für die Gesellschaft einen Wert hatte die Gesellschaft zunächst einmal vorrangig durch die Fortführung der Geschäftsbesorgungsverträge.“¹⁶³¹

„Und aus diesem Know-how heraus gab es natürlich auch Kommunen, die uns bereits damals schon angesprochen haben. Aber das hat nicht immer unser Geschäftsbesorgungsvertrag hergegeben, dass wir für die Kommunen schwierige, also nicht die klassischen Immobilienprojekte, sondern schwierige Projekte handeln, wo wir die Kommunen beraten oder wo wir Altlastensanierung oder Abbruch machen. Wir haben

1625 S. 47 des Protokolls vom 15.01.2013.

1626 S. 47 des Protokolls vom 15.01.2013.

1627 S. 74 des Protokolls vom 15.01.2013.

1628 S. 72 des Protokolls vom 15.01.2013.

1629 S. 13 f. des Protokolls vom 12.03.2013.

1630 S. 26 des Protokolls vom 12.03.2013.

1631 S. 37 des Protokolls vom 12.02.2013.

ja dann nachher - das war auch meine Verantwortung -, als wir merkten, dass die Liegenschaften, die wir verkaufen können, wie sie stehen und liegen, immer weniger wurden, angefangen, eine Projektentwicklung zu machen, aber im Sinne Baurechtschaffung, und haben ja da auch Liegenschaften vorbereitet für einen weiteren Verkauf. Und auch da haben wir mit Kommunen in der Baurechtschaffung - -

Also, wir haben nie Hochbau betrieben, aber manchmal hatten wir riesige Liegenschaften. Das Risiko hätte sich kein Investor angetan, sondern es ging darum, diese Liegenschaften zu beräumen, zu sanieren und Munition zu entsorgen und durch eine Baurechtschaffung Planungssicherheit für einen Investor zu schaffen, sodass wir in Bad Saarow - das war, glaube ich, eines unserer ersten Projekte - für Einfamilienhäusle-Bauer parzelliert haben. Das war eine Verwertungsmöglichkeit. Und in dem Zuge haben wir mit Kommunen zu tun gehabt. Und es gab durchaus Kommunen, die der Meinung waren und da mehr Vertrauen hatten als zu Privaten, ob wir dort nicht - als Idee, ist aber nie weiter verfolgt worden - als Dienstleister für Kommunen auftreten können. Das waren so Ansätze.

Es waren aber auch Ansätze, dass wir von anderen Bundesländern durchaus gefragt wurden über unser Know-how, und das gab ja auch unser Geschäftsbesorgungsvertrag nicht her, sodass durchaus die Idee war: Kann man dieses Know-how in anderen Bundesländern anbieten, die eben so eine Gesellschaft - auch mit dieser Konzentration an Fläche - nicht hatten?

Ich war lange Zeit sehr optimistisch, da auch weiter zu überlegen, wie wir als BBG da unsere Dienste anbieten können. Und dann habe ich oft darüber nachgedacht, dass es auch für das Land sinnvoll gewesen wäre, das sogenannte nicht betriebsnotwendige Vermögen, das öffentliche Grundvermögen, was eventuell auch verkauft oder vorbereitet werden soll für einen Verkauf, als Dienstleister für das Land Brandenburg zu agieren, weil: Da habe ich eine Reihe von Betätigungsmöglichkeiten gesehen. Insofern habe ich das nicht ausgeschlossen.

Das, was ich aber immer gesagt habe, ist: Es wäre nicht ab 2007 gelungen. Man hätte eine Zeit gebraucht, dieses Geschäft aufzubauen, weshalb es notwendig ist - und deshalb war das für mich auch nachvollziehbar und auch generell nur der Wert der Gesellschaft -, wenn die Geschäftsbesorgungsverträge zumindest für einen Zeitraum von mehreren Jahren fortgeführt werden.¹⁶³²

„Also, aus meiner Sicht kann man nicht daraus schließen, dass heute kein anderes Geschäft gemacht wird, dass es nicht hätte sein können. Es hat ja auch immer was mit handelnden Personen zu tun. Ich habe im Jahr 2006 die klare Vision gehabt und auch die Möglichkeit, dass Anderes, andere Geschäftsfelder möglich sind.

Nun muss man aber auch sehen: Man konnte 2006 nicht erkennen, mit wie viel Aufwand man in welcher Form die Geschäftsbesorgungsverträge fortführt, wie wirtschaftlich das ist, weil bereits die Jahre davor das Entgelt für die Geschäftsbesorgung ja reduziert wurde und den Kapazitäten auch angepasst wurde. Also, insofern entzieht sich das meiner Kenntnis, inwieweit die Fortsetzung der Geschäftsbesorgungsverträge und das Entgelt, was dafür gezahlt wurde, es ermöglicht, Personal zu beschäftigen, um Akquisitionen in weitere Geschäftsfelder - - Also, insofern ist das jetzt eine Sache; für mich - 2006 - war durchaus - und dazu stehe ich auch heute noch - die Möglichkeit mit dem Bestand, mit dem Know-how der BBG gegeben, sich zu bemühen. Ein geschäftliches Risiko haben Sie dabei natürlich immer. Und als eine landeseigene Gesellschaft haben Sie, auch wenn Sie dann nachher privatisiert werden - - Sie haben aber bestimmte Strukturen, die Sie erst mal

1632 S. 37 f. des Protokolls vom 12.02.2013.

in eine andere Form überführen müssen, um dann konkurrenzfähig zu sein.“¹⁶³³
 Im Hinblick auf die Festlegung der dreijährigen Frist für die Geschäftsbesorgungsverträge berichtete sie: „Also, wie gesagt: Ich war bei der Wertermittlung des Unternehmenswertes nicht einbezogen, aber ich habe gewusst, dass beabsichtigt ist vom Finanzministerium, die Verlängerung der Geschäftsbesorgungsverträge auf drei Jahre zu definieren, weil zu dem Zeitpunkt - 31.12.2006 - absehbar war, dass wir wahrscheinlich 20, 25 000 Hektar noch haben werden, und dann hat man ja antizipiert, wie ein weiterer Verkauf oder eine weitere - - Wir hatten ja jedes Jahr stetigen Abgang von Liegenschaften - und da hat man eben unterstellt - -“¹⁶³⁴ „Nein, wir haben gesagt, dass mindestens drei Jahre - - Also, aus der Sicht, Erkenntnis 2006 haben wir, glaube ich, als wir diese mittelfristige Finanzplanung fortgeschrieben haben, haben wir gesagt, dass wir davon ausgehen, dass mindestens drei Jahre noch genügend zu tun sein wird, aufgrund der Art und des Umfangs der Liegenschaften, die wir aus Sicht des Jahres 2006, Ende 2006, noch haben werden. Also, insofern - länger hat da keiner vorausgesehen, aber diese drei Jahre, die waren aus unserer Sicht auch immer nachvollziehbar; also, so erinnere ich mich zumindest daran.“¹⁶³⁵

*Im Jahr 2008 wurde vom MdF indes die Entscheidung getroffen, aufgrund fehlender personeller Kapazitäten beim BLB die Aufgabenbereiche des WGT-Liegenschaftsvermögens und des Bodenreformvermögens - unter Beiziehung der bereits bei der Veräußerung beauftragten Anwaltskanzlei - erneut für den Zeitraum von 2010 bis zum Ende der EFRE-Förderperiode 2013 auszuschreiben.*¹⁶³⁶

*Gewählt wurde wiederum ein Verhandlungsverfahren (gemäß § 3a Nr. 1 Abs. 5 b i. V. m. c VOL/A) mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb.*¹⁶³⁷

*Die Versendung der Auftragsbekanntmachung für das Amtsblatt der EU erfolgte am 25.02.2009.*¹⁶³⁸ *Ferner erfolgte eine Veröffentlichung auf dem „Vergabemarktplatz“.*¹⁶³⁹ *Schlussstermin für den Eingang der Teilnahmeanträge war der 27.03.2009.*¹⁶⁴⁰

*Nach Prüfung der bis zum 27.03.2009¹⁶⁴¹ eingegangenen fünf Teilnahmeanträge (auch durch die Anwaltskanzlei¹⁶⁴²) wurde entschieden, dass ein Verhandlungsverfahren lediglich mit der BBG durchgeführt werden soll, da allein ihr Teilnahmeantrag die Eignung vollständig nachweisen konnte.*¹⁶⁴³

*Zum Termin der Öffnung der ersten Angebote am 06.05.2009 (nach Aufforderung vom 09.04.2009¹⁶⁴⁴) lag entsprechend lediglich ein Antrag der BBG vor.*¹⁶⁴⁵

Nach der Verhandlungsrunde wurde die BBG aufgefordert, bis zum 12.6.2009 ein

1633 S. 45 des Protokolls vom 12.02.2013.

1634 S. 46 des Protokolls vom 12.02.2013.

1635 S. 47 des Protokolls vom 12.02.2013.

1636 Vgl. die Hausleitungsvorlage vom 24.10.2008 - gebilligt vom Staatssekretär und vom Minister - in Ordner 27, letztes Fach.

1637 Vergabevermerk vom 23.02.2009 in Ordner 27, Fach 6, sowie E-Mail von Rechtsanwaltskanzlei Gs. an S. vom 02.03.2009 in Ordner 27, Fach 1.

1638 Ordner 27, Fach 2.

1639 Info Vergabemarktplatz vom 05.03.2009 in Ordner 27, Fach 1.

1640 E-Mail von S. vom 05.03.2009 in Ordner 27, Fach 1.

1641 Ordner 30, Fach „Niederschrift f. Öffnung Teilnahmeanträge“.

1642 Schreiben der Kanzlei vom 8.4.2009 in Ordner 29, Fach 14.

1643 „Wertung der Teilnahmeanträge“ in Ordner 29, Fach 12.

1644 Ordner 30, Fach 1; die Vergabeunterlagen befinden sich in Ordner 31, Fach 1.

1645 Niederschrift über die Öffnung der Angebote in Ordner 29, Fach 10.

überarbeitetes Angebot zu übermitteln,¹⁶⁴⁶ welches am 11.6.2009 beim MdF einging.¹⁶⁴⁷

Am 29.06.2009 wurde der Zuschlag auf das endgültige Angebot vom 22.06.2009¹⁶⁴⁸ - fristgerecht eingegangen am 23.06.2009¹⁶⁴⁹ auf Aufforderung vom 19.06.2009¹⁶⁵⁰ - erteilt und die beiden Geschäftsbesorgungsverträge - WGT-Liegenschaften und Bodenreformvermögen - unterzeichnet (von S., Hn. und Mb.).¹⁶⁵¹

Letztlich wurde die Hausleitung des MdF mit Verfügung vom 30.06.2009 über das Ergebnis des Vergabeverfahrens unterrichtet.¹⁶⁵²

Der Zeuge Baesecke konnte nähere Angaben hierzu machen. Er begründete die zweite Ausschreibung der Geschäftsbesorgungsverträge - zum Zwecke des Abschlusses eines neuen Vertrages (und nicht lediglich einer Vertragsverlängerung¹⁶⁵³) - mit praktischen Problemen: „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.

Zum Zweiten hat es 2008 eine völlige Umstellung der Organisation gegeben. Auch da hat es geknirscht, auch das musste sich erst in der Praxis bewähren. Und da war es nach unserer Überzeugung in der Liegenschaftsverwaltung angezeigt, die Boden Gesellschaft noch über einen weiteren begrenzten Zeitraum diese Geschäftsbesorgung machen zu lassen. Mir wäre es am liebsten gewesen, wir hätten einfach sagen können: Wir verlängern den Vertrag um ein Jahr, und dann ist Schluss, und dann wird übertragen. Und was war die Expertise unserer Experten? - Das könnt ihr nicht verlängern, ihr müsst ausschreiben.

So, da standen wir nun. Und das ist ein Beispiel dafür, dass die Ausschreibungspflicht eben zuweilen auch recht hinderlich bis kontraproduktiv ist. Und dann haben wir ausgeschrieben. Und für ein Jahr auszuschreiben - diese Verträge - wäre ja völlig witzlos gewesen. Wer soll sich für ein Jahr dort einarbeiten und dann nach zwölf Monaten wieder aussteigen? - Und aus dem Grunde waren wir mehr oder weniger gehalten, gezwungen, einen längeren Zeitraum zu wählen. Wir haben also für drei Jahre ausgeschrieben, in dem Falle auch - um eine Wiederholung dieser Situation zu vermeiden - mit einer Verlängerungsoption, die - wie ich der Presse entnommen habe - jetzt ja gezogen worden ist.

Unter finanziellen Gesichtspunkten war es für das Land - links wie rechts - relativ gleich; denn das Land hätte die Boden Gesellschaft bezahlen müssen, das Land hätte den Landesbetrieb bezahlen müssen. Deshalb haben wir ausgeschrieben.

Wir haben genauso auch wieder unter Begleitung durch diese Anwaltskanzlei - ich glaube, ja, die war wieder mit dabei, oder war sie - -, ich bin jetzt nicht mehr ganz sicher, beraten hat sie uns jedenfalls - ausgeschrieben, auch mit einem

1646 Verfügung vom 05.06.2009 in Ordner 29, Fach 1.

1647 Ordner 32, letztes Fach, letztes Blatt.

1648 Ordner 48, letztes Fach.

1649 Wertung des endgültigen Angebotes in Ordner 32, Fach 5.

1650 Ordner 32, Fach 6.

1651 Verfügung vom 30.06.2009 in Ordner 32, Fach 1, sowie Geschäftsbesorgungsverträge in Ordner 32, Fach 2.

1652 Verfügung vom 30.06.2009 in Ordner 32, Fach 1.

1653 S. 75 des Protokolls vom 15.01.2013.

vorgeschaleten Teilnahmewettbewerb. Das Echo hielt sich in Grenzen. Das waren sechs oder sieben Interessenten, die allerdings - bis auf die Boden Gesellschaft - bereits in der Präqualifikation gescheitert sind aus Gründen, die uns gezwungen haben, wirklich gezwungen haben nach Vergaberecht, die Bewerber von der weiteren Teilnahme auszuschließen, worüber wir uns nicht gefreut haben. Aber es fehlten bestimmte Unterlagen, Erklärungen und, und, und. Wir mussten sie ausschließen. Es gab überhaupt keinen Ermessensspielraum. Da ist das Vergaberecht sehr streng.

Und wir haben dann verhandelt und zwar über neue Verträge verhandelt mit der Boden Gesellschaft - nur mit der Boden Gesellschaft, das ist dann auch keine so reine Freude - und haben dann Mitte 2009 zwei neue Verträge - jeweils wieder über drei Jahre, mit Verlängerungsoption - abgeschlossen.

Aber es hat ganz normale, reguläre öffentliche Ausschreibungen dazu gegeben, und zwar haben wir, weil wir - - Wirklich, wir haben uns hier große Mühe gegeben. Auch das war ein Rat unserer Anwälte. Doch: Die Anwälte waren beteiligt. Wir haben hier die beiden Geschäftsbesorgungsverträge - anders als in der ersten Runde 2006 - nicht im Paket ausgeschrieben, sondern wir haben sie getrennt ausgeschrieben, weil wir damit Konkurrenten die Chance einräumen wollten oder ihre Chancen vergrößern wollten, wenigstens den einen oder den anderen Auftrag zu erwerben. Es sind ja zwei ziemlich verschiedene Paar Schuhe, ob ich mit alten Flugplätzen, Kasernen, munitionsverseuchten Wäldern umgehe oder mit relativ schlechten Bodenreformflächen. Das eine hat mit dem anderen nichts zu tun. Und da gibt es auch ganz unterschiedliche Kompetenzträger.

Wir haben beides ganz bewusst getrennt ausgeschrieben, um auch getrennt Angebote von Dienstleistungsunternehmen zu erhalten. Alle Angebote - bis auf das der BBG - mussten bereits in einer frühen Phase ausgesondert werden, weil sie nicht die formellen Anforderungen erfüllten. Auch nicht zu unserer Freude - das nur nebenbei.¹⁶⁵⁴

Abschließend betonte der Zeuge noch einmal klarstellend: „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 dass wir da die Option eingebaut haben, das war einfach der Erfahrung des Jahres 2009 geschuldet, dass wir unseren Nachfolgern - das war klar, dass die Spitze des Ministeriums oder die ersten drei Führungsetagen da ausscheiden würden -, dass wir den Nachfolgern hier Handlungsspielraum belassen wollten - nach der Erfahrung von 2008/2009. Und das - - Und warum der Minister Markov davon Gebrauch gemacht hat, müssen Sie ihn notfalls selbst fragen, das weiß ich nicht.

Aber ich kann es jetzt nur nochmals versichern: Es war die feste Absicht, das bei den drei Jahren zu belassen.¹⁶⁵⁵

1654 S. 47 f. des Protokolls vom 15.01.2013.

1655 S. 49 des Protokolls vom 15.01.2013.

Auf die Frage, wie sich das Land auf die Übernahme der Aufgaben der BBG im Zeitraum zwischen dem Verkauf der Gesellschaft und dem Ablauf des ersten Geschäftsbesorgungsvertrages vorbereitet habe, da klar gewesen sei, „dann läuft der aus, es gibt keine Verlängerung“, brachte der Zeuge Zeeb vor: „Ich darf zunächst mal nach meiner Erinnerung Ihrer Gleichsetzung widersprechen: Dass klar war, dass sie nur drei Jahre ging, war klar; man schließt einen Vertrag für X Jahre. Damit ist aber nicht gleichbedeutend, dass sie nicht verlängert werden, denn jeder Vertrag kann, wenn man sich handelseinig wird und über die Konditionen einig wird, verlängert werden. Das heißt, Ihre Aussage, an die ich mich erinnere, die wir auch vorher diskutiert haben, dass die Geschäftsbesorgungsverträge nur für drei Jahre abgeschlossen werden, bedeutet nicht von vornherein, dass sie nicht verlängert werden. Ich kann diese Schlussfolgerung nicht nachvollziehen, und deshalb kann ich auch auf Ihre weiteren Fragen und Schlussfolgerungen nicht antworten.“¹⁶⁵⁶

„Ich kann mich an keine besondere Maßnahme erinnern, aber ich möchte vielleicht noch mal klarstellen, weil vorher auch - jetzt im selben Zusammenhang - der Begriff des Vertragscontrollings fiel - nach dem Motto, die Erwartung: Der Vertrag geht verpflichtend davon aus, dass die Aufgabe endet oder durch andere Aufgaben - - Controllen muss man variable, von beiden Vertragspartnern beeinflussbare Größen. Ein Fristablauf ist weder beeinflussbar noch muss er kontrolliert werden.“¹⁶⁵⁷

Auch aufgrund des § 5 (3 b) des Kaufvertrages („Die in der Anlage 5 angegebenen Umsatzziele und das Konzept bezüglich der Geschäftsentwicklung für die Jahre 2010 bis 2014 sind als Vertragsbestandteile vereinbart; Änderungen des Konzepts bleiben dem Käufer vorbehalten.“) sah der Zeuge Zeeb keine Verpflichtung des Ministeriums der Finanzen zur Kontrolle der Tätigkeit der BBG: „Es ist natürlich immer schwierig, wenn man aus einem Vertrag hört, den jemand zitiert. Aber ich habe verstanden, dass es Ziele sind, und die Änderungen - das habe ich mitgeschrieben - bleiben dem Verkäufer vorbehalten.“ „Insofern dürfte es bei aller Vorsicht, ein Vertragswerk zu beurteilen, aus dem fünf Sätze vorgelesen werden, eher eine Absichts- - -, also keine verbindliche Vertragsverpflichtung gewesen sein - Änderungen bleiben vorbehalten -, die eines Vertragscontrollings bedurften.“¹⁶⁵⁸

4. Zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Details ist der Landtag vom Verkauf und den Geschäftsbesorgungsverträgen informiert worden?

In der an den Staatssekretär gerichteten Unterrichtungsvorlage vom 17.03.2006¹⁶⁵⁹ führte Wr. aus: „§ 65 Abs. 7 LHO enthält einen Einwilligungsvorbehalt für den Ausschuss für Haushalt und Finanzen für den Fall der Veräußerung von Unternehmensanteilen, die besondere Bedeutung haben. Mit einer Bilanzsumme i. H. v. rd. 5 Mio. Euro hat die BBG für das Land wirtschaftlich keine besondere Bedeutung; jedoch sollte der AHF zu gegebener Zeit vorsorglich über eine Veräußerung unterrichtet werden.“

§ 65 Abs. 7 LHO lautet: „Haben Anteile von Unternehmen besondere Bedeutung und ist deren Veräußerung im Haushaltsplan nicht vorgesehen, so dürfen sie nur mit Einwilligung des für den Haushalt zuständigen Ausschusses des Landtages veräu-

1656 S. 59 des Protokolls vom 12.03.2013.

1657 S. 86 des Protokolls vom 12.03.2013.

1658 S. 64 des Protokolls vom 12.03.2013.

1659 Ordner 1, Fach 4; vgl. die Ausführungen zu Punkt B. 2.3.

bert werden, soweit nicht aus zwingenden Gründen eine Ausnahme geboten ist. Ist die Einwilligung nicht eingeholt worden, so ist der für den Haushalt zuständige Ausschuß des Landtages unverzüglich von der Veräußerung zu unterrichten.“

Diesbezüglich erklärte der Zeuge Wr. dem Ausschuss: „Diese Vorschrift ist in der bisherigen Praxis nach meiner Erinnerung nie richtig eindeutig einschlägig gewesen. Und wir sind damals zu dem Ergebnis gekommen: Die BBG, die wirtschaftlich ein relativ kleines Unternehmen war, ist kein Unternehmen von großer wirtschaftlicher Bedeutung. Deswegen haben wir aber gesagt: Vorsorglich unterrichten wir den Haushalts- und Finanzausschuss. Und so ist es zu diesem Verfahren gekommen. Es gab aber nach unserer Lesart kein - und der Ausschuss hat das auch nicht eingefordert - förmliches Zustimmungserfordernis.“¹⁶⁶⁰

Der Zeuge Speer bekundete: „Soweit ich mich erinnere, fand diese Prüfung statt, ob das ein Geschäft ist, was einer Zustimmung anderer Gremien bedarf, und das wurde verneint.“¹⁶⁶¹

Am 24.04.2006 wurde dementsprechend von Wr. ein Sprechzettel für die 25. Sitzung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen am 27.04.2006 gefertigt und Helmut Baesecke zur Abzeichnung vorgelegt.¹⁶⁶² Auf dem Sprechzettel wurde u. a. ausgeführt, dass beabsichtigt sei, in Kürze einen vergaberechtlichen Teilnahmewettbewerb in Bezug auf eine geplante Veräußerung der BBG (verbunden mit einer befristeten „Verlängerung“ der Geschäftsbesorgungsverträge für die WGT- und Bodenreformliegenschaften) zu eröffnen. Das MdF habe sich von einer qualifizierten Anwaltskanzlei beraten lassen mit dem Ergebnis, dass ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb als Vergabeverfahren möglich sei. Anlass für den Vorgang sei eine beim MdF eingegangene Absichtserklärung eines - soweit erkennbar leistungsfähigen - Unternehmens mit einem starken Gesellschafterhintergrund mit Sitz in Brandenburg.

Mit Verfügung vom 04.05.2006 (abgezeichnet von Baesecke) übersandte Wr. einen aktualisierten Sprechzettel für die „Sitzung des AK 2 - Haushalt und Finanzen - der SPD-Landtagsfraktion“ am 09.05.2006 an das Referat 21.¹⁶⁶³ Mit diesem Sprechzettel wurde ergänzend berichtet, dass am 05.05.2006 eine Vergabebekanntmachung an das EU-Amtsblatt übersandt und ferner eine Veröffentlichung im Ausschreibungsblatt Brandenburg veranlasst werde.

Für die 26. Sitzung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen am 15.06.2006 wurde von Wr. am 12.06.2006 ein weiterer Sprechzettel über den Abteilungsleiter 4 an Referat 21 abverfügt.¹⁶⁶⁴ Es wurde darüber informiert, dass sechs Teilnahmeanträge beim MdF eingegangen seien. Es zeichne sich ab, dass das Verhandlungsverfahren mit drei bis vier geeigneten Bietern begonnen werde. Nach vorläufiger Planung sei Ende Oktober 2006 eine Zuschlagserteilung geplant. Es werde ein Preis zu erzielen sein, der nahezu beim Doppelten des Erlöses einer Liquidation liege.

1660 S. 71 des Protokolls vom 20.11.2012.

1661 S. 91 des Protokolls vom 18.12.2012.

1662 Ordner 22, Fach „27.04.2006“.

1663 Ordner 22, Fach „Sprechzettel f AK 2 d. SPD-Fraktion 09.05.06“.

1664 Ordner 22, Fach „15.06.2006“.

Der Zeuge Wr. erinnerte sich noch: „Der Ausschuss war erstmalig, meine ich, im Frühjahr oder Mitte 2006 über das Privatisierungsvorhaben informiert worden.“¹⁶⁶⁵

*Nach der Zuschlagserteilung Anfang November 2006 wurde zunächst die Landesregierung in der 100. Kabinettsitzung am 07.11.2006 über die Hintergründe mit dem Zusatz informiert, dass das MdF den Ausschuss für Haushalt und Finanzen des Landtages über die Transaktion unterrichten werde.*¹⁶⁶⁶

*Mit Schreiben vom selben Tag teilte der seinerzeitige Minister Speer sodann der Vorsitzenden des Ausschusses für Haushalt und Finanzen zur Unterrichtung des Ausschusses die Veräußerung der BBG an die TVF Thyssen-VEAG Flächenrecycling GmbH und den Abschluss der Geschäftsbesorgungsverträge WGT und Bodenreformvermögen unter Beifügung einer Sachverhaltszusammenfassung mit.*¹⁶⁶⁷ *Die Erwerberin wurde wie folgt vorgestellt: „Die TVF ist im Jahr 1994 gegründet worden; sie hat ihren Sitz in Lübbenau und mehrere Niederlassungen im Bundesgebiet sowie je ein Beteiligungsunternehmen in der Republik Polen und in der Tschechischen Republik. Die Gesellschaft betreibt Flächenrecycling einschließlich der Demontage komplexer Industrie- und Kraftwerksanlagen sowie die Erkundung, Bewertung und Beseitigung von Altlasten. Im Frühjahr 2005 hat die Gesellschaft Umsätze in Höhe von rd. Euro [...] Mio. erwirtschaftet.“ Weitere Zusätze, z. B. über die Gesellschafter, waren nicht enthalten.*

Daraufhin wurde in die Einladung vom 09.11.2006 für die Sitzung des Ausschusses am 16.11.2006 unter TOP 9.1 „Information des Ministers der Finanzen zur Veräußerung der Landesbeteiligung an der Brandenburgischen Boden GmbH - Schreiben des Ministers der Finanzen vom 7. November 2006, Vorlage Nr. 39/06“ aufgenommen.

*Dem von Wr. für die Sitzung vorbereiteten Sprechzettel*¹⁶⁶⁸ *ist u. a. zu entnehmen, dass nach einer europaweiten Ausschreibung die Veräußerung an die TVF Thyssen-VEAG Flächenrecycling GmbH nunmehr abgeschlossen worden sei und das Land aufgrund der Privatisierung rd. 3,9 Mio. Euro (brutto) - auch durch Ausschüttung i. H. v. rd. 3,3 Mio. Euro - erhalten werde, sobald die aufschiebenden Bedingungen (Eingang der Vertragserfüllungsbürgschaft und der Patronatserklärung) erfüllt seien. Der Kaufpreis liege leicht über dem von einem unabhängigen Gutachter ermittelten Unternehmenswert. Gleichzeitig seien Geschäftsbesorgungsverträge in Bezug auf die WGT-Liegenschaften und das Bodenreformvermögen abgeschlossen worden. Bei den Vergütungen würden dadurch für die Jahre 2007 bis 2009 gegenüber der Finanzplanung Einsparungen i. H. v. rd. 1,6 Mio. Euro erreicht werden. Dem Sprechzettel sind auch Ausführungen hinsichtlich der die Arbeitnehmerinteressen betreffenden günstigen Umstände zu entnehmen.*

Der Zeuge Wr. erwiderte auf die Frage, ob der in der Vorlage vom 07.11.2006 mitgeteilte Firmenname der Erwerberin - TVF Thyssen-VEAG Flächenrecycling GmbH - aus seiner Sicht nicht unzutreffender Weise den Eindruck erwecke, die Firmen VEAG und Thyssen würden in der Firma TVF „mit drinstecken“: „Ich kann nur sagen: Wir können nur die korrekte Firma zitieren, und das haben wir getan.“¹⁶⁶⁹

1665 S. 72 des Protokolls vom 20.11.2012.

1666 Schreiben vom 09.11.2006 und Besprechungsunterlage für die 100. Sitzung ... in Ordner 23, Fach 11; vgl. auch die Aussage des Zeugen Wr. auf S. 16 des Protokolls vom 20.11.2012.

1667 Ordner 23, Fach 13.

1668 Ordner 23, Fach „16.11.2006“.

1669 S. 81 des Protokolls vom 20.11.2012.

„Tatsache ist, dass die Firma der Erwerberin unverändert TVF Thyssen-VEAG Flächenrecycling GmbH lautete.“¹⁶⁷⁰ „Ich kann Ihnen nur zitieren aus dem Unternehmenskaufvertrag. Da steht: Aufgetreten ist zu 2) Herr Frank Marczinek. Nicht handelnd im eigenen Namen, sondern für die Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma TVF Thyssen-VEAG Flächenrecycling GmbH. Stand vom 2. November 2006.“¹⁶⁷¹

Diese Auffassung wurde von dem Zeugen Baesecke geteilt: „Also, zunächst einmal ist die Firma des Käufers richtig genannt.“¹⁶⁷² „Es ist kein bewusstes oder vorsätzliches Weglassen gewesen. Ich nehme an, dass es uns nicht als bedeutsam erschien in dieser Situation. Wir haben den Käufer genannt, und das sollte es sein.“¹⁶⁷³

Der Zeuge Marczinek ließ den Ausschuss in Bezug auf die Fortführung des bisherigen Firmennamens nach dem MBO wissen: „Wir haben, wie das üblich ist, für 18 Monate eine Lizenzvereinbarung gehabt und haben danach das Unternehmen ja in TVF Altwert GmbH umfirmiert.“¹⁶⁷⁴

Am 11.12.2008 wurde der Ausschuss für Haushalt und Finanzen darüber unterrichtet, dass das MdF die Neuausschreibung der Geschäftsbesorgungsverträge vorbereite. „Eine weitere Information an den AHF erfolgte nicht, da die Landeshaushaltsordnung (LHO) eine weitere Beteiligung des AHF nicht vorsah.“¹⁶⁷⁵

5. An welchen Grundstücksgeschäften war die BBG seit dem Jahre 2004 in welcher Form beteiligt?

Die BBG war für die Vermarktung, Verwaltung und Verwertung bestimmter landeseigener Grundstücke zuständig, wobei ihre vornehmliche Aufgabe in der Veräußerung von landeseigenen Liegenschaften bestand. Zu den Grundstücksverkäufen vgl. die Ausführungen unter Punkt B. 12.

Anhaltspunkte für Ankäufe landeseigener Grundstücke durch die BBG selbst wurden im Verlauf des Untersuchungsausschussverfahrens nicht bekannt. Indes war die BBG indirekt an Käufen beteiligt.¹⁶⁷⁶

6. Welche Unternehmen sind mittelbar oder unmittelbar gesellschaftsrechtlich mit der BBG verflochten?

Wie sich bereits aus dem Namen der TVF Thyssen-VEAG Flächenrecycling GmbH ergibt, waren zunächst die Vattenfall Europe Aktiengesellschaft und die ThyssenKrupp Industrieservice GmbH Gesellschafterinnen des Unternehmens.

¹⁶⁷⁰ S. 82 des Protokolls vom 20.11.2012.

¹⁶⁷¹ S. 83 des Protokolls vom 20.11.2012.

¹⁶⁷² S. 77 des Protokolls vom 15.01.2013.

¹⁶⁷³ S. 77 des Protokolls vom 15.01.2013.

¹⁶⁷⁴ S. 99 des Protokolls vom 15.01.2013.

¹⁶⁷⁵ E-Mail vom 08.09.2010 an die Pressestelle des MdF in Ordner „Übersicht Presseanfragen BBG und Liegenschaft Kramprnitz“.

¹⁶⁷⁶ Vgl. die weiteren Ausführungen unter Punkt B. 18.

Den im Handelsregister enthaltenen Gesellschafterlisten sind für spätere Zeiträume als Gesellschafter der TVF Thyssen-VEAG Flächenrecycling GmbH bzw. der TVF Altwert GmbH die 12. GmbH, die fm Beteiligungsgesellschaft mbH, die 33. GmbH, Frank Marczinek sowie die 28. GmbH zu entnehmen.¹⁶⁷⁷

Frank Marczinek war bis zur Einsetzung des Untersuchungsausschusses Geschäftsführer der TVF; mit Eintragung vom 16.04.2007 erhielt Dr. W. Einzelprokura bis November 2008.¹⁶⁷⁸

Der Zeuge Marczinek erwähnte im Rahmen seiner vorbereiteten Erklärung gegenüber dem Ausschuss, dass die TVF Altwert im Jahr 2006 mit Unterstützung der 33. GmbH und der 1. Bank durch ihn selbst und die heutige 28. GmbH von ThyssenKrupp und Vattenfall Europe erworben worden sei.¹⁶⁷⁹

Auf die weiteren Ausführungen oben unter Punkt B. 2.7. wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Nachdem die 12. GmbH 100 % der Geschäftsanteile der TVF übernommen hatte, wurde sie in fm Beteiligungsgesellschaft mbH umbenannt.

Die fm Beteiligungsgesellschaft mbH ist Verfasserin der vom MdF eingeforderten Patronatserklärung vom 15.11.2006.¹⁶⁸⁰

Mit Vereinbarung vom 31.03.2009 (genehmigt durch das Land Brandenburg am 06.04.2009) erwarb die fm Beteiligungsgesellschaft mbH von der TVF den Geschäftsanteil an der BBG.¹⁶⁸¹

Der Auskunft von Creditreform vom 23.03.2011 zur BBG¹⁶⁸² sind u. a. folgende Angaben zu entnehmen:

*Gesellschafter:
28. GmbH*

*Stammkapital:
fm Beteiligungsgesellschaft mbH - erloschen - [...]*

Bei Beteiligungen des Unternehmens ist u. a. ausgeführt:

*Gesellschafterin: - [...]
- BBF Berlin-Brandenburger Flächenentwicklungs GmbH,
Berlin (vom 29.04.2008 bis 12.12.2010).*

Der Zeuge Marczinek legte dem Ausschuss dar: „Die fm Beteiligungsgesellschaft, eine Vorratsgesellschaft, eine 12. GmbH, ist in fm Beteiligungsgesellschaft umbenannt worden, hat damals den Erwerb der TVF vorgenommen. Und heute, wie Sie wissen, das steht ja im Handelsregister, ist der Eigentümer die“ 28. GmbH.¹⁶⁸³ Damals - zur Gründungszeit - sei er Alleininhaber gewesen.¹⁶⁸⁴

¹⁶⁷⁷ Vgl. die verschiedenen Gesellschafterlisten in Ordner „Schreiben ab 22. Sitzung“.

¹⁶⁷⁸ Handelsregisterauszug der TVF vom 11.10.2012 in Ordner „Schreiben ab 22. Sitzung“.

¹⁶⁷⁹ S. 111 des Protokolls vom 10.05.2011.

¹⁶⁸⁰ Ordner 23, Fach „Bürgerschaftsurkunde, Patronatserklärung“.

¹⁶⁸¹ Notarielle Urkunde und Genehmigungserklärung in Ordner 26, Fach 1.

¹⁶⁸² Ordner „Creditreform / Handelsregister B 9“.

¹⁶⁸³ S. 100 des Protokolls vom 15.01.2013.

¹⁶⁸⁴ S. 101 des Protokolls vom 15.01.2013.

Zu gesellschaftlichen Verknüpfungen befragt, gab der Zeuge bekannt, dass die BBG weder an der BBF noch an der Ersten Entwicklungsgesellschaft Pieskower Chaussee mbH beteiligt sei.¹⁶⁸⁵

Der Zeuge C. ließ indes weitergehend wissen, dass es früher Geschäftsbeziehungen zwischen der BBG und der BBF (Berlin-Brandenburger Flächenentwicklungsgesellschaft¹⁶⁸⁶) gegeben habe: „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.“ „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.“ „Dann hat wiederum die BBG verlangt oder hatte schon - - Sie hatte wohl in der Zeit auch eine Gesellschaft schon übernommen, um die als Projektentwicklungsgesellschaft zu etablieren, und hatte hier schon einen Geschäftsführer etabliert oder eingesetzt - Herrn“ Dr. W. „-, und ich habe dann allerdings verlangt, dass zumindest der Mitgeschäftsführer in der Zeit, wo er Mitgeschäftsführer ist - also als Geschäftsführer tätig ist -, auch mit 5 % an der Gesellschaft beteiligt wird.“¹⁶⁸⁷

„Am 12.06.2008 habe ich dann 27 % der BBF GmbH übernommen, Anteile übernommen von der BBG.“¹⁶⁸⁸ „Und bin dann auch zum Geschäftsführer bestellt worden.“¹⁶⁸⁹

„Ja, also die“ - die BBF - „wurde scheinbar als Gesellschaft von der BBG für dieses Thema Projektentwicklung kurz vorher - also nach meinen Informationen Ende April, ich glaube 29.04. oder so was Ähnliches, soweit ich das aus den Unterlagen heute noch mal rauslesen konnte - übernommen.“¹⁶⁹⁰

„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 GmbH veräußert.“¹⁶⁹¹ „Ich war alleiniger Gesellschafter dieser Gesellschaft“ [der Ersten Entwicklungsgesellschaft Pieskower Chaussee], „ich habe diese Gesellschaft allein erworben.“¹⁶⁹² Noch zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über das Areal in Bad Saarow sei er einziger Gesellschafter und auch Geschäftsführer der Erwerbengesellschaft gewesen.¹⁶⁹³ Hinsichtlich der

1685 S. 23 des Protokolls vom 28.06.2011.

1686 S. 53 des Protokolls vom 16.10.2012.

1687 S. 21 des Protokolls vom 16.10.2012.

1688 S. 22 des Protokolls vom 16.10.2012.

1689 S. 41 f. u. 54 des Protokolls vom 16.10.2012.

1690 S. 56 des Protokolls vom 16.10.2012.

1691 S. 22 des Protokolls vom 16.10.2012; laut Kaufvertrag vom 22.05.2008 heißt die Firma „Erste Entwicklungsgesellschaft Pieskower Chaussee mbH“.

1692 S. 35 u. 57 des Protokolls vom 16.10.2012.

1693 S. 58 des Protokolls vom 16.10.2012.

Veräußerung der Geschäftsanteile der Ersten Entwicklungsgesellschaft Pieskower Chaussee an die BBF bemerkte er: „Das war eine Zusage, die ich gegenüber der BBG Geschäftsführung getroffen habe, dass ich alle meine Projekte, soweit es möglich ist, einbringe oder die Anteile dementsprechend der BBF zur Verfügung stelle.“¹⁶⁹⁴ „Das war ja eine Vereinbarung, [...] 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 Herrn“ 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 % Herr“ Dr. W. „Für mich war das insofern zufriedenstellend, weil dadurch die BBG keine absolute Mehrheit hatte und wir ausgeglichene Anteile hatten.“¹⁶⁹⁵ Auf die Erklärung: „Fakt ist: Eigentümer der BBF ist zu dem damaligen Zeitpunkt die Brandenburgische Bodengesellschaft gewesen.“, erwiderte der Zeuge: „Nein, am 12.06. hatte ich ja bereits schon 27 % von der BBG an der BBF erworben, und es war schon vertraglich vereinbart, dass Herr“ Wm. „26 % erwirbt und Herr“ Dr. W. „5 %, was ja dann auch passiert ist.“¹⁶⁹⁶ „Nein, also die BBG hat zu 46 % Anteile an der BBF gehabt, und die BBF war zu 94 % an der Entwicklungsgesellschaft beteiligt. In beiden Gesellschaften gab es einen Geschäftsführer, das war ich, und zwar in der Entwicklungsgesellschaft auch alleine, und bei der BBF war noch Herr“ Dr. W. „Wenn Sie dann noch von den 94 % 46 % runterrechnen wollen, können wir das gern machen. Da werden wir ungefähr auf - ich schätze mal - 42 oder 41 % BBG-Anteil kommen.“¹⁶⁹⁷

An der BBG sei er - der Zeuge C. - noch nicht einmal mit 1 % beteiligt gewesen.¹⁶⁹⁸

Angesprochen auf die Firmennamen Brilliant 641. GmbH, 46 a. GmbH und 46 b. GmbH bekundete der Zeuge, er nehme an, „dass die Brilliant - die Nummer weiß ich jetzt nicht mehr - die Vorratsgesellschaft war und die anderen beiden Gesellschaften die Gesellschafter dieser Gesellschaft. - Das heißt, von den anderen beiden Gesellschaftern haben wir die Anteile übernommen. Und die Brilliant ist dann später umbenannt, die spätere Erste Entwicklungsgesellschaft -“¹⁶⁹⁹

In Bezug auf die fm Immobilien GmbH führte er aus: „fm Immobilien GmbH. Das ist bestimmt eine der Projektgesellschaften. Das kann ich Ihnen leider nicht sagen. Aber sicherlich nachdem ich Geschäftsführer der BBF [war], weil wir natürlich dann verschiedene Projektgesellschaften aufgebaut haben, auch teilweise auf Vorrat, weil wir [um] bestimmte Projekte uns beworben haben, und da waren natürlich immer Herr“ Dr. W. „und ich dementsprechend mit Geschäftsführer.

Wenn Sie mich jetzt zum Beispiel fragen würden, für welches Projekt das wäre, dann muss ich sagen: Weiß ich auch schon nicht mehr, ist schon ein bisschen länger her. - Bei den Projektgesellschaften: Üblicherweise haben wir das dann auch so gemacht, dass wir GmbH & Co. KGs gegründet haben, also das heißt auf Kommanditgesellschaften, und insofern brauchst du dann auch noch einen Komplementär. Und dafür wurden natürlich auch Gesellschaften gegründet. Das hat

1694 S. 68 des Protokolls vom 16.10.2012.

1695 S. 22 des Protokolls vom 16.12.2012.

1696 S. 71 f. des Protokolls vom 16.10.2012.

1697 S. 72 des Protokolls vom 16.10.2012.

1698 S. 54 des Protokolls vom 16.10.2012.

1699 S. 37 des Protokolls vom 16.10.2012.

sich alles dann aufgelöst, nachdem ich alle Anteile übernommen habe, weil ich dann die gesamte Trennung von BBG,“ Dr. W. „usw. durchgeführt habe.“¹⁷⁰⁰

Zum aktuellen Sachstand stellte der Zeuge fest: „Bei der BBF GmbH bin ich zu 93 % Gesellschafter, und bei den anderen 7 % habe ich gerade vor zwei Wochen vertraglich gesichert, dass ich die zu Mitte nächsten Jahres auch übernehme. Das ist einfach eine Frage der Liquidität, wann ich das zahlen kann.“¹⁷⁰¹ Zur näheren Erläuterung der Umstrukturierung berichtete er: „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 Herrn“ 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.

Herr“ Dr. W. „ist übrigens - da er Geschäftsführer der BBG oder von der BBG gestellt war - dann dementsprechend Ende 2010 auch abberufen worden als Geschäftsführer und ist im Handelsregistereintrag 03.01.2011 auch als Geschäftsführer gelöscht worden.“¹⁷⁰²

Hinsichtlich der „Entwicklungsgesellschaft“ [Erste Entwicklungsgesellschaft Pieskower Chaussee] fügte er hinzu: „[...] 6 % halte ich, 74 % hält die BBF GmbH.“¹⁷⁰³ „Und ansonsten sind noch zwei Geschäftspartner Mitgesellschafter der Projektgesellschaft. Das eine ist ein Berliner Unternehmer, und das andere ist ein Unternehmer, der auch dort beim Abriss und bei der dementsprechenden Erschließung des Gebietes mit tätig ist, der Interesse hatte, sich da mit zu beteiligen.“¹⁷⁰⁴ Bei den beiden Geschäftspartnern handele es sich um die Herren Wm. und Sr., die je 10 % der Anteile hielten,¹⁷⁰⁵ mithin also nicht um Frank Marczinek.¹⁷⁰⁶ Allerdings räumte der Zeuge ein: „Ich habe immer wieder zu Herrn Marczinek geschäftliche Beziehungen.“¹⁷⁰⁷

Auf die Frage, wann er Frank Marczinek kennengelernt habe, erklärte der Zeuge: „Also, seitdem ich mich dafür interessiert habe, eventuell die BBG dafür zu gewinnen, mit mir Projektentwicklung in Berlin/Brandenburg zu machen. Also, ich habe die Geschäftsführung BBG damals - kann ich jetzt nicht genau sagen -, aber irgendwann einmal Ende 2007/Anfang 2008 kennengelernt. Also, vorher kannte ich die nicht, weil ich hatte vorher die Mitarbeiter, die für das Projekt zuständig waren - - Sagen Sie mal Namen. Frau“ Mitarbeiterin 5 „war, glaube ich, diejenige und dann eine Frau“ Mitarbeiterin 8, „und das waren die Leute, die ich bis dahin mehr oder weniger gesehen hatte. Und erst als wir dann dementsprechend durch waren im Chronometer Pieskower Chaussee, habe ich natürlich intensiver noch denjenigen oder diejenigen kennenlernen wollen, die halt im Immobilienbereich in Brandenburg investieren -

1700 S. 43 des Protokolls vom 16.10.2012.

1701 S. 17 des Protokolls vom 16.10.2012.

1702 S. 23 des Protokolls vom 16.10.2012.

1703 S. 17 des Protokolls vom 16.10.2012.

1704 S. 17 des Protokolls vom 16.10.2012.

1705 S. 31 des Protokolls vom 16.10.2012.

1706 S. 17 f. des Protokolls vom 16.10. 2012.

1707 S. 18 des Protokolls vom 16.10.2012.

ganz einfach. Aber vorher kannte ich den gar nicht.“¹⁷⁰⁸ Letztlich wehrte er auf die Frage: „Sie haben den Abbruch ja mit einer eigenen Firma gemacht, wenn ich das richtig verstehe, an der auch Herr Marczinek beteiligt ist. Ist das richtig?“, ab: „Nein, der Abbruch - - Wir haben eine Firma, die dort auch die Erschließung macht, und die macht auch die Abbruchmaßnahmen sukzessive, wie wir erschließen, und hier hat - - Also, Herr Marczinek - weiß nicht, dass er - - Eine Abbruchfirma kenne ich nicht, kein Tiefbauunternehmen. Aber auf jeden Fall kenne ich Herrn Marczinek nur aus der Thematik BBG, und war hier in keiner Weise tätig als Sonstiges.“¹⁷⁰⁹

Die Angaben des Zeugen C. stimmen indes nur teilweise mit den im Handelsregister erfassten Informationen überein: Dem Handelsregister ist zu entnehmen, dass zunächst im April 2008 die BBG Alleingeschäftlerin der BBF Berlin-Brandenburger Flächenentwicklungs GmbH gewesen sei.¹⁷¹⁰ Später seien weitere Gesellschafter hinzugekommen: Am 12.06.2008 habe zunächst C. einen Geschäftsanteil erworben¹⁷¹¹ und am 07.07.2008 seien zusätzlich Geschäftsanteile von Wm. und Dr. W. gekauft worden, sodass der BBG ein Geschäftsanteil unter 50 % verblieben sei.¹⁷¹² Am 06.09.2010 sei eine Verringerung des Geschäftsanteils von Wm. zugunsten von C. vereinbart worden.¹⁷¹³ Ferner sei am 19.11.2010 ein Ausscheiden der BBG vereinbart worden.¹⁷¹⁴

In der Handelsregisterakte befindet sich allerdings ein Schriftstück über einen Gesellschafterbeschluss vom selben Tag, der von Marczinek für die BBG unterzeichnet wurde.¹⁷¹⁵ Die Handelsregisterakte beinhaltet überdies einen Gesellschaftsvertrag vom 20.09.2012, in welchem erwähnt wurde, dass von dem Stammkapital der BBF im Ergebnis ein Anteil von 73 % von der Gesellschafterin BBG gehalten werde.¹⁷¹⁶

Demgegenüber ist in einer Gesellschafterliste aus dem Jahr 2013 allein C. als Gesellschafter aufgeführt.¹⁷¹⁷

Der Zeuge Dr. W. erläuterte zur Gründung der BBF: Herr Marczinek „schlug vor, dass ich mit einigen anderen Mitarbeitern eine neue Gesellschaft gründe - also die Gesellschaft wollte er gründen als Tochter der BBG -, und er bot mir dann an, dort der Geschäftsführer zu werden von dieser Gesellschaft. Und diese Gesellschaft sollte Projektentwicklung machen, also Liegenschaften kaufen, die entwickeln, die Liegenschaften wieder weiterverkaufen und damit Gewinn machen. [...] Und dann wurde ich nach der Gründung der BBF“ - im Jahr 2008 - „Geschäftsführer der BBF. Dann wurde ich darüber informiert, dass die als 100%ige Gesellschaft der BBG gegründete BBF noch einen anderen Partner mit rein bekommt und dass dieser andere Partner einen zweiten Geschäftsführer dann stellt. Und dann legten wir los und kauften Grundstücke und entwickelten die und verkauften die wieder.“¹⁷¹⁸ „Herr Marczinek hatte [...] offensichtlich mit mehreren Unternehmern Kontakt

1708 S. 38 des Protokolls vom 16.10.2012.

1709 S. 24 des Protokolls vom 16.10.2012.

1710 S. 49 des Sonderbandes VI der Akte 430 Js 35595/12 Wi.

1711 S. 106 des Sonderbandes VI der Akte 430 Js 35595/12 Wi.

1712 S. 126 des Sonderbandes VI der Akte 430 Js 35595/12 Wi.

1713 S. 131 des Sonderbandes VI der Akte 430 Js 35595/12 Wi.

1714 S. 133 des Sonderbandes VI der Akte 430 Js 35595/12 Wi.

1715 S. 138 des Sonderbandes VI der Akte 430 Js 35595/12 Wi.

1716 S. 155 f. des Sonderbandes VI der Akte 430 Js 35595/12 Wi.

1717 S. 170 des Sonderbandes VI der Akte 430 Js 35595/12 Wi.

1718 S. 50 des Protokolls vom 12.11.2013.

aufgenommen; denn ich entsinne mich, dass es vor der Information, dass ein“ Herr C. „mit in die Gesellschaft einsteigt, schon mal so einen Brainstorming-Workshop mit einem anderen Herrn, mit einem anderen Unternehmer gegeben hat, wo wir dann diskutiert haben, was die Gesellschaft so machen sollte und wie die ihr Geld verdienen könnte. Und als ich informiert wurde, dass“ Herr C. „Teile der Gesellschaft erworben hat oder erwerben soll - das weiß ich jetzt nicht mehr genau, in welcher Reihenfolge, ob das sozusagen schon vollzogen war -, das war im Sommer 2008, also noch bevor die Arbeit eigentlich losging.“¹⁷¹⁹ „In dem Moment, wo wir anfangen, war“ Herr C. „schon da.“¹⁷²⁰

„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.“ Diese Gesellschafteraufteilung sei allerdings nicht mehr aktuell: „Im Jahr 2010 bin ich aus der BBF ausgeschieden.“ Herr C. „hat gesagt, er möchte eigentlich alle Anteile sukzessive von allen anderen Partnern übernehmen, er möchte den Laden allein weiterführen. Und es ist nahegelegt worden, die Anteile zu verkaufen.“¹⁷²¹

Vergleiche im Übrigen die Ausführungen unter Punkt B. 18.

7. Welche Unternehmen sind mittelbar oder unmittelbar in Besitz oder mitbestimmt von der BBG oder Gesellschaftern der BBG?

Einer Auskunft von Creditreform zur BBG¹⁷²² vom 23.03.2011 sind folgende Angaben zu entnehmen:

Beteiligungen und Funktionen von Frank Marczinek:

[...]

- TVF Altwert GmbH, [...], (Geschäftsführer),

- fm Immobilien GmbH & Co.KG, [...], (Kommanditist),

[...].

Hinsichtlich der TVF Altwert GmbH sind in einem Auszug der Creditreform vom 23.03.2011 Beteiligungen des Unternehmens an zwei Firmen vermerkt, die in keinem

1719 S. 53 des Protokolls vom 12.11.2013.

1720 S. 98 des Protokolls vom 12.11.2013.

1721 S. 59 des Protokolls vom 12.11.2013.

1722 Ordner „Creditreform / Handelsregister B 9“.

Zusammenhang mit dem Untersuchungsausschussverfahren stehen.

8. Welche Tätigkeiten nimmt die BBG in ihrer Funktion als Geschäftsbesorger für das Land zusätzlich zu den Grundstücksverkäufen wahr?

Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der BBG ist die Verwertung, Entwicklung und Verwaltung der auf das Land Brandenburg übergegangenen Grundstücke, die vormals von der Westgruppe der russisch-sowjetischen Truppen genutzt worden sind (unter Beachtung der Richtlinie für die Verwaltung, Entwicklung und Verwertung von Liegenschaften der Westgruppe der Truppen (WGT) in der jeweils geltenden Fassung), im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages - WGT-Liegenschaftsvermögen -, der erstmals am 14./15.01.2004 geschlossen und zwischenzeitlich mehrfach neu vereinbart bzw. verlängert wurde.

Ferner wurden der BBG seit 1997 verstärkt Grundstücke, die im Zuge der Abwicklung der Bodenreform auf das Land übergegangen waren (Liegenschaften des Bodenreformvermögens), zur Verwaltung und Verwertung (nach Maßgabe insbesondere der Richtlinie für die Verwaltung und Verwertung von Liegenschaften, bei denen der Landesfiskus nach Art. 233 § 12 Absatz 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) Berechtigter ist¹⁷²³) übergeben. Schwerpunkte der planmäßigen Tätigkeit der Gesellschaft liegen in der Bearbeitung des Eintritts in bestehende Pachtverträge, in der Wieder- und Neuverpachtung sowie im Verkauf von Bodenreformgrundstücken. Auch insoweit wurde ein entsprechender Geschäftsbesorgungsvertrag - Bodenreformvermögen - im Januar/Februar 2004 geschlossen und später neu vereinbart bzw. verlängert.

Gegenstand der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ist in den Geschäftsfeldern WGT und Bodenreformvermögen auch das Vertragsmanagement für bereits abgeschlossene Grundstücksverträge.¹⁷²⁴

Ausweislich der Vollmacht des MdF vom 28.11.2006 (unterzeichnet von Staatssekretär Zeeb) hat das Land Brandenburg die BBG förmlich ermächtigt, das WGT-Liegenschaftsvermögen im AGV und das Bodenreformvermögen treuhänderisch zu verwalten und zu verwerten.¹⁷²⁵

Danach umfasst die Verwaltung die Zwischenbewirtschaftung, die befristete Vermietung und Verpachtung, die Entwicklung sowie alle sonst notwendigen Maßnahmen von/an noch nicht zur Verwertung anstehenden Grundstücken.

Die Verwertung umfasst ferner die Veräußerung von Grundstücken, den Abschluss von Options-, langfristigen Besitz-, Gebrauchsüberlassungs- und Erbbaurechtsverträgen sowie die Überlassung von Grundstücken an die Kommunen gemäß § 7 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwertung der Liegenschaften der Westgruppe der Truppen vom 03.06.1994.

Die weitere Vollmacht des MdF vom 09.12.2009 (unterzeichnet von Staatssekretärin Trochowski) ist im Ergebnis inhaltsgleich. Darüber hinaus wurde die BBG hinsichtlich der nach Art. 233 §§ 11 ff. EGBGB aufgelassenen Bodenreformgrundstücke berechtigt, Rückauflassungen zu erklären und Anträge auf Eintragung in das

1723 Vgl. Teil G in Ordner 11, Fach „Stand: 22.06.2006“.

1724 Entwurf des Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrages in Ordner 8, Fach „Schriftwechsel“.

1725 Ordner VM 1574, Fach 4.

*Grundbuch zurückzunehmen sowie gegenüber Behörden und Ämtern alle Auskünfte zu verlangen und Erklärungen abzugeben.*¹⁷²⁶

Den Geschäftsbesorgungsverträgen - WGT und Bodenreformvermögen - sind als Anlage jeweils Leistungsbilder beigeschlossen worden, denen ein konkretisierter Aufgabenbereich zu entnehmen ist.

*Neben der Vornahme von Vermietungen bzw. Verpachtungen der Grundstücke¹⁷²⁷ hat die BBG danach u. a.¹⁷²⁸ auch Verkehrssicherungspflichten wahrzunehmen und für den Objektschutz Sorge zu tragen.*¹⁷²⁹

9. Welche Geschäftsbeziehungen geht die BBG in ihrer Funktion als Geschäftsbesorger ein?

Die Zeugin Kg. informierte den Untersuchungsausschuss darüber, dass bereits in der Zeit vor der Privatisierung der BBG das Erfordernis bestanden habe, Leistungen, wie z. B. Abrissarbeiten, durch beauftragte Firmen ausführen zu lassen. Entsprechende Vergaben seien regelmäßig vom MdF überprüft worden.¹⁷³⁰

Nach den Geschäftsbesorgungsverträgen - WGT und Bodenreformvermögen - (2006 und 2009)¹⁷³¹ hat die BBG die in den diesen Verträgen als Anlagen beigefügten Leistungsbildern umschriebenen Leistungen zu erbringen. Sofern daneben zur vollständigen Leistungserfüllung weitere Leistungen erforderlich sind, werden auch diese von der BBG geschuldet (vgl. jeweils § 1 der Geschäftsbesorgungsverträge).

Laut § 1 Abs. 6 bzw. Abs. 8 u. 9 der Geschäftsbesorgungsverträge - WGT-Liegenschaftsvermögen - (2006 bzw. 2009) kann sich die BBG zur Erfüllung von Leistungen, die ihr nicht nach den Anlagen 4a bis 4g zugewiesen sind, nach Maßgabe der Landeshaushaltsordnung Dritter bedienen. In § 1 Abs. 8 des Geschäftsbesorgungsvertrages 2009 wird insoweit ausdrücklich klargestellt, dass die Beauftragung im eigenen Namen des Auftragnehmers, also der BBG, und auf Rechnung des Landes erfolgt. Vor der Einschaltung Dritter ist jeweils ein Ausschreibungsverfahren unter Beachtung der kartellvergaberechtlichen und haushaltsrechtlichen Vergabegrundsätze nach Maßgabe der aufgrund der Art des Auftrags und der Höhe des Auftragswertes einschlägigen Verdingungs- bzw. Vergabe- und Vertragsordnung durchzuführen. Fallen Aufträge in den sachlichen Anwendungsbereich der VOF, hat die BBG bei Überschreitung der Schwellenwerte ein europaweites Vergabeverfahren durchzuführen. Bei freiberuflichen Leistungen unterhalb dieses Schwellenwertes sind Angebote von mindestens drei Bietern einzuholen. Falls weniger als drei Angebote erreichbar sind, ist eine Abstimmung mit dem Auftraggeber herbeizuführen. Die Bieter sind aufzufordern, eine gegliederte Kostenschätzung nach der Qualifikation beteiligter Mitarbeiter, Stundensätzen und voraussichtlichem Zeitbedarf vorzunehmen und sich auf eine Obergrenze für ihre Leistungen festzulegen. Die

¹⁷²⁶ Ordner VM 1574, Fach 2.

¹⁷²⁷ Vgl. etwa Ordner I/7 11 A-G.

¹⁷²⁸ Zum Leistungsbild der BBG im Detail vgl. die Anlagen II und III zum Gutachten der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Gr. in Ordner 8, Fach „Gutachten“, bzw. die Anlagen zu den Geschäftsbesorgungsverträgen in Ordner 23, Fach 8.

¹⁷²⁹ Kostenaufstellung der BBG vom 06.09.2005 in Ordner II/14 10-17 (11).

¹⁷³⁰ S. 40 f. des Protokolls vom 12.02.2013.

¹⁷³¹ Ordner „Geschäftsbesorgungsverträge“.

HOAI ist zu beachten.

Auch nach dem Geschäftsbesorgungsvertrag „Bodenreformvermögen“ (§ 1 Abs. 5 (2006) bzw. Abs. 7 u. 8 (2009)) ist eine im Ergebnis den genannten Anforderungen entsprechende Verfahrensweise vorgegeben, wobei der Geschäftsbesorgungsvertrag - Bodenreformvermögen - 2006 in diesem Zusammenhang nicht auf die Tätigkeiten aus den Leistungsbildern in den Anlagen verweist.

10. Vergibt die BBG von ihr zu erledigende Aufträge als Geschäftsbesorger für das Land an Dritte weiter?

Nach den Geschäftsbesorgungsverträgen 2009¹⁷³² ist die BBG nunmehr auch ausdrücklich befugt, Unterauftragnehmer mit Leistungen zu beauftragen, die zu ihrem eigenen Leistungsumfang gehören. § 1 Abs. 11 des Geschäftsbesorgungsvertrages - WGT - 2009 lautet: „Die Beauftragung von Unterauftragnehmern, die nicht bereits im Angebot genannt worden sind, durch den Auftragnehmer mit Leistungen, die zu seinem Leistungsumfang gehören, bedarf der Zustimmung des Auftraggebers.“ Laut Abs. 12 muss bei der Vergabe von Unteraufträgen der Auftragnehmer nach wettbewerblichen Grundsätzen verfahren und dem Unterauftragnehmer auf Verlangen den Auftraggeber benennen.

Für das Bodenreformvermögen sieht der Geschäftsbesorgungsvertrag 2009 entsprechende Regelungen in § 1 Abs. 9 und 10 vor.

Bereits dem ersten Angebot der BBG vom 05.05.2009 ist (dementsprechend) der Hinweis zu entnehmen, dass beabsichtigt sei, die Kanzlei Pr. als Nachauftragnehmer zu beschäftigen. Der Einsatz der Kanzlei solle im Vertragsmanagement und in der rechtlichen Beratung des Unternehmens insgesamt erfolgen.¹⁷³³

Nach Abschluss der Geschäftsbesorgungsverträge 2009 änderte der Geschäftsführer Hn. im Dezember 2009 sein Tätigkeitsfeld und wechselte von der BBG in die genannte Kanzlei, die nunmehr unter Hn. u. a. auftrat.¹⁷³⁴

Laut der bereits erwähnten Vollmacht des MdF vom 28.11.2006¹⁷³⁵ (welche auf § 3 Abs. 2 des Geschäftsbesorgungsvertrages - WGT-Liegenschaftsvermögen - beruht) ist die BBG überdies berechtigt, für bestimmte Arten von Geschäften oder für einzelne Geschäfte Untervollmacht zu erteilen. Dieses Recht umfasst insbesondere auch die Bevollmächtigung zur Durchführung von Grundstückskaufverträgen. Untervollmacht darf ferner zur Verwaltung von Liegenschaften und zu der damit in Zusammenhang stehenden Befugnis erteilt werden, Nutzungs-, Pacht- oder Mietverträge abzuschließen, sowie zur Wahrnehmung von Aufgaben im Rahmen der Ermittlung und Prüfung von Eigentumsverhältnissen.¹⁷³⁶

Auch die Geschäftsbesorgungsverträge - Bodenreformvermögen - (2006 und 2009) sehen die Möglichkeit der Erteilung einer Untervollmacht vor (§ 3 Abs. 2).

Mit Vollmacht vom 28.12.2009 bevollmächtigte die BBG (Marczinek) die

1732 Ordner „Geschäftsbesorgungsverträge“.

1733 Ordner 34, Fächer „1“, „5“ u. „14“.

1734 Zeuge Hn.: „Ich bin seit Dezember 2009 selbstständiger Rechtsanwalt, und wir erledigen rechtliche Beratung für die BBG.“, S. 52 des Protokolls vom 10.05.2011.

1735 Vgl. die Ausführungen unter Punkt B. 8.

1736 Ordner VM 1574, Fach 4.

Rechtsanwälte Hn. u. a. „im Rahmen der bestehenden Geschäftsbesorgungsverträge zum Management sämtlicher abgeschlossener Grundstückskaufverträge des Landes Brandenburg ‚WGT-Liegenschaftsvermögen im AGV‘ und des ‚Bodenreformvermögens‘, jeweils vormals bezeichnet als ‚Grundstücksfonds Brandenburg‘.

Die Vollmacht umfasst insbesondere:

- *im Rahmen der Geschäftsbesorgung/Vertragsabwicklung notwendige Erklärungen gegenüber Käufern, Behörden, Gerichten und weiteren Grundstückskaufvertragsbeteiligten, Vermessungsbüros sowie Notaren abzugeben und entgegenzunehmen,*
- *Einsicht in die betreffenden Grundbücher zu nehmen,*
- *Grundbuchauszüge und Auszüge aus dem Kataster zu beantragen und entgegenzunehmen,*
- *sonstige Akteneinsicht bei Behörden, insbesondere beim zuständigen Landwirtschaftsamt, den unteren Naturschutzbehörden und den Ämtern für Forstwirtschaft und beim Kataster- und Vermessungsamt zu nehmen und um Auskünfte nachzusuchen.“¹⁷³⁷*

Die Zeugin Mb. erklärte hierzu: Die Kanzlei von Herrn Hn. „hat einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit uns, dass er weiterhin die Vertragsmanagement-tätigkeiten, also die juristischen Tätigkeiten wahrnimmt für die Gesellschaft.“¹⁷³⁸ „Nach seinem Ausscheiden ist die Kanzlei weiterhin für das Vertragsmanagement zuständig und Herr“ Hn. „in dieser Funktion als Anwalt sozusagen zuständig gegenüber der BBG und haftet gegenüber der BBG als Anwaltskanzlei für das Vertragsmanagement. Also, er berichtet sozusagen der Geschäftsführung zu diesem Punkt.“¹⁷³⁹ Auf Nachfrage, ob das Vertragsmanagement quasi seit 01.01.2010 in die Rechtsanwaltskanzlei von Hn. outgesourct worden sei, antwortete die Zeugin: „Das kann man so sehen. Die Bearbeiter sind komplett so geblieben, und es ist alles vertraglich geregelt und abgestimmt.“¹⁷⁴⁰

11. Welche Unternehmen erhielten Aufträge durch die BBG in ihrer Funktion als Geschäftsbesorger des Landes?

Die Rechtsanwälte Hn. u. a., kanzleiensässig in Potsdam, wurden seitens der BBG - Frank Marczinek - beauftragt, Tätigkeiten für die Gesellschaft auszuführen, vgl. insoweit die Ausführungen unter Punkt B. 10.

12. Welche Immobilienverkäufe wickelte die BBG als Geschäftsbesorger des Landes seit deren Privatisierung ab?

Die BBG wickelte - nach Mitteilung des Zeugen Marczinek - seit ihrer Privatisierung im Jahr 2006 202 WGT-Kaufverträge ab.¹⁷⁴¹

Einer entsprechenden Auflistung der BBG für den Zeitraum von November 2006 bis Oktober 2010¹⁷⁴² sind folgende „Verkäufe WGT“ zu entnehmen:

¹⁷³⁷ Vollmacht vom 28.12.2009 erteilt von Marczinek in Ordner VM 1576, Fach 2.

¹⁷³⁸ S. 31 des Protokolls vom 13.09.2011.

¹⁷³⁹ S. 73 des Protokolls vom 13.09.2011.

¹⁷⁴⁰ S. 51 f. des Protokolls vom 13.09.2011.

¹⁷⁴¹ S.113 des Protokolls vom 10.05.2011.

¹⁷⁴² Auflistung in Ordner „UA 5/1 Schreiben 1. - 10. Sitzung“.

Lfd. Nr.	Vertrags ID	Liegenschafts-Bezeichnung
1.	VM 1876	Brand Flugplatz
2.	VM 1604	Brand Flugplatz
3.	VM 1724	Brand Sammelraum
4.	VM 2070	Lieberose TÜP
5.	VM 2103	Lieberose TÜP
6.	VM 2026	Lieberose TÜP
7.	VM 1658	Cottbus Übungsplätze Autodrom
8.	VM 1502	Falkenberg Flugplatz
9.	VM 1642	Falkenberg Flugplatz
10.	VM 1669	Finsterwalde Flugplatz
11.	VM 1438	Hohenleipisch Munilager
12.	VM 1801	Welzow Flugplatz
13.	VM 1924	Welzow Radarstation
14.	VM 1806	Dubrow ÜG Schießplatz
15.	VM 1857	Dubrow ÜG Schießplatz
16.	VM 1971	Dubrow ÜG Schießplatz
17.	VM 1485	Frankfurt Nuhnenkaserne
18.	VM 1554	Frankfurt Nuhnenkaserne
19.	VM 1603	Frankfurt Nuhnenkaserne
20.	VM 1877	Frankfurt Nuhnenkaserne
21.	VM 1953	Frankfurt Nuhnenkaserne
22.	VM 2072	Frankfurt Lager Georg Richter Str.
23.	VM 1779	Kietz Kaserne mit Übungsgelände
24.	VM 2146	Kietz Kaserne mit Übungsgelände
25.	VM 1766	Fürstenwalde Schießplatz Autodrom
26.	VM 1390	Fürstenwalde Wohnsiedlung
27.	VM 1464	Bad Saarow Wohnpark
28.	VM 1517	Bad Saarow Wohnpark
29.	VM 1541	Bad Saarow Wohnpark
30.	VM 1556	Bad Saarow Wohnpark
31.	VM 1589	Bad Saarow Wohnpark
32.	VM 1652	Bad Saarow Wohnpark
33.	VM 1705	Bad Saarow Wohnpark
34.	VM 1745	Bad Saarow Wohnpark
35.	VM 1634	Bad Saarow Wohnpark
36.	VM 1760	Bad Saarow Wohnpark
37.	VM 1896	Bad Saarow Wohnpark
38.	VM 1907	Bad Saarow Wohnpark
39.	VM 1956	Bad Saarow Wohnpark
40.	VM 2009	Bad Saarow Wohnpark
41.	VM 2019	Bad Saarow Wohnpark
42.	VM 2025	Bad Saarow Wohnpark
43.	VM 2039	Bad Saarow Wohnpark

44.	VM 2040	Bad Saarow Wohnpark
45.	VM 2041	Bad Saarow Wohnpark
46.	VM 2077	Bad Saarow Wohnpark
47.	VM 1759	Bad Saarow Wohnpark
48.	VM 2085	Bad Saarow Wohnpark
49.	VM 2154	Bad Saarow Wohnpark
50.	VM 1491	Bad Saarow Kaserne Munilager
51.	VM 1420	Bad Saarow Kaserne Munilager
52.	VM 1867	Rüdersdorf Kaserne und Waldlager
53.	VM 1673	Bad Saarow Lagerobjekt
54.	VM 1462	Strausberg Kaserne
55.	VM 1969	Neugersdorf Lagerobjekt
56.	VM 1504	Bad Freienwalde Kaserne
57.	VM 1457	Finowfurt Ausbildungsgelände
58.	VM 1700	Finow Reparaturstützpunkt
59.	VM 2064	Finow Reparaturstützpunkt
60.	VM 1552	Eberswalde Flugplatz
61.	VM 1875	Eberswalde Wohngebiet
62.	VM 1559	Eberswalde Fliegersiedlung
63.	VM 1882	Eberswalde Fliegersiedlung
64.	VM 2068	Eberswalde Fliegersiedlung
65.	VM 1812	Eberswalde Kaserne
66.	VM 2027	Eberswalde Kaserne
67.	VM 1473	Eberswalde Wohnpark Tramper Chaussee
68.	VM 1484	Eberswalde Wohnpark Tramper Chaussee
69.	VM 1510	Eberswalde Wohnpark Tramper Chaussee
70.	VM 1742	Eberswalde Wohnpark Tramper Chaussee
71.	VM 1746	Eberswalde Wohnpark Tramper Chaussee
72.	VM 1776	Eberswalde Wohnpark Tramper Chaussee
73.	VM 1836	Eberswalde Wohnpark Tramper Chaussee
74.	VM 1888	Eberswalde Wohnpark Tramper Chaussee
75.	VM 2014	Eberswalde Wohnpark Tramper Chaussee
76.	VM 1966	Eberswalde Wohnpark Tramper Chaussee
77.	VM 2092	Eberswalde Wohnpark Tramper Chaussee
78.	VM 1606	Trampe-Klobbicke Übungsgelände
79.	VM 1406	Melchow Kaserne Lagerobjekt
80.	VM 1509	Werneuchen Flugplatz

81.	VM 1573	Werneuchen Flugplatz
82.	VM 1561	Werneuchen Flugplatz
83.	VM 1584	Werneuchen Flugplatz
84.	VM 1646	Werneuchen Flugplatz
85.	VM 1609	Werneuchen Flugplatz
86.	VM 1817	Werneuchen Flugplatz
87.	VM 1878	Werneuchen Flugplatz
88.	VM 1922	Werneuchen Flugplatz
89.	VM 1996	Werneuchen Flugplatz
90.	VM 2030	Werneuchen Flugplatz
91.	VM 2010	Werneuchen Flugplatz
92.	VM 2090	Werneuchen Flugplatz
93.	VM 2031	Werneuchen Flugplatz
94.	VM 2150	Werneuchen Flugplatz
95.	VM 1919	Bernau Wohngebäude
96.	VM 1557	Lychen Hospital Hohenlychen
97.	VM 1754	Lychen Hospital Hohenlychen
98.	VM 1848	Lychen Hospital Hohenlychen
99.	VM 1849	Lychen Hospital Hohenlychen
100.	VM 1973	Lychen Hospital Hohenlychen
101.	VM 1483	Vogelsang Tangersdorfer Heide
102.	VM 1932	Vogelsang Tangersdorfer Heide
103.	VM 1805	Beenz Schießplatz Kröchlendorff
104.	VM 1657	Jannersdorf Übungsgelände
105.	VM 2159	Wittstock Flugplatz Alt Daber
106.	VM 1863	Neuruppin Panzerkaserne
107.	VM 1529	Neuruppin Flugplatz
108.	VM 1752	Neuruppin Lilienthalsiedlung
109.	VM 1677	Neuruppin Lilienthalsiedlung
110.	VM 2049	Neuruppin Lilienthalsiedlung
111.	VM 2001	Fürstenberg Radarstation
112.	VM 2033	Fürstenberg Radarstation
113.	VM 1597	Fürstenberg Übungsgelände
114.	VM 1130	Himmelpfort ÜG Neuthymen
115.	VM 1401	Himmelpfort ÜG Neuthymen
116.	VM 2008	Himmelpfort Lagerobjekt KW, Lychen
117.	VM 2069	Vogelsang Kaserne
118.	VM 1873	Vogelsang ÜG, Waldlager II
119.	VM 598	Oranienburg Flugplatz
120.	VM 1706	Oranienburg Flugplatz
121.	VM 1670	Oranienburg Flugplatz
122.	VM 1782	Oranienburg Flugplatz
123.	VM 1708	Oranienburg Flugplatz
124.	VM 2020	Oranienburg Flugplatz
125.	VM 2082	Oranienburg Flugplatz
126.	VM 2100	Oranienburg Flugplatz
127.	VM 2155	Oranienburg Flugplatz

128.	VM 2038	Rathenow ÜG Heidekrug
129.	VM 1960	Briest ÜG Fahrschule
130.	VM 1486	Krampnitz TÜP Döberitzer Heide
131.	VM 1574	Krampnitz Kaserne
132.	VM 1576	Krampnitz Kaserne
133.	VM 1569	Elstal Kohlelager
134.	VM 1810	Elstal Kohlelager
135.	VM 2130	Dallgow Wohnsiedlung
136.	VM 2051	Eiche Kohlelager
137.	VM 1533	Schönwalde Übungsgelände Kaserne
138.	VM 1891	Schönwalde Übungsgelände Kaserne
139.	VM 2142	Schönwalde Übungsgelände Kaserne
140.	VM 1671	Lüsse Flugplatz
141.	VM 2016	Jüterbog Kaserne Fuchsberge
142.	VM 1598	Jüterbog-West Übungsgelände + Jüterbog Kasernenrestfläche
143.	VM 1599	Jüterbog-West Übungsgelände
144.	VM 1685	Jüterbog-West Übungsgelände
145.	VM 1686	Jüterbog-West Übungsgelände
146.	VM 1804	Jüterbog-West Übungsgelände
147.	VM 1820	Jüterbog-West Übungsgelände
148.	VM 1758	Jüterbog-West Übungsgelände + Jüterbog Heidedorf
149.	VM 1725	Jüterbog Kasernenrestfläche
150.	VM 1792	Jüterbog Kasernenrestfläche
151.	VM 1768	Jüterbog Kasernenrestfläche
152.	VM 1621	Niedergörsdorf Flugplatz, EP
153.	VM 1744	Niedergörsdorf Flugplatz, EP
154.	VM 1791	Niedergörsdorf Flugplatz, EP
155.	VM 1923	Niedergörsdorf Flugplatz, EP
156.	VM 1933	Niedergörsdorf Flugplatz, EP
157.	VM 1716	Niedergörsdorf Flugplatz
158.	VM 1719	Niedergörsdorf Flugplatz
159.	VM 1265	Niedergörsdorf Flugplatz
160.	VM 1764	Jüterbog Neues Lager, Kaserne
161.	VM 1787	Jüterbog Neues Lager, Kaserne
162.	VM 1653	Glau Kaserne und Wohnhäuser
163.	VM 1807	Glau Übungsgelände
164.	VM 1585	Jüterbog TÜP Heidedorf
165.	VM 1583	Jüterbog TÜP Heidedorf
166.	VM 1667	Jüterbog TÜP Heidedorf
167.	VM 1197	Jüterbog TÜP Heidedorf
168.	VM 1208	Jüterbog TÜP Heidedorf
169.	VM 1402	Jüterbog TÜP Heidedorf
170.	VM 1726	Jüterbog TÜP Heidedorf
171.	VM 1970	Jüterbog TÜP Heidedorf

172.	VM 1993	Jüterbog TÜP Heidedorf + Jüterbog Kasernenrestfläche
173.	VM 1672	Schlenzer Radarstation
174.	VM 1463	Rehagen Lagerobjekt
175.	VM 1544	Rangsdorf Flugplatz PMF 3
176.	VM 1560	Rangsdorf Flugplatz
177.	VM 1723	Rangsdorf Flugplatz
178.	VM 1124	Rangsdorf Flugplatz
179.	VM 1755	Rangsdorf Flugplatz
180.	VM 1928	Rangsdorf Flugplatz
181.	VM 1087	Wünsdorf TÜP
182.	VM 1514	Wünsdorf TÜP
183.	VM 1714	Wünsdorf TÜP
184.	VM 2012	Wünsdorf TÜP
185.	VM 1968	Wünsdorf Ferienlager, Wünsdorf
186.	VM 1418	Töpchin, Munitionslager
187.	VM 1735	Töpchin, Munitionslager
188.	VM 2091	Töpchin, Munitionslager
189.	VM 1474	Brandenburg Offizierskasino
190.	VM 1449	Brandenburg Rote Kaserne
191.	VM 1644	Brandenburg Rote Kaserne
192.	VM 1763	Oranienburg Weiße Stadt
193.	VM 1488	Perleberg Flugplatz
194.	VM 1125	Perleberg Übungsgelände
195.	VM 1458	Perleberg Übungsgelände
196.	VM 1459	Perleberg Übungsgelände
197.	VM 1570	Perleberg Übungsgelände
198.	VM 1571	Perleberg Übungsgelände
199.	VM 1722	Perleberg Übungsgelände

In den Akten befand sich ferner eine von der BBG an das Ministerium der Finanzen übersandte Auflistung der Verkäufe von BRV-A-Liegenschaften im Jahr 2008.¹⁷⁴³

13. Welche Ausschreibungsvarianten wählte die BBG bei den einzelnen Verkäufen?

Die BBG hat im Zeitraum von November 2006 bis Oktober 2010 bei den Verkäufen von WGT-Liegenschaften nach eigenem Bekunden von fünf „Ausschreibungsvarianten“ Gebrauch gemacht.¹⁷⁴⁴ Hierbei handelte es sich um

- die Direktvergabe,*
- die Ausübung Option aus Erstvertrag,*
- die Angebotseinholung,*
- den Verkauf nach öffentlicher Bekanntgabe/Anzeige sowie*
- die Ankaufverpflichtung aus Erstvertrag.*

Direktvergaben erfolgten in Fällen, in denen Käufer die öffentliche Hand war, eine

¹⁷⁴³ Ordner 28, Fach 8.

¹⁷⁴⁴ „Übersicht Verkäufe WGT 11/2006 – 10/2010“ (von der BBG erstellt) in Ordner „UA 5/1 Schreiben 1. - 10. Sitzung“; vgl. bereits die Ausführungen unter den Punkten B. 12. und A. 1.

Arrondierung stattfand oder sonstige besondere Umstände (wie z. B. ein Pachtverhältnis des Käufers) vorlagen.

14. Welche Unternehmen bzw. Privatpersonen gaben zu den einzelnen Ausschreibungen Angebote ab?

Die bereits erwähnten 199 Grundstücksveräußerungen wurden im Hinblick auf bestimmte Kriterien (wie Käufer, Ausschreibungsvariante, Kaufpreis pp.) durch den Untersuchungsausschuss überprüft. Im Rahmen dieser Überprüfung wurden indes bei dem weit überwiegenden Anteil der Vorgänge keinerlei Auffälligkeiten festgestellt. Insoweit war aus Rechtsgründen von einer Veröffentlichung sämtlicher Namen der Kaufinteressenten im Abschlussbericht abzusehen.

15. An welche Unternehmen bzw. Privatpersonen wurden diese Grundstücke verkauft?

Der unter Punkt B. 12. erwähnten Auflistung der BBG über „Verkäufe WGT“ im Zeitraum von November 2006 bis Oktober 2010 sind die einzelnen Erwerber der Grundstücke zu entnehmen.

Von einer namentlichen Aufführung aller Erwerber wurde hier abgesehen, da insoweit kein Zusammenhang mit dem Untersuchungsauftrag seitens des Untersuchungsausschusses festgestellt worden ist.

Als Erwerber traten aber u. a. auch die BBF 1. Objektverwaltungs[-gesellschaft] Bad Saarow GmbH & Co. KG (Ifd. Nr. 51), die 1. WeiCom Immobilien GmbH & Co. KG (Ifd. Nrn. 112 u. 185), die BBF Real Estate GmbH & Co. 4. KG (Ifd. Nr. 124) und die 2. WeiCom Immobilien GmbH & Co. KG (Ifd. Nr. 136) in Erscheinung.

16. Standen einzelne Erwerber in einem direkten oder indirekten Abhängigkeitsverhältnis zur BBG oder deren Gesellschafter?

Es wurde durch den Untersuchungsausschuss kein Abhängigkeitsverhältnis dergestalt festgestellt, dass die BBG beherrschenden Einfluss auf Entscheidungen von Erwerbern hätte nehmen können.

17. Stand die BBG in einem Abhängigkeitsverhältnis zu einzelnen Erwerbern?

Belege für ein solches Abhängigkeitsverhältnis, in welchem etwa ein Erwerber eine bestimmte Entscheidung der BBG hätte erzwingen bzw. anweisen können, wurden dem Untersuchungsausschuss nicht bekannt.

18. War die BBG mit einzelnen Erwerbern verflochten?

Den von der Stadt Potsdam in Bezug auf das an das Kasernengelände in Krampnitz angrenzende Grundstück übersandten Unterlagen ist ein handschriftlicher Vermerk zu entnehmen: „Telefonat Hr. Steinbach - Erwerbsinteresse ist bei TG Group/BBG

vorhanden - [...]“¹⁷⁴⁵

Weiterhin befindet sich in den Unterlagen ein Schreiben der Krampnitz Projektentwicklung GmbH & Co. KG, auf welchem auch die WeiCom Immobilien GmbH (Geschäftsführer: C. und Dr. W.) im Briefkopf aufgeführt ist. Das Schreiben beinhaltet die Erklärung: „Wir sind eine Entwicklungsgesellschaft, deren Kommanditisten aus maßgeblichen Gesellschaftern der TG-Group besteht. Die TG-Group hat über eine Projektgesellschaft das angrenzende Gelände der ehemals russisch genutzten Kaserne Krampnitz vom Land Brandenburg (Brandenburgische Bodengesellschaft) erworben und beabsichtigt eine ganzheitliche Entwicklung des Standortes. Komplementär der Gesellschaft ist die WeiCom Immobilien GmbH [...].“ Das Schreiben ist von C. und Dr. W. unterzeichnet.¹⁷⁴⁶

Zuvor war Dr. H. mit Schreiben vom 19.09.2008 von der 15. GmbH i. L. um Prüfung gebeten worden, ob das Areal für das Plangebiet „Kaserne Krampnitz“ von Interesse sei.

Dr. W., der an dem Erwerb des Areals in Oranienburg beteiligt war, war zuvor bis 30.11.2006 Bereichsleiter der BBG gewesen.¹⁷⁴⁷ Er selber führte hierzu aus: „Ich hatte in der Brandenburgischen Boden Gesellschaft unmittelbar nach der Gründung angefangen und habe die Brandenburgische Boden Gesellschaft mit aufgebaut, auch Personal mit eingestellt und war dort für den Vertrieb verantwortlich - vom ersten quasi bis zur Privatisierung - und leitete den Bereich Vermarktung.“¹⁷⁴⁸

Der Zeuge Steinbach,¹⁷⁴⁹ der nach eigenen Angaben in den 90er Jahren im Beirat der TVF Thyssen-VEAG Flächenrecycling war,¹⁷⁵⁰ erinnerte sich auf Nachfrage zu C.: „Ich glaube, der war auch im Beirat der TVF, das ist ein Projektentwickler. Und wir wollten uns damals, wie gesagt, 2009/10 gemeinsam um dieses Fahrland-Entwicklungsgelände kümmern.“¹⁷⁵¹ Überdies gab der Zeuge zu verstehen, dass er - als Gesellschafter der „Krampnitz Projektentwicklung GmbH“¹⁷⁵² - gemeinsam mit Frank Marczinek ein Angebot zum Erwerb dieses - an das Kasernengelände in Krampnitz angrenzenden¹⁷⁵³, aber nicht mit diesem identischen¹⁷⁵⁴ - Grundstücks abgegeben habe.¹⁷⁵⁵ Bei gemeinsamen Gesprächen zwischen ihm und Marczinek sei sicher auch mal C. anwesend gewesen.¹⁷⁵⁶

„Marczinek kenne ich seit 1990. Beruflich hatten wir zu tun, weil Marczinek Staatssekretär im Verteidigungsministerium damals war, und ich war außenpolitischer Berater des letzten DDR-Ministerpräsidenten, haben wir uns also beide mit Fragen, mit den äußeren Aspekten der deutschen Einheit beschäftigt, hatten also beruflich zu

1745 Vermerk vom 21.09.2009 in Heft der Stadt Potsdam.

1746 Schreiben vom 04.12.2009 an die 15. GmbH in Heft der Stadt Potsdam.

1747 Übersicht der Mitarbeiter der BBG in Ordner „UA 5/1 Schreiben 1. - 10. Sitzung“.

1748 S. 49 des Protokolls vom 10.12.2013.

1749 Vgl. die weiteren Ausführungen zu Punkt A. 5.8.

1750 S. 64 des Protokolls vom 07.02.2012.

1751 S. 68 des Protokolls vom 07.02.2012.

1752 S. 58 des Protokolls vom 07.02.2012.

1753 S. 58 des Protokolls vom 07.02.2012.

1754 S. 58 des Protokolls vom 07.02.2012.

1755 S. 58 u. 70 f. des Protokolls vom 07.02.2012; zur Frage etwaiger geschäftlicher Verflechtungen der „Krampnitz Projektentwicklung GmbH“ vgl. S. 89 f. des Protokolls vom 07.02.2012 (auch bezüglich Dr. W.).

1756 S. 71 des Protokolls vom 07.02.2012.

tun, seit 1990.“¹⁷⁵⁷

*Ferner waren Steinbach und Marczinek zwischenzeitlich Mitglieder des Vorstandes des SV Babelsberg 03.*¹⁷⁵⁸

In Bezug auf Dr. H. erklärte der Zeuge Steinbach: „Na, ich hatte mit der 8 a. GmbH einen Beratungsvertrag [...]“. „Es kann schon sein, dass“ Dr. H., „als er Geschäftsführer wurde der 8 a. GmbH, ich zu diesem Zeitpunkt den ersten geschäftlichen Kontakt zur 8 a. GmbH hatte, ja.“¹⁷⁵⁹

Auf die an den Zeugen C. gerichtete Frage: „Die Krampnitz Projektentwicklungsgesellschaft GmbH, deren Geschäftsführer Sie auch waren - - Die wiederum hat ja die Anteile gehalten bzw. beherrscht die fm Immobilien GmbH und die WeiCom Immobilien GmbH, deren Geschäftsführer Sie auch gewesen sind?“, antwortete der Zeuge: „Also, das alles weiß ich jetzt nicht mehr. Aber wenn es im Handelsregister steht, wird es schon so sein.“ In Bezug auf die weitergehende Frage: „Können Sie sich noch dran erinnern, als Sie die Krampnitz Projektentwicklungsgesellschaft gegründet haben, um dieses kleine Areal von Potsdam zu kaufen, was da in Krampnitz liegt, dass da ja auch der Kommanditist der Thilo Steinbach gewesen sein soll?“, erklärte er: „Wenn der als Kommanditist drin war, dann bin ich sicher, felsenfest überzeugt, dass das, was da drinsteht, auch richtig ist. Da wir auch da Mitgesellschafter - - Und sicherlich ist es ein Mitgesellschafter oder ein Jemand, der sich da interessiert hat für dieses Thema. Aber ich habe mit Herrn Thilo Steinbach - bis auf, dass ich ihn zweimal gesehen habe - keine Kenntnisse von dem Herrn. Wie gesagt, die Gesellschaft wurde dann auch wieder aufgelöst.“¹⁷⁶⁰

Zur ehemaligen Verbindung der BBG mit der BBF vgl. die Ausführungen unter B. 6.

Zur Geschäftsverbindung dieser beiden Firmen im Zeitpunkt des Kaufvertrages über das Grundstück in Bad Saarow befragt („Aber als Sie diesen Kaufvertrag mit der BBG geschlossen haben, über diese Fläche, war aber im Prinzip schon klar, was dann folgte, nämlich, dass Sie Geschäftsführer von der BBF werden und die BBF wiederum die 94 % dann an der Pieskower Gesellschaft übernimmt?“), äußerte der Zeuge C.: „Das war noch nicht hundertprozentig klar. Wir standen zwar schon in Verhandlungen, und die waren schon ziemlich konkret, aber so hundertprozentig klar war es noch nicht. Also, ich weiß noch, dass ich mit der BBG-Führung noch Tage vor dem 12. noch rang um den einen oder anderen Punkt. Also, es war noch nicht hundertprozentig. Es schien so zu sein, aber es war noch nicht hundertprozentig sicher, nein.“¹⁷⁶¹ Hauptansprechpartner sei insoweit der Zeuge Marczinek gewesen.¹⁷⁶²

Eine gesellschaftliche Verbindung zwischen der TVF Altwert und dem Zeugen C. habe hingegen - nach Darstellung des Zeugen - nicht bestanden.¹⁷⁶³

Der Zeuge Marczinek antwortete auf die Frage, ob die BBF an dem Erwerb der Liegenschaft in Bad Saarow, Pieskower Chaussee, beteiligt war: „Ich gehe mal davon aus, dass die BBF der Eigentümer dieser Fläche ist.“¹⁷⁶⁴

¹⁷⁵⁷ S. 64 des Protokolls vom 07.02.2012.

¹⁷⁵⁸ Ebenso wie Speer, vgl. die Ausführungen zu Punkt C. 4.

¹⁷⁵⁹ S. 61 des Protokolls vom 07.02.2012.

¹⁷⁶⁰ S. 44 des Protokolls vom 16.10.2012.

¹⁷⁶¹ S. 59 f. des Protokolls vom 16.10.2012.

¹⁷⁶² S. 60 des Protokolls vom 16.10.2012.

¹⁷⁶³ S. 64 des Protokolls vom 16.10.2012.

¹⁷⁶⁴ S. 24 des Protokolls vom 28.06.2011.

Hinsichtlich des Grundstückskaufes der Liegenschaft in Bad Saarow, Pieskower Chaussee, vgl. im Übrigen die Ausführungen unter Punkt A. 13.3.

Das Grundstück „Oranienburg Flugplatz“ (VM 2020) wurde am 02.11.2009 von der BBF Real Estate GmbH & Co. 4. KG erworben.

Alleinige persönlich haftende Gesellschafterin dieses Unternehmens war - nach dem Kaufvertrag - die WeiCom Immobilien GmbH. Diese wurde bei Vertragsschluss von C. und Dr. W. vertreten.¹⁷⁶⁵

Kommanditisten waren zum Zeitpunkt des Erwerbes nur die BBF Berlin-Brandenburger Flächenentwicklungs GmbH und später - neben dieser Gesellschaft - die ambiente Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Dr. W. sowie die fm Immobilien GmbH & Co. KG.¹⁷⁶⁶

Geschäftsführer der WeiCom Immobilien GmbH waren C. und Dr. W.¹⁷⁶⁷

Zu den Gesellschaftern der BBF Berlin-Brandenburger Flächenentwicklungs GmbH vgl. die Ausführungen unter Punkt B. 6. Diese GmbH (Geschäftsführer: C. und Dr. W.) war u. a. beteiligt an der Ersten Entwicklungsgesellschaft Pieskower Chaussee mbH, der fm Immobilien GmbH & Co. KG, der BBF Real Estate GmbH & Co. 2. KG, der BBF Real Estate GmbH & Co. 3. KG, der BBF Real Estate GmbH & Co. 4. KG, der BBF 1. Objektverwaltungsgesellschaft Bad Saarow GmbH & Co. KG, der BBF 1. Projektentwicklungsgesellschaft Bad Saarow GmbH & Co. KG sowie der 2. WeiCom Immobilien GmbH & Co. KG und der der BBF Real Estate GmbH & Co. 5. KG (an den beiden letztgenannten Gesellschaften allerdings erst nach dem Erwerb des genannten Grundstücks).¹⁷⁶⁸

Die BBG wies im Anschluss an den Verkauf des Grundstücks in Oranienburg im Rahmen der Vorbereitung der Genehmigungsvorlage mit Schreiben vom 18.11.2009 das Ministerium der Finanzen darauf hin, dass die BBF Berlin-Brandenburg Flächenentwicklungs GmbH einen Kommanditanteil in Höhe von 1 000 Euro an der Erwerbengesellschaft halte. Ferner wurde mitgeteilt, dass die BBG mbH wiederum mit einem nicht beherrschenden Geschäftsanteil an der BBF Berlin-Brandenburg Flächenentwicklungs GmbH beteiligt sei. Die „Beteiligungen erfüllen nicht die Kriterien für die Einordnung als ‚verbundene Unternehmen‘ nach § 271 i. V. m. § 290 HGB bzw. die für den Bereich der Kapitalgesellschaften anwendbaren §§ 15 ff. AktG.“ Rein vorsorglich werde jedoch mit Blick auf die entsprechenden Vorschriften des Geschäftsbesorgungsvertrages auf die unterhalb der gesetzlichen Definitionsschwelle für verbundene Unternehmen liegende Beteiligung hingewiesen.¹⁷⁶⁹

In der späteren Genehmigungsvorlage des Ministeriums ist in Bezug auf die Beteiligung der BBG lediglich die Formulierung enthalten: „Die Käuferin ist eine Projektgesellschaft, bei der die BBF Berlin-Brandenburg Flächenentwicklungsgesellschaft, ein Unternehmen an der die BBG beteiligt ist, einen Kommanditanteil von 1 000 Euro hält.“¹⁷⁷⁰

Der Zeuge Dr. W. ließ den Ausschuss auf die Frage, in welchem Umfang die BBG im Zeitpunkt der Angebotsabgabe an der BBF beteiligt war, wissen: „Die BBG war ja

¹⁷⁶⁵ Kaufvertrag vom 02.11.2009 in Ordner 1/2 VM 2020, Oranienburg.

¹⁷⁶⁶ Auskunft von Creditreform, 18.11.2010, in Ordner I/24 20 A – B (VM 2020, Oranienburg).

¹⁷⁶⁷ Auskunft von Creditreform, 18.11.2010, in Ordner I/24 20 A – B (VM 2020, Oranienburg).

¹⁷⁶⁸ Auskunft von Creditreform, 18.11.2010, in Ordner I/24 20 A – B (VM 2020, Oranienburg).

¹⁷⁶⁹ Schreiben vom 18.11.2009 in Ordner 1/2 VM 2020, Oranienburg.

¹⁷⁷⁰ Verfügung vom 23.11.2009 in Ordner 47 VV 2243.9 001/10 PM 053 Kopie I Band 1.

nach wie vor die Muttergesellschaft - meines Erachtens zumindest mit der Stimmenmehrheit. Vielleicht mit 55 %.“¹⁷⁷¹ Zu dem Zeitpunkt, „als das Geschäft Oranienburg lief“, seien [neben ihm selbst] Herr C., ein weiterer Unternehmer sowie die BBG an der BBF beteiligt gewesen.¹⁷⁷²

Obwohl der Zeuge selbst Geschäftsführer der BBF war, war er nach dem Ergebnis der Untersuchungen des Ausschusses nicht vollumfänglich in die Geschäftsabläufe involviert: Auf die Frage, ob ihm zwischen dem 06. und 28.05.2009 von der BBG mitgeteilt worden sei, dass die BBF das Grundstück erwerben solle, gab der Zeuge zu verstehen: „Das ist mir nicht erinnerlich. [...] Ich kann mich auf jeden Fall erinnern, dass Herr Marczinek überhaupt keine Geschäftspolitik mit mir abgestimmt hat. Ich war angestellter Geschäftsführer, da war ich nicht interessant genug zu dieser Frage mit Herrn Marczinek. Ob mir Frau“ Mitarbeiterin 5 „am Telefon oder per E-Mail irgendetwas gesagt hat - das ist mir nicht erinnerlich, glaube ich aber auch nicht.“¹⁷⁷³

Von den Verhandlungen der BBG mit REWE am 28.05.2009 habe er ebenfalls keine Kenntnis gehabt: „Diesen konkreten Termin kenne ich nicht. Natürlich ist es so: Wenn die BBG Gesellschafter der BBF ist, [...] dass die natürlich die BBF überall - natürlich nicht nur bei REWE, sondern prinzipiell - als Projektentwickler anpreist. Das war natürlich - - Das erwarte ich auch von einer Muttergesellschaft.“¹⁷⁷⁴ Die BBF sei eine Tochtergesellschaft der BBG gewesen, allerdings keine „100%ige“.¹⁷⁷⁵

Zum Modell des Erwerbes eines Grundstücks durch eine BBF-Kommanditgesellschaft erläuterte der Zeuge: „Ursprünglich war die Idee, dass die BBF GmbH Projektentwicklung dadurch betreibt, dass sie selber Grundstücke kauft, entwickelt und wieder weiterverkauft. Und da es immer Probleme mit der Finanzierung gab - weil Banken finanzieren so etwas nicht, das ist für die viel zu riskant; wenn die da eine grüne Wiese sehen, dann sehen die halt nicht die Vision -, musste immer Privatkapital eingeworben werden. Und da unterschiedliche Unternehmer, die angesprochen worden sind, die Risiken unterschiedlich einschätzten, gab es Interesse daran, sich an dem einen Projekt mit einer größeren Summe zu beteiligen, an dem anderen mit einer kleineren Summe, an dem anderen gar nicht. Und dann ist die Idee geboren worden, dass die Grundstücke nicht mehr durch die BBF GmbH erworben werden, sondern dass eine Erwerbengesellschaft gegründet wird, und zwar jeweils eine Kommanditgesellschaft. Und die Eigentümer oder die Kommanditisten der Kommanditgesellschaft haben sich dann entsprechend ihrer Risikoeinschätzung der konkreten Projekte an dieser Kommanditgesellschaft beteiligt. Der Komplementär war bei keiner dieser Projektgesellschaften am Gewinn beteiligt, und es ist dann ein Komplementär gegründet worden zwischen“ Herrn C. „und mir, der in allen diesen Gesellschaften als Komplementär fungiert hat - also 25 000 Euro-GmbH, und die war in allen Kommanditgesellschaften immer wieder der Komplementär.“¹⁷⁷⁶

Hierdurch sei die BBF nicht „brotlos“ geworden, sondern sie habe „dann halt einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen mit der Kommanditgesellschaft und die Projektentwicklung gemacht.“¹⁷⁷⁷

Hinsichtlich der Kommanditgesellschaften führte er aus: „Es gab sehr viele

1771 S. 55 des Protokolls vom 12.11.2013.

1772 S. 59 des Protokolls vom 12.11.2013.

1773 S. 68 des Protokolls vom 12.11.2013.

1774 S. 66 f. des Protokolls vom 12.11.2013.

1775 S. 83 des Protokolls vom 12.11.2013.

1776 S. 78 f. des Protokolls vom 12.11.2013.

1777 S. 81 des Protokolls vom 12.11.2013.

Kommanditgesellschaften. Die Zusammensetzung hat sich schon ein bisschen von Gesellschaft zu Gesellschaft geändert oder sah unterschiedlich aus.“¹⁷⁷⁸

Letztlich erwähnte der Zeuge: „Ich kannte jedes Grundstück“ [der BBG].¹⁷⁷⁹ „Gerade natürlich aufgrund meiner Kenntnisse der Liegenschaft hatte ich mir eingebildet, dass ich vielleicht das Entwicklungspotenzial besser einschätzen kann als andere, und hatte“ - die BBG - „darum gebeten: Wenn irgendwelche neuen Liegenschaften ausgeschrieben werden, dass wir darüber informiert werden. Aber den gleichen E-Mail-Verkehr gibt es mit der BImA und gibt es mit dem Liegenschaftsfonds.“¹⁷⁸⁰

Gegenüber der REWE-Gruppe (als spätere Erwerberin einer Teilfläche des Grundstücks) wurde die Geschäftsverbindung zwischen der BBG und der BBF nicht näher erläutert: Der Zeuge Sw. teilte auf die Frage: „Ist Ihnen denn die BBF als Tochtergesellschaft der BBG vorgestellt worden oder als eine selbstständige Firma, die unabhängig von der BBG agiert?“, lediglich mit: „Diese Frage habe ich mir auch lange gestellt. Ich kann sie Ihnen aber nicht beantworten. Ich weiß es einfach nicht. Ich habe - - Das einzige, was ich in meiner Akte habe, das ist aber ein Schreiben, das ist aus dem Jahre 2010, vom 21.05. Dort habe ich mal eine Einladung bekommen von der BBF, Berlin-Brandenburger Flächenentwicklungs GmbH, wo die BBF mit der BBG als Mutter und Tochter auftreten. Aber mir gegenüber? - Ich kann mich da nicht dran erinnern, in welcher Form. Aber das ist ja nun ein Schreiben, das - ich sage mal - deutlich später zu mir gekommen ist, als die Gespräche damals geführt worden sind.“¹⁷⁸¹ „Ich kann nur noch einmal wiederholen: Ich kann mich nicht daran erinnern, dass die BBG uns die BBF als Mutter/Tochter - wie auch immer - vorgestellt hat. Das kann ich einfach hier nicht bestätigen.“¹⁷⁸²

*In einem Schreiben der BBG (Marczinek) vom 09.03.2010 wurde die BBF Berlin-Brandenburger Flächenentwicklungs GmbH ausdrücklich als „Tochtergesellschaft“ der BBG bezeichnet und - soweit notwendig - eine wirtschaftliche Unterstützung angekündigt.*¹⁷⁸³

Überdies wurde das Grundstück „ehemaliges Munitionslager Bad Saarow“ (VM 1420) am 30.12.2008 von der BBF 1. Objektverwaltungsgesellschaft Bad Saarow GmbH & Co. KG (vertreten durch die Geschäftsführer Dr. W. und C. der Komplementärin FLOR Immobilien GmbH) erworben.

In dem Anschreiben der BBG (Hn.) vom 09.04.2009 an das Ministerium zur Einholung der erforderlichen Genehmigung des Kaufvertrages wurde darauf hingewiesen, „dass die BBG mbH als Gesellschafter an der BBF Berlin-Brandenburger Flächenentwicklungs GmbH eine Beteiligung hält, die wiederum als Kommanditistin an der Käufergesellschaft beteiligt ist. Die Beteiligung der BBG mbH an der BBF erfüllt nicht die Kriterien, die im engeren rechtlichen Sinne ein verbundenes Unternehmen kennzeichnen (Definition aus § 10 Abs. 2 VgV in Kopie beigefügt). Soweit der Beurteilung des Merkmals ‚verbundene Unternehmen‘ ein weiterer Maßstab zugrunde gelegt würde, darf ich mit Hinweis auf die personelle und örtliche Trennung der Gesellschaften, die einen Einfluss der BBF auf das Angebotsverfahren

1778 S. 81 des Protokolls vom 12.11.2013.

1779 S. 56 des Protokolls vom 10.12.2013.

1780 S. 61 des Protokolls vom 10.12.2013.

1781 S. 32 des Protokolls vom 12.11.2013.

1782 S. 32 des Protokolls vom 12.11.2013.

1783 S. 67 des Sonderbandes „Zeugenvernehmungen“ der Akte 430 Js 33399/13 Wi.

*ausschließt, auch unter dieser Prämisse um die auflagenfreie Genehmigung des Verkaufes ersuchen.*¹⁷⁸⁴

*Das Ministerium hat anschließend den Ausschuss für Haushalt und Finanzen um Einwilligung gebeten und diesen darüber informiert, dass die Käuferin eine Tochtergesellschaft der BBF Berlin-Brandenburger Flächenentwicklungs GmbH sei, eines Unternehmens, an dem die BBG beteiligt sei. Dem entsprechenden Sprechzettel ist zu entnehmen: „Die Käuferin ist Objektgesellschaft der BBF Berlin-Brandenburger Flächenentwicklungs GmbH, eines Unternehmens, an dem die BBG beteiligt ist.“*¹⁷⁸⁵

*Einem Handelsregisterauszug vom 21.02.2012 ist zu entnehmen, dass die BBF Berlin-Brandenburger Flächenentwicklungs GmbH mit einem Betrag in Höhe von (zunächst) 1 000 Euro (und später mit einem geringeren Betrag) an der BBF 1. Objektverwaltungsgesellschaft Bad Saarow GmbH & Co. KG beteiligt war.*¹⁷⁸⁶

*Die Staatsanwaltschaft Potsdam sah sich veranlasst, Geschäftsverbindungen zwischen der BBG und den Erwerbern der Grundstücke in Bad Saarow, Pieskower Chaussee, sowie Oranienburg zu klären. Ein Ergebnis dieser Prüfung wurde dem Ausschuss nicht bekannt.*¹⁷⁸⁷

19. Gab bzw. gibt es Pflichten für die BBG, bei dem Verkauf von Landesflächen über Verbindungen zwischen ihr und einem Erwerber zu informieren; gab es Informationen beim Verkauf von Landesflächen in Bad Saarow?

Vgl. in Bezug auf die allgemeinen Verpflichtungen die Ausführungen unter Punkt B. 20.

*Bei dem Verkauf des Grundstücks in Bad Saarow, Pieskower Chaussee (VM 1673), wurde das MdF nicht auf die bereits geplante, aber noch nicht verbindlich vereinbarte Veräußerung von Geschäftsanteilen der Ersten Entwicklungsgesellschaft Pieskower Chaussee an die BBF hingewiesen.*¹⁷⁸⁸

*Demgegenüber erfolgte im Verlauf des Verkaufes der Liegenschaft „ehemaliges Munitionslager Bad Saarow“ (VM 1420) eine Unterrichtung des MdF (sowie des Ausschusses für Haushalt und Finanzen) über eine Beteiligung der BBG (durch die BBF) an der Käufergesellschaft.*¹⁷⁸⁹

20. Wie stellt das Land seine Interessen über die Genehmigungsklausel hinaus sicher, wenn bei Auftragsvergaben oder Grundstücksverkäufen Interessenkonflikte der BBG oder von deren Eigentümern zu erwarten sind?

Nach Auskunft des Zeugen S.¹⁷⁹⁰ gab es aufgrund des Erwerbes der BBG durch

1784 Ordner 47 VV 2243 FO 049-90 91 ehem. Munitionsl. Bad Saarow.

1785 Ordner 47 VV 2243 FO 049-90 91 ehem. Munitionsl. Bad Saarow.

1786 Ordner FO 049 Bad Saarow 1/2 VM 1420, Fach Schriftverkehr nach dem 05.10.2010.

1787 S. 183 f. der Akte 430 Js 33399/13 Wi.

1788 Zur Verbindung der BBG mit der BBF vgl. die Ausführungen unter Punkt B. 6.

1789 Vgl. die Ausführungen unter Punkt B. 18.

1790 S. 108 des Protokolls vom 08.03.2011.

einen privaten Eigentümer eine Anpassung der Geschäftsbesorgungsverträge¹⁷⁹¹ in Bezug auf mögliche Auftragsvergaben oder Grundstücksverkäufe an die BBG selbst. So bedurften In-sich-Geschäfte nunmehr einer Zustimmung des MdF.

Diese Aussage entspricht den hier vorgelegten Unterlagen: In einer Verfügung vom 29.08.2006¹⁷⁹² wurde der Minister der Finanzen auf dem Dienstweg darüber unterrichtet, dass in die Geschäftsbesorgungsverträge Sicherungen für die Fälle eingearbeitet worden seien, in denen sich bei Auftragsvergaben durch die BBG - hierfür gelte ein Ausschreibungsgebot - die BBG selbst, ihr künftiger Gesellschafter oder ein mit diesem verbundenes Unternehmen bewerbe. Entsprechende Auftragsvergaben zugunsten dieser Parteien erforderten eine Zustimmung des Landes; Auftraggeber und Auftragnehmerfunktion müssten strikt voneinander getrennt werden und auch in Bezug auf die Informationsflüsse entkoppelt sein.¹⁷⁹³ Ferner seien Grundstücksveräußerungen aus dem WGT- oder Bodenreform-Liegenschaftsvermögen an die BBG, ihren künftigen Gesellschafter oder mit diesem verbundene Unternehmen an die Zustimmung des MdF gebunden, die mit Maßgaben (z. B. Mehrerlösabführung) verbunden werden könne.

In den beiden Geschäftsbesorgungsverträgen (WGT: § 1 Abs. 6 (2006) bzw. 9 (2009) und Bodenreformvermögen: § 1 Abs. 6 (2006) bzw. 8 (2009)) ist insoweit ausdrücklich ausgeführt: Die Gesellschafter der BBG oder Unternehmen, die mit der/den Gesellschaftern der BBG verbunden sind, dürfen nur nach ausdrücklicher Zustimmung des Landes beauftragt werden. Im Fall von Auftragsvergaben muss auf Seiten der BBG eine Trennung der Funktionen des Auftraggebers und des Bieters gewährleistet sein. Ein Informationsfluss zwischen Bietern und der BBG bezogen auf das Vergabeverfahren ist ebenso wie eine Wettbewerbsverzerrung durch entsprechende Vorkehrungen auszuschließen. Dies ist zu dokumentieren. § 16 VgV findet auch unterhalb der Schwellenwerte entsprechende Anwendung.

Den beiden Geschäftsbesorgungsverträgen 2009 ist ferner zu entnehmen: „In den Verträgen über grundstücksbezogene Maßnahmen mit Dritten ist das Recht des Landes, mit schuldbefreiender Wirkung für den Auftragnehmer anstelle des Auftragnehmers in den Vertrag einzutreten, vorzusehen.“

Letztlich ist in § 9 (2006 und 2009) bzw. § 8 (2006 und 2009) der beiden Geschäftsbesorgungsverträge vereinbart, dass die BBG über die festgelegten Wertgrenzen bzw. Zustimmungsvorbehalte hinaus die Zustimmung des Landes bei Veräußerung, Verpachtung oder Vermietung von Liegenschaften an die BBG, ihre Gesellschafter sowie verbundene Unternehmen einzuholen hat. Eine Zustimmung kann mit Bedingungen, insbesondere einer Mehrerlösabführungsverpflichtung, verknüpft werden.

Insoweit bestätigte die Zeugin Sz. auf Nachfrage, dass die BBG Geschäfte mit „Betriebsangehörigen“ - unabhängig von der Größe des Grundstückes - nur nach Vorlage und „Freigabe“ durch das MdF durchführen dürfe.¹⁷⁹⁴

1791 Die Geschäftsbesorgungsverträge „WGT“ und „Bodenreformvermögen“ befinden sich als Anlage des Gutachtens der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Gr. in Ordner 8, Fach „Gutachten“, und in Ordner „Geschäftsbesorgungsverträge“.

1792 Ordner 19, Fach „M-Vorlage zur Unterrichtung“.

1793 S. 3 der Verfügung vom 04.10.2006 von Wr. in Ordner 22, Fach Vergabeentscheidung“.

1794 S. 80 f. des Protokolls vom 12.06.2012.

Die sachverständige Zeugin Elke Schaefer, Ombudsfrau gegen Korruption in der Landeshauptstadt Potsdam, gab in diesem Zusammenhang zu verstehen, dass das Land Brandenburg nur in begrenztem Umfang Einfluss auf das Verhalten von privatisierten Unternehmen ausüben könne, indem es in die mit solchen Firmen geschlossenen Verträge Klauseln mit bestimmten Verpflichtungen aufnehme. „Ansonsten hat das Land Brandenburg, denke ich, keine Einflussmöglichkeiten auf ein privatrechtlich organisiertes Unternehmen, eine GmbH.“¹⁷⁹⁵

Ein Controller wurde - nach Auskunft des Zeugen Baesecke - nicht vom Ministerium zur Überprüfung der Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen der BBG eingesetzt.¹⁷⁹⁶

Vgl. insoweit im Übrigen auch die Ausführungen oben zu Punkt B. 10. und unten zu Punkt C. 2.

1795 S. 50 des Protokolls vom 11.06.2013.

1796 S. 44 des Protokolls vom 15.05.2012.

C. Mitwirkung der Landesregierung bei Finanz- und Immobiliengeschäften

1. Welcher externer Beratungs-, Vermittlungs- und Informationsdienstleistungen bedienten sich die Landesregierungen und ihre Mitglieder bei Finanz- und Immobiliengeschäften, und welche Firmen und Personen waren beteiligt?

Die Veräußerung der BBG wurde durch die vom MdF (Herrn Baesecke) beauftragte Rechtsanwaltskanzlei Gs. begleitet.¹⁷⁹⁷

2. Wie wird sichergestellt, dass Vergabeentscheidungen durch Mitarbeiter von Behörden und Mitgliedern der Landesregierung unabhängig von ihrem Engagement in Vereinen getroffen werden, die Zuwendungen empfangen?

Gemäß § 16 Vergabeverordnung (VgV) dürfen an Entscheidungen in Vergabeverfahren Personen nicht beteiligt sein, die in einer in dieser Norm beschriebenen Weise mit einem der Bieter verflochten sind, es sei denn die Vermutung einer Befangenheit wird durch den Nachweis, dass kein Interessenkonflikt besteht oder sich die Tätigkeit nicht auf die Entscheidung im Vergabeverfahren auswirkt, entkräftet (§ 16 Abs. 1 VgV).

Zur Überprüfung einer etwaigen Befangenheit ist dem zu fertigenden Vergabevermerk nach § 30 VOL/A in Anlage 5.2 ein Fragebogen zu § 16 VgV für die Beteiligten zur Ausfüllung beigelegt.¹⁷⁹⁸

Für die Durchführung des Vergabeverfahrens werden den Bearbeitern im Übrigen eine Reihe von Formularen zur Verfügung gestellt, die zum einen die Bearbeitung erleichtern und zum anderen das Verfahren transparenter machen.¹⁷⁹⁹

Überdies wurde gemäß § 4 WGT-LVG zur Beratung des Ministers der Finanzen in allen wesentlichen Angelegenheiten des Sondervermögens ein Beirat von 18 Personen gebildet.

Letztlich bedarf es bei der Veräußerung von Grundstücken ab einer bestimmten Wertgrenze oder Flächengröße der Einwilligung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen (§ 6 WGT-LVG).

Im Verlauf des Untersuchungsausschussverfahrens wurden zwar Förderungen von Vereinen durch die öffentliche Hand bekannt. So wurde dem Betreiber für die Sanierung des Karl-Liebknecht-Stadions von der Landeshauptstadt Potsdam im Rahmen der Umsetzung des Zukunftsinvestitionsgesetzes eine Zuwendung bewilligt.¹⁸⁰⁰

Zudem führte der Zeuge Bernd Schröder, Trainer des 1. FFC Turbine Potsdam e. V., in Bezug auf Förderungen des Fußballvereins Turbine Potsdam aus: „Im Nachwuchs

¹⁷⁹⁷ Vgl. u. a. den „Beratungsvertrag mit Vergütungsvereinbarung“ vom 04.04.2006 in Ordner 8, Fach „Mandatierung“.

¹⁷⁹⁸ Anlage 5.2 in Ordner 10, Fach 4.

¹⁷⁹⁹ Vgl. etwa das Formular „Verdingungsverhandlung – Niederschrift“ in Ordner 10, Fach „Sonstiges“.

¹⁸⁰⁰ S. 25 des Zweiten Berichtes des Landesrechnungshofes über die Prüfung der Finanzhilfen nach dem Zukunftsinvestitionsgesetz im Land Brandenburg in Ordner „Schreiben ab 11. Sitzung“.

gibt es Möglichkeiten. Wir waren jetzt bei der Schulweltmeisterschaft in Frankreich. Da, glaube ich, gibt es vom Bildungsministerium ein paar Zuschüsse. Und wenn wir Zuschüsse kriegen vom Bildungsministerium, dann ist es meistens für Sportstätten oder für irgendwelche anderen Dinge.

Wir haben jetzt im Luftschiffhafen ein neues Gebäude gebaut zusammen mit den Kanuten, und da sind natürlich - - Das ist gefördert worden von der Landesregierung, sprich vom Ministerium für Bildung, Jugend und Sport. Ansonsten kriegen wir da nichts. Mir ist zumindest nichts bekannt. Wenn es eine größere Summe wäre! Mal eine Unterstützung für Fahrten unserer zweiten Bundesligamannschaft, die ja auch in ganz Deutschland rumfahren. Da gibt es so eine Förderung für Fahrtkostenzuschuss, aber das ist so ungefähr wie das Schwarze unter dem Fingernagel.“¹⁸⁰¹

Indes wurde eine tatsächliche Einflussnahme von Mitgliedern der Landesregierungen auf die Bewilligung von Fördermitteln oder sonstigen Zuwendungen an Vereine durch den Untersuchungsausschuss nicht festgestellt.

Der Zeuge Hans-Dietrich Fiebig, Präsident des Landessportbundes Brandenburg e. V., stellte auf die Frage: „Sehen Sie einen Zusammenhang zwischen dem Engagement von Landespolitikern oder Mitgliedern der Landesregierung und der finanziellen Ausstattung von Sportvereinen?“, klar: „Ganz einfach: Nein. Da wird sehr fachkundig, sehr sachorientiert miteinander gesprochen und das Maximum herausgeholt.“¹⁸⁰² Weiterhin vertrat er die Auffassung: „Ich glaube, den deutschen Sport würde es überhaupt nicht geben, wenn es nicht dieses Engagement von herausragenden Persönlichkeiten - also bitte jetzt hier in der Politik - nicht gäbe.“¹⁸⁰³

Ferner wurden keine Vergabeentscheidungen von Behördenmitarbeitern zugunsten von Vereinen bekannt, in denen die Mitarbeiter in irgendeiner Form engagiert waren.

3. Wurde bei den oben genannten Verkäufen die Möglichkeit des Erhalts von Fördermitteln mit Kaufinteressenten erörtert, wurden Auftragserteilungen durch die öffentliche Hand erörtert, wurde von den für das Land Brandenburg handelnden Personen auf ihre Vereinsmitgliedschaft hingewiesen, wurden von Mitgliedern der Landesregierung oder anderen beteiligten Personen Informationen vermittelt, dass die Förderung zum Beispiel von Vereinen oder ähnlicher Organisationen wünschenswert sei?

Der Zeuge Dr. H. bekundete im Rahmen seiner Vernehmung, keinen Kontakt mit dem Ministerium gehabt zu haben. Auch den gesamten Verhandlungsprozess mit der BBG als Vertreter des Landes Brandenburg habe - nach der Präsentation, an der er selbst teilgenommen habe - Dr. Böx geführt.¹⁸⁰⁴

Auf die Frage: „Hatten Sie je einen persönlichen Kontakt zum Minister der Finanzen, Rainer Speer?“, antwortete der Zeuge: „Den Speer, weiß ich nicht, wann und wo ich den mal kennengelernt habe. Den kenne ich auch schon ziemlich lange. Da war er auch noch nicht auf Ministeriumsebene. - Im Zusammenhang mit Krampnitz: Nein.“¹⁸⁰⁵

1801 S. 14 des Protokolls vom 14.05.2013.

1802 S. 50 des Protokolls vom 14.05.2013.

1803 S. 53 des Protokolls vom 14.05.2013.

1804 S. 24 f. des Protokolls vom 23.08.2011.

1805 S. 61 des Protokolls vom 23.08.2011.

Ebenso negierte er auf die nachfolgende ergänzende Frage: „Ja, hatten Sie möglicherweise auch bei einem Glas Rotwein - egal, wie gut oder schlecht er war - Kontakt zum damaligen amtierenden Minister der Finanzen oder einem anderen Mitglied der Landesregierung zu dem damals noch in Vorbereitung befindlichen Veräußerungs- oder Ausschreibungsverfahren zum Areal Krampnitz?“, jeglichen Kontakt.

Auch ansonsten wurden keine in irgendeiner Form zu beanstandenden Gespräche von den für das Land Brandenburg handelnden Personen bekannt.

4. Gab es personelle Verflechtungen zwischen Mitarbeitern von Behörden oder Mitgliedern der Landesregierung und Beteiligten der TVF Altwert GmbH, insbesondere die Wahrnehmung von Ämtern und Funktionen oder anderen Formen der Beteiligungen?

Der Zeuge Wr. konstatierte in Bezug auf eine Verbindung zwischen dem ehemaligen Minister der Finanzen Speer und Marczinek: „Also, Herr Marczinek hat nach meiner Erinnerung bei zwei Gelegenheiten erwähnt, dass er mit Herrn Speer gesprochen habe. Aus dieser Äußerung war nicht zu erkennen, dass sie sich näher kennen. Also, ich bin damals davon ausgegangen, sie sind sich bei irgendeinem gesellschaftlichen Ereignis über den Weg gelaufen und haben bei der Gelegenheit auch darüber gesprochen. Ich habe keinerlei Anhaltspunkte dafür gehabt, dass die beiden eine Bekanntschaft verbindet, und ich sage das so: Es wäre mir auch egal gewesen.“¹⁸⁰⁶

Der Zeuge Speer selbst schilderte in Bezug auf seine Bekanntschaft mit Frank Marczinek: „Mit Herrn Marczinek hatte ich Kontakt. Wie gesagt, nach meiner Erinnerung war es erst im Zuge dieser Vergabeverfahren, aber es ist ja gesagt worden, es gab mal ein Essen 2004, wo wir anwesend waren, und ich glaube, dass ich ihn auch zusammen gesehen hatte im Zusammenhang mit einer Veranstaltung, einer Wirtschaftsveranstaltung, die im Land Brandenburg stattgefunden hat im Vorfeld. Also, man läuft sich ja mal über den Weg, so groß ist das Land nicht, dass sich die Unternehmer nicht mal sehen. Wenn ein Minister zu einem Neujahrsempfang kommt oder so, drückt man vielen die Hand und kann sie nicht mehr einzeln im Nachhinein alle aufzählen. Aber, wie gesagt, eine - - Wenn man sagt: Seit wann ist dir der Mann bekannt und über die Geschäftsbeziehungen hinaus? Das ist erst im Nachhinein, als dann die Situation sich abzeichnete, dass wir jemanden brauchen, der uns hilft, bei Babelsberg 03, das Stadion auszubauen, wo ich ihn dann angesprochen habe, ob er bereit ist, nachdem“ der Architekt Kk. „tödlich verunglückt ist, da in die Bresche zu springen. Aber das war Jahre danach.“¹⁸⁰⁷ *Frank Marczinek wurde seinerzeit Mitglied des Vorstandes des SV Babelsberg 03;*¹⁸⁰⁸ der Zeuge Speer war Präsident des Vereins.¹⁸⁰⁹

Angesprochen auf eine Parteispende des CDU-Mitgliedes Marczinek an die SPD im Jahr 2004 stellte der Zeuge Speer klar: „[...] das ist seinerzeit im Vorfeld der Landtagswahl erfolgt - ohne jegliches Versprechen. Und die Überlegung später, die BBG zu privatisieren, lag dort nicht auf dem Tisch. Auch die Überlegung, dass ich

1806 S. 18 des Protokolls vom 20.11.2012.

1807 S. 58 des Protokolls vom 18.12.2012.

1808 Zur Mitgliedschaft im Vorstand: S. 7 des Protokolls des AHK vom 02.09.2010; ebenso war der Architekt Kk. Mitglied des SV Babelsberg 03, vgl. S. 8 des Protokolls des AHK vom 02.09.2010.

1809 S. 65 des Protokolls vom 07.02.2012.

mal Finanzminister werde, lag nicht auf dem Tisch. Also, insofern sehe ich da einen Zusammenhang nicht herstellbar.“¹⁸¹⁰

Der Zeuge Steinbach legte im Verlauf seiner Vernehmung dar: „Ich war mal im Beirat der TVF in den 90er Jahren, das ist die Thyssen-VEAG Flächenrecycling.“¹⁸¹¹
 „Speer kenne ich auch seit 1990. Wir sind befreundet, waren ehrenamtlich zusammen im Vorstand des SV 03. Das heißt, Speer war Präsident, ich war ein einfaches Vorstandsmitglied. Und wir sind befreundet.“¹⁸¹²

5. Gab es personelle Verflechtungen zwischen Mitarbeitern der Behörden, Mitgliedern der Landesregierung und Beteiligten der Edu.con Gruppe (z. B. Akzent GmbH), insbesondere die Wahrnehmung von Ämtern und Funktionen oder anderen Formen der Beteiligungen?

Personelle Verflechtungen dieser Art wurden nicht vom Untersuchungsausschuss festgestellt.

Der seinerzeitige Minister für Bildung, Jugend und Sport Holger Rupprecht versicherte, dass ihm zu Beginn seiner Tätigkeit als Minister der Name EDU.CON gar nicht bekannt gewesen sei.¹⁸¹³

Im Übrigen bemerkte er zu diesem Fragenkreis: „Also, wenn ich mich recht erinnere, habe ich die Geschäftsführerin, die auch die Werbe- und Kooperationsverträge mit dem VfL unterschrieben hat,“ Frau H., „zwei oder drei Mal getroffen - nicht im Zusammenhang mit irgendwelchen Verhandlungen, sondern beispielsweise einmal auf einem Sommerfest der Landesregierung, wo wir uns miteinander bekannt gemacht haben, ich also damit wusste: Sie ist die Vertreterin, deren Unterschrift ich bis dahin nur kannte. Es gab von ihr in diesem Zusammenhang keinerlei, ich sage jetzt mal, Angriffe auf meine Person oder Werbeversuche.

Es ist von ihr vorgetragen worden, dass es Probleme gibt zwischen dem Ministerium für Bildung, Jugend und Sport und der Firma. Das hat sich dokumentiert darin, dass - ich habe das mal nachvollzogen - es insgesamt 36 Prozessverfahren gab zwischen der Firma EDU.CON und dem Ministerium für Bildung, Jugend und Sport, also Klagen der Firma gegen das Ministerium. Es ging entweder um die Anerkennung von Bildungsgängen. Die Firma wollte expandieren, wollte mehr Berufe ausbilden. Das ist gescheitert in allen Fällen - meines Wissens - bis zum Ende der Firma daran, dass die Anträge fehlerhaft oder unzureichend waren bzw. dass vonseiten des Ministeriums der Bedarf angezweifelt wurde. Also, man hätte wahrscheinlich über den Bedarf ausgebildet, was ja dann nicht im Sinne der Betroffenen ist, die dann nach der Ausbildung keine Arbeit mehr haben.“¹⁸¹⁴ Bei diesem Gespräch auf dem Sommerfest „ging es nur darum, dass also Klage geführt wurde, dass zwischen dem Ministerium und der Firma die Kommunikation nicht so wäre, wie sich das die Firma vorstellt. Und ich habe das dem zuständigen Referatsleiter gesagt - Herr“ Dr. Bu. „war das seinerzeit - und darum gebeten, dass man Gespräche mit der Firma führt. Mir wurde gesagt, das ist jederzeit passiert. Also, es ist seitens des Ministeriums nichts gelaufen, was also so nicht korrekt gewesen

1810 S. 28 des Protokolls vom 18.12.2012.

1811 S. 64 des Protokolls vom 07.02.2012.

1812 S. 65 des Protokolls vom 07.02.2012.

1813 S. 26 des Protokolls vom 11.06.2013.

1814 S. 9 des Protokolls vom 11.06.2013.

wäre. Und damit war für mich das Thema erledigt.“¹⁸¹⁵ „[...] und“ Frau H. „hat mich nicht weiter in dem Zusammenhang kontaktiert.“¹⁸¹⁶

Angesprochen auf den Namen der 11. GmbH blieb der Zeuge unverbindlich: „Also, der Begriff scheint mir geläufig. Ich kann aber nichts zu einem Zusammenhang zwischen EDU.CON und der 11. GmbH - - Also, der Name ist mir ein Begriff. Ich kann dazu aber nichts weiter sagen. Ich kann auch nicht sagen, was sich dahinter verbirgt.“¹⁸¹⁷

Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter den Punkten C. 6., C. 7.2. und C. 7.3. verwiesen.

6. Wurden Vereine durch diese Unternehmen gefördert, die ihrerseits personell verflochten waren mit Mitgliedern der Landesregierung und/oder mit Mitarbeitern der Behörden, die für die jeweiligen Zuwendungen zuständig waren?

Der Zeuge Marczinek sagte diesbezüglich vor dem Ausschuss aus: „Zu den beiden Punkten, die hier im Beweisbeschluss angesprochen worden sind, kann ich erklären, dass nach meinem Kenntnisstand bis 2010 niemals Bar- oder Sachspenden an irgendwelche Sportvereine in Brandenburg ausgegeben wurden. Spenden, die es gegeben hat, sind regelmäßig über Bankverbindungen überwiesen worden und haben in einem Bereich von 200 bis 500 Euro an die verschiedensten Vereine - von Handball bis Eishockey - in Brandenburg stattgefunden. In welchen Vereinen Mitglieder der Landesregierung Ämter bekleidet haben, ist mir nicht bekannt, dazu kann ich mich nicht positionieren.“¹⁸¹⁸

Als Grund für das Trikotsponsoring des SV Babelsberg durch die TVF führte der Zeuge an: „Wie Sie sicher wissen: Babelsberg hat zum damaligen Zeitpunkt - es hat sich ja aufgrund der öffentlichen Diskussion erheblich verändert - über tausend Sponsoren gehabt, unter anderem eben auch Gewerbetreibende, mittelständische Unternehmen und andere. Und wie so üblich, ist in den VIP-Loungen der unterschiedlichsten Fußballligen hier natürlich ein Punkt, wo Kontakte hergestellt werden, wo sich Leute treffen.“¹⁸¹⁹

Die Existenz eines Sponsoringvertrages zwischen dem Fußballverein Turbine Potsdam, dessen Präsident der Minister für Arbeit, Soziales, Frauen und Familie Günter Baaske seit Dezember 2003¹⁸²⁰ ist, und dem Unternehmen EDU.CON konnte der Zeuge Schröder - jedenfalls in Bezug auf diesen Firmennamen - nicht bestätigen: „Nein, nein. Also, da würde ich mich ans Kreuz nageln lassen. Also, ich bin 2000 - - Ich war immer stellvertretender Vorsitzender oder Manager. Also, da wäre ich froh. Vielleicht haben wir das nicht genutzt. Also, vielleicht ist das Geld gar nicht geflossen. Hundertprozentig nicht. Nein, ich kann Ihnen sämtliche Verträge, die wir haben, können wir Ihnen vorlegen - können Sie mir glauben. Also, das wäre sensationell, dass wir mal jemanden kriegen, den wir aber nicht kennen.“¹⁸²¹

1815 S. 10 des Protokolls vom 11.06.2013.

1816 S. 28 des Protokolls vom 11.06.2013.

1817 S. 28 des Protokolls vom 11.06.2013.

1818 S. 84 des Protokolls vom 15.01.2013.

1819 S. 99 des Protokolls vom 15.01.2013.

1820 Aussage des Zeugen Schröder, S. 36 des Protokolls vom 14.05.2013.

1821 S. 31 u. 32 des Protokolls vom 14.05.2013.

Allerdings konnte er sich an Verbindungen zur 11. GmbH erinnern: „Jetzt dämmert es. Eine unsägliche Situation. Wir haben eine Spielerin, eine Nationalspielerin als Lehrling. Wenn Sie EDU.CON sagen: Die hießen ja früher ja ganz anders. Es war die 11. GmbH.“¹⁸²² „Da hat eine Spielerin von uns dort gearbeitet und hat dort eine Lehre gemacht und ist dort rausgeschmissen worden aus dem Laden, weil die die Dinge erkannt hatte, was dort hinten los ist. Und der sogenannte Schatzmeister unseres Vereins 2003 - da war Baaske noch gar nicht; der war noch gar kein Präsident, Baaske, war noch vor dem - -, ich glaube, 2002 war das sogar - war dort ein Prokurist.“¹⁸²³ „Und Günter Baaske hat damit überhaupt nichts zu tun, weil der damals noch gar nicht in Aktion war.“¹⁸²⁴

Unter dem Namen EDU.CON wurde indes - nach Auskunft des Zeugen Holger Rupprecht, der angab, seit 1996 Präsident des Handballvereins VfL Potsdam zu sein¹⁸²⁵ - der VfL gesponsert: „[...] von 2006 bis 2010 gehörte zu diesen Sponsoren auch die Firma EDU.CON.“¹⁸²⁶ Allerdings sei EDU.CON nie einer der Hauptsponsoren dieses Vereins gewesen.¹⁸²⁷ Es habe sich - trotz der vereinbarten Gegenleistung in Form einer Trikotwerbung - eher um ein „kleines Sponsoring“ gehandelt.¹⁸²⁸ „Es gab nur im ersten Jahr eine finanzielle Zuwendung. Ansonsten gab es eine Sachleistung der Firma in Form von Catering.“¹⁸²⁹

7. Hat es im Rahmen der Vergabe von Fördermitteln oder bei der Veräußerung von Landesvermögen eine bevorzugte Behandlung von Unterstützern solcher Sportvereine gegeben, bei denen Mitglieder der Landesregierung Ämter innehatten? Insbesondere:

Der Zeuge Rupprecht gab in Bezug auf die an die EDU.CON-Gruppe geleisteten staatlichen Zuwendungen zu verstehen: „EDU.CON hat nie Fördermittel vom Ministerium für Bildung, Jugend und Sport bekommen, sondern die Zuschüsse, die sich berechnen beim privaten Bildungsträger nach der Zahl der Schüler, die dort beschult werden. Dazu gibt es Vorgaben.“¹⁸³⁰ „Es gibt ein festgelegtes Verfahren für die Förderung von Bildungsträgern. Die staatlichen Bildungsträger - das ist der Unterschied - werden im Prinzip mit staatlichen Mitteln so gefördert, dass nach Klassen, nach Anzahl der Klassen bezahlt wird. Bei privaten Bildungsträgern wird nach Anzahl der Schüler bezahlt.“¹⁸³¹ „Also, außer den Zuschüssen, die dem Bildungsträger rechtlich zustanden, gab es keine Möglichkeit, Fördermittel auszureichen. Das ist auch nicht passiert.“¹⁸³² Lottomittel seien während der Zeit seiner Ministertätigkeit ebenfalls nicht an EDU.CON ausgekehrt worden.¹⁸³³ Die Auszahlung der rechtlich zustehenden Mittel habe das Ministerium indes nicht

1822 S. 32 des Protokolls vom 14.05.2013.

1823 S. 33 des Protokolls vom 14.05.2013.

1824 S. 34 des Protokolls vom 14.05.2013.

1825 S. 7 u.16 des Protokolls vom 11.06.2013.

1826 S. 7 des Protokolls vom 11.06.2013.

1827 S. 10 des Protokolls vom 11.06.2013.

1828 S. 11 des Protokolls vom 11.06.2013.

1829 S. 15 des Protokolls vom 11.06.2013.

1830 S. 8 des Protokolls vom 11.06.2013.

1831 S. 13 des Protokolls vom 11.06.2013.

1832 S. 9 des Protokolls vom 11.06.2013.

1833 S. 13 des Protokolls vom 11.06.2013

verweigern können, solange alles den Standards entsprochen habe.¹⁸³⁴

*Hinsichtlich der TVF sah die Staatsanwaltschaft Potsdam nach Sichtung der Akten keinerlei Hinweise für eine systematische oder absichtliche Bevorzugung dieses Unternehmens im Verhältnis zu anderen Bietern im Verlauf der Privatisierung der BBG. Im Übrigen habe gerade die politische Leitung des Ministeriums auf die Notwendigkeit eines Vergabeverfahrens hingewiesen.*¹⁸³⁵

Der Zeuge Marczinek informierte den Ausschuss im Übrigen (in Bezug auf die theoretische Möglichkeit einer indirekten „Förderung“ durch Erhalt von Aufträgen seitens mit öffentlichen Mitteln geförderter Sportvereine): „Was ich erklären kann, ist, dass nach meinem Kenntnisstand die in der Vergangenheit von mir vertretenen Unternehmen von keinem Sportverein in diesem Zeitraum irgendwelche Aufträge erhalten haben, weder von Babelsberg noch von irgendeinem anderen.

Zum Sachverhalt Babelsberg: Beim Neubau des Stadions SV 03 gab es auch keine Option, dass Leistungen, die durch uns hätten erbracht werden können, erbracht hätten werden können, weil die Leistungen insgesamt ja, wie Ihnen sicher bekannt ist, an einen Generalübernehmer ausgeschrieben werden sollten. Und das hat auch so stattgefunden. Insofern hat es zu keinem Zeitpunkt Auftragsausführungen unsererseits für irgendwelche Sportvereine in Brandenburg gegeben.

Im Übrigen muss ich erklären, dass ich keines der in Rede stehenden Unternehmen vertrete, weder bin ich dort Organ noch in irgendeiner Art und Weise Eigentümer. Das war in der Vergangenheit anders. Wenn Sie Fragen zu diesen Sachverhalten haben, müssen Sie sich mit den Geschäftsführungen der entsprechenden Unternehmen in Verbindung setzen. - Danke.“¹⁸³⁶

„Die Übernahme der Aufgabe in Babelsberg hat ausschließlich dem Ziel gedient, das zu Ende zu bringen, was“ der Architekt Kk. „leider nicht zu Ende bringen konnte. Insofern habe ich die Anfrage von Herrn Speer, diese Aufgabe zu übernehmen, gern übernommen, weil es eine recht interessante und absehbare Aufgabe gewesen ist, die für mich und meine Unternehmungen langfristig insofern von Interesse sein könnte, als wir in Brandenburg - wie wir es früher in Cottbus getan haben, im Zusammenhang mit der Energiewirtschaft - möglicherweise neue Geschäftsfelder erschließen können, unser Image weiterentwickeln können und so weiter und so fort. Das war der Grund, einzusteigen.“¹⁸³⁷ „Wie ich bereits sagte: Ich habe mit Fußball normalerweise nichts zu tun. Es ging hier um eine Baumaßnahme, die zu führen war. Dort wurde jemand gesucht. Das war zu dem Zeitpunkt so. Das heißt, erst nachdem“ der Architekt Kk. „diese Aufgabe leider nicht zu Ende bringen konnte, bestand die Notwendigkeit einer Neubesetzung. Da war es offensichtlich die Idee von Herrn Speer, mir diese Aufgabe zu übertragen.“¹⁸³⁸ Auf die Frage, wann Rainer Speer diesbezüglich Kontakt mit ihm aufgenommen habe, antwortete der Zeuge: „Ich denke mal, so vier Wochen nach dem Absturz der Maschine.“¹⁸³⁹

Eine bevorzugte Behandlung wurde mithin nicht festgestellt.

1834 S. 9 des Protokolls vom 11.06.2013.

1835 S. 159 der Akte 430 Js 48509/10 Wi.

1836 S. 84 des Protokolls vom 15.01.2013.

1837 S. 89 des Protokolls vom 15.01.2013.

1838 S. 90 des Protokolls vom 15.01.2013.

1839 S. 89 des Protokolls vom 15.01.2013.

7.1. Welche Unternehmen, die in den Jahren 2004 bis 2010 Immobilien oder Unternehmen des Landes Brandenburg erworben haben, haben Spenden oder sonstige Zuwendungen (incl. Sponsoringverträge) an Sportvereine geleistet, in denen Mitglieder der Landesregierung Ämter innehatten?

Vgl. die Ausführungen unter Punkt C. 6.

7.2. Welche Unternehmen, denen in den Jahren 2004 bis 2010 Fördermittel des Landes Brandenburg gewährt wurden, haben Spenden oder sonstige Zuwendungen (incl. Sponsoringverträge) an Sportvereine geleistet, in denen Mitglieder der Landesregierung Ämter innehatten?

Der Zeuge Schröder bekundete auf die Frage, ob ihm Fälle bekannt seien, in denen geförderte Unternehmen Sportvereine gesponsert hätten, in welchen Mitglieder der Landesregierung Ämter innegehabt hätten: „Mir ist kein Verein bekannt - und gleich gar nicht mein Verein bekannt, dessen Präsident ja Günter Baaske ist -, der über derartige Dinge, sage ich mal, zu Sponsorengeldern gekommen ist bzw. über Dritte oder Vierte. Im Gegenteil: Ich könnte noch etwas dazu sagen, was eigentlich hindernd ist, wenn man einen Präsidenten als Regierungsmitglied in seinem Klub hat. Das ist auf keinen Fall ein Vorteil. Und bei uns ist es mehr ein Hindernis, wenn es darum geht, Sponsoren anzuwerben.“

Speziell in Bezug auf die Bildungseinrichtung 49. GmbH erläuterte er: „Aber wir haben hier einen großen Sponsor gehabt.“ Die 49. GmbH. „Wir kennen ja Ludwigsfelde, einige wohnen ja sogar dort in der Nähe. Das ist ein Privatunternehmen, ein mittelständisches Unternehmen. Der hat uns hier unterstützt über Jahre aus seinem privaten Bereich. Da sind keine Fördermittel geflossen. Wir haben also mehr für den getan, als er vielleicht reingebracht hat. Aber das ist jetzt seit einem Jahr nicht mehr der Fall. Wir haben jetzt eine andere Richtung. Es sind immer noch ein paar Mark drin, aber ich bin hundertprozentig überzeugt, dass es da keine Fördermittel in dem Rahmen gegeben hat - und gleich gar nicht in der Hinsicht: ‚Gibst du mir, geb‘ ich dir‘.

Ich muss das wissen, weil trotz der Tatsache, dass Günter Baaske Präsident ist, eigentlich bei uns alles über meinen Tisch läuft. Ich kann mir da nicht vorstellen, dass da irgendwelche Größenordnungen von der Landesregierung oder von irgendeinem, die wir dann zurückgekriegt haben. Also, ich - - Es wäre schön, wenn wir einen Sponsor hätten, der irgendwo mal von der Landesregierung Geld gekriegt hat, dann im Gewinnbereich sich bewegt, wo er auch mal bei uns was abgeben könnte. So sehe ich das.“¹⁸⁴⁰

Auf Vorhalt, dass die 49. GmbH in den Jahren 2006 bis 2010 durch das Ministerium für Arbeit, Soziales, Frauen und Familie mit einem Gesamtbetrag in Höhe von [...] Euro gefördert worden sei,¹⁸⁴¹ erklärte der Zeuge: „Zur“ 49. GmbH: „Ich weiß nur, und ich habe extra dieses Heft mitgebracht: Mir ist nicht bekannt, dass es in irgendeiner Form dadurch entstanden ist, dass er Sponsor bei uns geworden ist oder dass er nun Fördermittel gehabt hat.

Und ich wiederhole noch mal: Wenn es Unternehmen gibt, die durch Fördermittel des Landes in der Öffentlichkeit, sage ich mal, sich entwickeln können, die ihre Gewinnmarge hochziehen können, die in der Endkonsequenz wirtschaftlich

1840 S. 15 des Protokolls vom 14.05.2013.

1841 S. 18 des Protokolls vom 14.05.2013.

ordentlich arbeiten, dann bin ich der Meinung, kann auch was für den Sport abfallen. Wenn das so ist und nicht nur einseitig ... (*akustisch unverständlich*).

Es gibt genauso für die Kultur und für andere Dinge, und wir sind dem Kulturgut unseres Landes - - Und da muss man auch der Meinung sein, dass da was abfällt. Also, ich habe mit dem Chef“ der 49. GmbH „gesprochen. Ich habe gesagt: Wenn es einen Punkt gibt, dass du aus Fördermitteln oder dass du durch Fördermittel uns hier in irgendeiner Form besonders - -, dann bin ich sofort raus! Das können Sie mir glauben. Ich bin keiner, der da hinterm Berg hält. Was dort reingeflossen ist, ist sicherlich auch notwendig gewesen, um den Arbeitsmarkt anzusteuern, um diese ganze Frage der Ausbildung anzusteuern. Wenn es nicht vom Ministerium von Baaske ge- - -, hätte es vielleicht ein anderer gemacht, vom Wirtschaftsministerium oder was; ist mir egal. Aber ich glaube nicht, dass“ die 49. GmbH „uns dadurch unterstützt hat. Denn zu dem Zeitpunkt war Günter Baaske als Präsident überhaupt noch nicht groß in Erscheinung getreten.“¹⁸⁴² In dem Sponsorenvertrag mit der 49. GmbH seien ordnungsgemäß Leistungen und Gegenleistungen fixiert worden.¹⁸⁴³ Seiner Erinnerung nach sei die 49. GmbH erst im Jahr 2005 als Sponsor von Turbine Potsdam aufgetreten; Minister Baaske sei bereits am 19.12.2003 Präsident des Vereins geworden.¹⁸⁴⁴ Den Sponsoringvertrag habe er selbst abgeschlossen. Günter Baaske habe - so glaube er - keinen Vertrag unterschrieben.¹⁸⁴⁵ „Also, das würde ja dann wieder dazu führen, dass man sagt: Genau das ist es ja. - Nein, das hat er nicht gemacht. Also, er unterschreibt auch heute keine, weil wir ja eine klare Richtung haben. Ich und der Vizepräsident, wir sind diejenigen, die unterschreiben.“¹⁸⁴⁶

Vgl. im Übrigen die Ausführungen unter Punkt C. 6.

7.3. Inwieweit ist das jeweilige Mitglied der Landesregierung im Rahmen der Einwerbung solcher Zuwendungen (incl. Sponsoringverträge) an die jeweiligen Sportvereine eingebunden gewesen?

Der Zeuge Baaske umriss seine Pflicht als Präsident von Turbine Potsdam wie folgt: Es sei seine Aufgabe, „den Verein nach außen zu repräsentieren, seine Präsenz in den Medien weiter zu steigern ebenso wie ihn bei der Wahrnehmung seiner sozialen Verantwortung zu unterstützen. Zum Wohle des Vereins bin ich als Präsident selbstverständlich bei der Einwerbung von Spenden und bei Sponsorenverhandlungen maßgeblich beteiligt.“¹⁸⁴⁷

Hierzu schilderte der Zeuge Schröder: „Unser Präsident ist ein ganz schlechtes Beispiel, wenn es darum geht, Sponsoren anzuwerben. Wenn ihr mir einen nennt, einen Sponsor, den der hergeschafft hat - ich klammere jetzt mal“ die 49. GmbH „aus, weil Sie da eine andere Meinung haben -, dann schmeiße ich hier eine Runde Champagner. Das ist nicht negativ. Das ist einfach die Angst, es könnte der Herrgott irgendwie ihn morgen ans Kreuz nageln. Aber es ist ein Freund von mir, und ich bin sehr zufrieden mit ihm als Präsident.“¹⁸⁴⁸

1842 S. 20 f. des Protokolls vom 14.05.2013.

1843 S. 35 des Protokolls vom 14.05.2013.

1844 S. 36 des Protokolls vom 14.05.2013.

1845 S. 36 des Protokolls vom 14.05.2013.

1846 S. 37 des Protokolls vom 14.05.2013.

1847 Schreiben von Günter Baaske vom 23.03.2011 in Ordner „UA 5/1 Schreiben 1. - 10. Sitzung“.

1848 S. 21 des Protokolls vom 14.05.2013.

Der Zeuge schilderte ferner, der Präsident habe den Kontakt mit den Mitarbeitern der 49. GmbH vermieden, indem er „nicht so oft gekommen ist. Ich kann Ihnen sagen: Der Ministerpräsident ist öfter da. Das kann natürlich daran liegen, dass Günter Baaske mehr in der Öffentlichkeit draußen sich engagiert und mehr arbeitet.“¹⁸⁴⁹ Auf die Frage: „Hatten Sie den Eindruck, dass Günter Baaske als Präsident Ihres Vereins sich durchaus bewusst war und ist, dass er hier den entsprechenden Abstand wahren muss?“, antwortete der Zeuge: „Ja, 100 %.“¹⁸⁵⁰ Darüber sei auch im Verein gesprochen worden. „Also, wir haben immer gesagt - und das gilt für alle -, dass man aufgrund der gesamten Situation, die wir im Lande ja nun verfolgen, dass man da immer einen gewissen Abstand haben muss, um nicht in falsche Interpretationsbereiche reinzukommen. Mir wäre es manchmal viel lieber gewesen, er hätte sich mehr in Erscheinung gebracht. Aber ich habe schon mal gesagt: Günther Baaske ist ein Mensch, der sehr vorsichtig ist und der meiner Ansicht nach sich nie nach vorne drückt, wenn es darum geht, mit anderen Leuten über Sponsoren zu sprechen.“¹⁸⁵¹

Der Zeuge Rupprecht führte in Bezug auf die Einwerbung von Zuwendungen der EDU.CON-Gruppe zugunsten des VfL Potsdam aus: „Ich habe bei der Rekrutierung dieser Firma keine Rolle gespielt. Das heißt, ich habe in dem Moment, als ich Minister wurde, im Verein bei der Akquise von Sponsoren überhaupt nicht mehr mitgewirkt, weil ich dazu auch gar keine Zeit hatte. Das war den Mitgliedern des Vereins bewusst. Ich habe auf einer Mitgliederversammlung die Frage gestellt, ob man sich bewusst ist, dass ich, wenn ich weiter Vorsitzender des Vereins bin als nunmehr Minister, ich die Arbeit, die ich bisher mitgeleistet habe, auf die verbleibenden Vorstandsmitglieder mit übertrage.

Das wurde so gewünscht. Ich habe mich der Wahl gestellt, bin gewählt worden und habe dann in diesen sechs Jahren aber eigentlich nur Repräsentationsaufgaben übernommen, habe also mit der Akquise der Firma EDU.CON überhaupt nichts zu tun gehabt und habe auch keinerlei Verhandlungen mit dieser Firma geführt, habe eben auch nicht Sponsorenverträge ausgehandelt. Das hat jeweils das zuständige Mitglied des Vereins gemacht.

Insofern muss ich die Frage bejahen: Der Verein hatte Verbindungen zur Firma. Sie war über vier Jahre Sponsor des Vereins. Mein persönlicher Einfluss war aber im Prinzip gegen null.“¹⁸⁵²

Hinsichtlich des Verlaufes der Akquise schilderte er: „Ja. Also, zur damaligen Zeit war ein ehemaliger Spieler des Vereins bei uns als Teammanager der Mannschaft, die damals in der Regionalliga gespielt hat, tätig, und der kam eines Tages mit der Nachricht, er hätte ein Unternehmen, das Interesse hat, mit dem VfL zu kooperieren. Das wäre das Unternehmen EDU.CON. Und das ist im Vorstand zur Kenntnis genommen worden. Und nach kurzer Überlegung gab es keine Einwände seitens des Vorstands. Der junge Mann - heute ein promovierter Jurist übrigens - hat dann die Verhandlungen mit der Firma geführt, und so kam der erste Kooperations- und Werbevertrag zustande.

Ich habe sofort gesagt: ‚Ich möchte ...‘ - weil mir schon bewusst war, dass das natürlich, weil das ein Bildungsträger war, eventuell zu Verdächtigungen führen könnte - ‚... mit den Verhandlungen mit dieser Firma überhaupt nichts zu tun haben.‘, und das ist auch genau so gewesen. Ich habe also bei allen vier Verträgen nicht

1849 S. 37 des Protokolls vom 14.05.2013.

1850 S. 38 des Protokolls vom 14.05.2013.

1851 S. 38 des Protokolls vom 14.05.2013.

1852 S. 7 f. des Protokolls vom 11.06.2013.

mitgewirkt. Das sind Verhandlungen gewesen, die immer von den Zuständigen im Verein - - Wir haben also im Vorstand einen Ehrenamtler, der zuständig ist für die Sponsorenakquise und für die Betreuung von Sponsoren, und wir hatten zum damaligen Zeitpunkt eben noch diesen Teammanager der Mannschaft, der sich daran auch beteiligt hat.“¹⁸⁵³

Weiterhin erläuterte er: „Also, die Verhandlungen, wie ich gesagt habe, hat das von uns beauftragte Mitglied des Vereins geführt, das dann das Ergebnis der Verhandlungen in die Vorstandssitzung des Vereins, die wir also regelmäßig abgehalten haben und bis heute abhalten, mitgebracht hat. Da wurde also über Leistung und Gegenleistung gesprochen, denn das Ganze ist ja Geben und Nehmen. Das heißt, der Sponsor bietet eine Unterstützung an, entweder in Form von Sachleistungen oder in Form von Geld, und erhält eine Gegenleistung durch den Verein, zum Beispiel Bandenwerbung, zum Beispiel Trikotwerbung. Das wurde in diesem Vertrag festgehalten. Das wurde dort diskutiert und im Prinzip vom Vorstand dann abgesegnet und zur Unterschrift durch die beiden rechtlichen Vertreter des Vereins freigegeben.“¹⁸⁵⁴

Auch nachträglich habe er sich nicht mit EDU.CON befassen wollen: „Ich habe klargemacht im Verein, dass ich mich mit dieser Firma nicht näher befassen werde, also weder bei der Vertragsgestaltung noch bei eventuellen Unstimmigkeiten, wenn es also bei Leistungen und Gegenleistungen zu Problemen kommt - so was gibt es ja immer mal -, und das ist vom Verein so akzeptiert worden.

Ich wiederhole noch mal, dass in dieser Zeit, in den sechs Jahren, als ich Minister war, ich meine Tätigkeit im Verein auf das Äußerste reduziert habe. Das waren also wirklich diese repräsentativen Aufgaben, wenn man eine Weihnachtsfeier des Vereins hat oder eine Sponsorenveranstaltung, dass ich dort als Vereinsvorsitzender aufgetreten bin, aber mich in das Tagesgeschäft gar nicht einbringen konnte, des Vereins.“¹⁸⁵⁵

Allerdings habe er als rechtlicher Vertreter des Vereins gemeinsam mit dem Schatzmeister die Verträge mit EDU.CON unterzeichnet.¹⁸⁵⁶ Aufgrund seiner Stellung innerhalb des Vereins habe er sämtliche Verträge mit rechtlicher Relevanz unterzeichnen müssen.¹⁸⁵⁷ Der Zeuge räumte diesbezüglich ein, dass im Hinblick auf seine parallele Tätigkeit als Minister, dessen Ministerium Zuschüsse gewährt, und als Präsident des Sportvereins „ein Verdacht entstehen“ könne.¹⁸⁵⁸

Diese Parallelität wurde von der sachverständigen Zeugin Elke Schaefer wie folgt bewertet: „Ich würde eine solche Konstellation für nicht sonderlich glücklich halten, um es so zu sagen. Es ist kein Indiz für mich, dass da in irgendeiner Art und Weise Korruption ist, um das auch gleich mal zu unterstreichen und klarzustellen, aber es ist eine etwas unglückliche Konstellation, eben weil eine Aufgabenvielfalt, die nicht getrennt werden kann, auf eine Person vereinigt ist, und dort kann dann ein böser Schein entstehen.“¹⁸⁵⁹

1853 S. 14 des Protokolls vom 11.06.2013.

1854 S. 18 des Protokolls vom 11.06.2013.

1855 S. 20 des Protokolls vom 11.06.2013.

1856 S. 18 des Protokolls vom 11.06.2013.

1857 S. 21 des Protokolls vom 11.06.2013.

1858 S. 20 des Protokolls vom 11.06.2013.

1859 S. 47 des Protokolls vom 11.06.2013.

Dritter Teil

Zusammenfassendes Untersuchungsergebnis

Der Untersuchungsausschuss (UA 5/1) wurde durch den Landtag Brandenburg am 07.10.2010 eingesetzt. Vorgegangen waren Presseberichterstattungen, in denen der Vorwurf erhoben wurde, dass Grundstücksverkäufe zum Schaden des Landes erfolgt seien. Insbesondere die Veröffentlichung des Magazins „stern“ vom 25.08.2010, in welcher behauptet wurde, dass das Land Brandenburg im Jahr 2007 das ehemalige Kasernengelände in Potsdam-Kramnitz für ca. 4 Millionen Euro verkauft habe, obwohl das 110 Hektar-Areal nach einem Gutachten ca. 25 Millionen Euro wert gewesen sei, löste eine Debatte um die Veräußerungspraxis des Landes aus, die auch den Ausschuss für Haushaltskontrolle sowie den Ausschuss für Haushalt und Finanzen des Landtages Brandenburg beschäftigte.

Der anschließend vom Landtag eingesetzte Untersuchungsausschuss sollte deshalb folgende Fragen klären:

1. Erfolgte der Verkauf landeseigener Grundstücke sowie landeseigener Unternehmen ohne Versäumnisse und Fehler an den geeignetsten Bewerber?
2. Gab es Versäumnisse oder Fehler der Mitglieder der Landesregierung oder von Personen in ihrem jeweiligen Ressortbereich bei diesen Verkaufsvorgängen?

Im Rahmen der Untersuchungen wurde zunächst die Veräußerungspraxis von landeseigenen Grundstücken untersucht. Im Fokus der Untersuchungen standen dabei insbesondere die Verkäufe des ehemaligen Kasernengeländes Kramnitz, des Areals in Potsdam, Rosa-Luxemburg-Straße, von Flächen an der Pieskower Chaussee in Bad Saarow sowie der Verkauf von Flächen des ehemaligen Flugplatzgeländes in Oranienburg.

Hinsichtlich des zweiten Auftrags - der Untersuchung von Unternehmensveräußerungen des Landes - wurde die Veräußerung bzw. Privatisierung der Brandenburgischen Bodengesellschaft (BBG) durch den Ausschuss untersucht.

Beantwortet werden sollte durch den Untersuchungsausschuss weiterhin, ob Mitglieder der Landesregierung Einfluss auf die Bewilligung von Fördermitteln an Vereine oder Sponsoren von Vereinen ausgeübt haben, in denen sie Ämter innehatten.

Darüber hinaus hatte der Untersuchungsausschuss die Frage zu klären, ob für die Veräußerung landeseigener Grundstücke und Unternehmen ein Änderungsbedarf hinsichtlich der gesetzlichen Grundlagen und/oder der Verwaltungspraxis besteht.

Der Untersuchungsausschuss tagte vom 05.11.2010 bis zum 15.04.2014 in 40 Sitzungen, wobei 30 Sitzungen im Rahmen von Beweisaufnahmen der Öffentlichkeit überwiegend zugänglich waren. Während seiner Arbeit hat der

Ausschuss mehr als 40 Zeuginnen und Zeugen sowie Sachverständige gehört. Der Ausschuss hatte zudem die Möglichkeit, ca. 200 Verkaufsvorgänge der mit dem Verkauf von landeseigenen Liegenschaften beauftragten BBG zu prüfen. Dafür erhielten alle Mitglieder des Ausschusses die Möglichkeit der Einsichtnahme in alle bei der BBG geführten Akten. Aktenkopien wurden den einzelnen Mitgliedern des Untersuchungsausschusses nach Bedarf zur Verfügung gestellt. Daneben standen dem Ausschuss die entsprechenden Akten des Ministeriums der Finanzen des Landes Brandenburg und der Staatskanzlei zur Verfügung.

Der Untersuchungsausschuss ist im Rahmen seiner Ermittlungen im Einzelnen zu folgenden Feststellungen gekommen:

I. Erfolgte der Verkauf landeseigener Grundstücke sowie landeseigener Unternehmen ohne Versäumnisse und Fehler an den geeignetsten Bewerber, insbesondere gab es dabei Versäumnisse oder Fehler der Mitglieder der Landesregierung oder von Personen in ihrem jeweiligen Ressortbereich?

1. Grundstücksveräußerungen:

Zunächst ist festzustellen, dass es sich bei den untersuchten Grundstücksverkäufen überwiegend um Liegenschaften aus dem sogenannten WGT-Vermögen handelt. Das WGT-Vermögen umfasst solche Grundstücke bzw. Liegenschaften, die ehemals von der Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte zumeist zu militärischen Zwecken genutzt wurden und daher häufig in unbekanntem, aber in der Regel hohem Maße kontaminiert waren bzw. sind. Das Land Brandenburg übernahm 1994 vom Bund ca. 100 000 Hektar solcher Flächen.

Mit Hilfe der zunächst landeseigenen Gesellschaft BBG wurden bislang ca. 90 Prozent dieser Flächen durch Verkauf und Konversion einer zivilen Nutzung zugeführt.

Aufgrund der oft erheblichen Belastungen war es unumstritten, dass das Land diese Flächen in der Regel nicht selbst entwickeln, sondern - wenn möglich - veräußern sollte.

Gemäß Art. 40 Abs. 1 S. 3 der Verfassung des Landes Brandenburg darf Grund und Boden durch das Land nur nach Maßgabe eines Gesetzes veräußert werden. Die BBG war sowohl als landeseigene Gesellschaft als auch später als Geschäftsbesorger des Landes selbstverständlich an die für die Veräußerung von Grundstücken geltenden rechtlichen Grundlagen gebunden.

Die im Einzelnen bei der Veräußerung von Grundstücken zu beachtenden rechtlichen Vorgaben richten sich nach der jeweiligen Art der Grundstücke. Hierfür wurden im Jahr 2006 nach der Privatisierung der BBG drei verschiedene Geschäftsbesorgungsverträge (betreffend das WGT-Liegenschaftsvermögen, das Bodenreformvermögen und den Grundstücksbestand der liquidierten Brandenburgischen Landgesellschaft mbH) zwischen dem Land Brandenburg, vertreten durch das Ministerium der Finanzen, und der BBG abgeschlossen.

Im Hinblick auf die WGT-Liegenschaften - die Hauptgegenstand der Prüfungen des Untersuchungsausschusses waren - hatte die BBG die Geschäftsbesorgung für das Land nach Maßgabe der damals geltenden gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des WGT-Liegenschaftsverwertungsgesetzes und der hierzu erlassenen und vom AHF am 03.06.1994 gebilligten Richtlinie für die Verwaltung, Entwicklung und Verwertung von Liegenschaften der Westgruppe der Truppen vom 21.04.1994 (WGT-Verwertungsrichtlinie) sowie der Landeshaushaltsordnung, wahrzunehmen. Daneben galten das jeweilige Haushaltsgesetz und der jeweilige Haushaltsplan.

Auch mit dem Neu-Abschluss des Geschäftsbesorgungsvertrages - WGT-Liegenschaftsvermögen - im Jahr 2009 war die Geschäftsbesorgung nach Maßgabe des WGT-LVG i. V. m. der WGT-Verwertungsrichtlinie auszuführen.

Seit dem Auslaufen des WGT-Gesetzes mit Ablauf des 31.12.2009 gilt nunmehr für Verkäufe von WGT-Flächen das Grundstücksverwertungsgesetz (LGVG) des Landes sowie die Landeshaushaltsordnung (§ 64 LHO). Daneben gelten auch hier das jeweilige Haushaltsgesetz und der jeweilige Haushaltsplan. Die WGT-Verwertungsrichtlinie ist entsprechend anzuwenden.

Als Geschäftsbesorger des Landes hat die BBG diesen Vorschriften entsprechend stets die Grundsätze der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit zu beachten.

Danach dürfen Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert verkauft werden (§ 63 Abs. 3 LHO). Die Höhe des für das Verwertungsgeschäft maßgeblichen (vollen) Wertes ist grds. durch eine Wertermittlung festzustellen (§ 64 Abs. 3 LHO). Das Land (vertreten durch die BBG) kann sich hierzu der Bauverwaltung bedienen oder ein Wertgutachten bei einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen in Auftrag geben. Im letzteren Fall ist eine Plausibilitätsprüfung durchzuführen. Die Art der Wertermittlung richtet sich nach den spezifischen Vorgaben des jeweiligen Verwertungsgeschäftes.

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz besteht bei der Veräußerung von WGT-Grundstücken. Hier kann der Verkehrswert durch Verkehrswertgutachten oder auch auf Basis von Angebotseinholungen ermittelt werden. Die Verwertungsrichtlinie schreibt hier sogar vor, dass Veräußerungen von WGT-Liegenschaften unter Wettbewerbsbedingungen und damit möglichst weitgehend auf der Grundlage von Angebotseinholungen (Ausschreibungen) erfolgen sollen. In letzterem Fall muss eine Plausibilitätsprüfung erfolgen.

Der Wert wird dabei im Einklang mit § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen ist. Ist also ein Marktpreis feststellbar, bedarf es keiner besonderen Wertermittlung (vgl. Ziffer 2 VV zu § 63 LHO).

Sofern bei einer Angebotseinholung die abgegebenen Angebote unter dem Verkehrswert liegen, ist der Zuschlag nur möglich, wenn das vorgelegte Entwicklungskonzept stichhaltig ist und hierbei die landespolitischen Zielsetzungen erreicht werden.

Haben Grundstücke einen erheblichen Wert oder eine besondere Bedeutung, dürfen sie, soweit nicht aus zwingenden Gründen eine Ausnahme hiervon geboten ist, nur mit Einwilligung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen veräußert werden. Für die Vorlage und die Unterrichtung an den Ausschuss für Haushalt und Finanzen (AHF) ist das MdF zuständig.

Bis zum Außer-Kraft-Treten des WGT-Gesetzes, also bis zum Ablauf des 31.12.2009, war bei Veräußerungen von Grundstücken mit einem Wert von über 5 Mio. Euro oder einer Fläche von über 100 ha die Einwilligung des AHF erforderlich. WGT-Grundstücke mit einem Wert von mehr als 2,5 Mio. Euro bzw. einer Fläche mehr als 50 ha hingegen bedurften nur der Einwilligung des MdF.

Ab dem 01.01.2010 waren WGT-Flächenverkäufe bereits ab einem Grundstückswert von mehr als 1,5 Mio. Euro oder einer Flächengröße von über 50 ha AHF-vorlagepflichtig.

Mit Erlass des Ministers der Finanzen vom 17.11.2010 wurden diese Wertgrenzen mit Wirkung zum 01.01.2011 auf einen Wert ab 500 000 Euro bzw. eine Größe über 15 ha herabgesetzt.

Laut einer dem Untersuchungsausschuss übersandten Auflistung hat die BBG im Zeitraum von November 2006 bis Oktober 2010 199 WGT-Grundstücksverkäufe getätigt. Die Verkäufe erfolgten im Rahmen einer:

- *Direktvergabe* (diese dürfen nur erfolgen, sofern ein begründetes Landesinteresse besteht, beispielsweise in Fällen, in denen der Käufer Träger der öffentlichen Hand ist, es sich um Arrondierungsflächen (angrenzende [Teil-]Flächen) handelt oder sonstige besondere Umstände, wie z. B. ein Pachtvertrag mit dem Käufer, vorliegen),
- *Angebotseinholung* (d. h. durch Verkauf nach öffentlicher Bekanntgabe/Anzeige),
- *Ausübung einer Option aus Erstvertrag* sowie
- *Ankaufverpflichtung aus Erstvertrag*.

Der Ausschuss hat in Bezug auf die Klärung der Frage der Wertermittlung durch Gutachten mehrere Gutachter als Zeugen bzw. Sachverständige angehört.

Im Ergebnis musste der Ausschuss feststellen, dass Gutachtenwerte teilweise erheblich von einander abwichen und es „den einen Verkehrswert“ nicht gibt. Gutachter stellen lediglich einen Schätzwert fest, wobei sie sich an vermeintlich objektiven Kriterien orientieren. Schon die kleinste Veränderung an diesen Kriterien beeinflusst den gutachterlich festzustellenden Wert einer Sache zum Teil erheblich.

Aus diesem Grund konnte letztlich nicht festgestellt werden, ob ein Grundstück zu billig und damit ggf. zum Schaden des Landes oder gar zu teuer verkauft wurde.

Durch den Ausschuss konnte lediglich geprüft werden, ob die Regeln zum Verkauf eingehalten wurden.

Der Untersuchungsausschuss, dem neben der Vernehmung von Zeugen und Sachverständigen die Einsicht und Beiziehung aller relevanten Akten möglich war, konnte bei keiner der untersuchten Veräußerungen einen Verstoß gegen diese Regeln feststellen!

a. Krampnitz

Nach der Übernahme der vormals militärisch genutzten Liegenschaft im September 1999 durch das Land Brandenburg vom Bund wurde nach Prüfung der Nachnutzungsmöglichkeiten zunächst eine Machbarkeitsstudie für eine Golfschule erarbeitet, da es in diesem Marktsegment konkrete Nachfragen gab. Eine Veräußerung zu diesem Zweck erfolgte jedoch nicht, da der ursprüngliche Investor seine diesbezüglichen Pläne verworfen hatte.

In den folgenden Jahren wurden eigene Entwicklungsmöglichkeiten der Liegenschaft durch das Land geprüft, welche aber aufgrund des hohen Sanierungsaufwandes (Altlasten und Denkmalschutz) ebenfalls verworfen wurden.

Eine erste ernsthafte Anfrage zum Erwerb und zur Entwicklung des Gesamtareals (als Fußball-Themenpark) gab es erst wieder im Jahr 2005. Die Kaufverhandlungen mit den Interessenten konnten jedoch bis Anfang 2007 aus verschiedenen Gründen (u. a. weil der Investor nicht das erforderliche Kapital aufbringen konnte) nicht zum Abschluss gebracht werden.

Aufgrund zwischenzeitlich eingegangener weiterer Interessenbekundungen entschied die BBG, die Kaufverhandlungen (Veräußerung durch Direktvergabe) abubrechen und die Liegenschaft durch Einholung eines Angebotes zum Kauf (siehe obige Ausführungen) anzubieten. Dabei wurden die bereits bekannten Interessenten im Sinne einer Marktabfrage zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Zusätzlich wurde die Liegenschaft durch Veröffentlichungen im Internet zum Verkauf angeboten. Dabei wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Abgabe von Angeboten handele, da das Verfahren nicht den Bestimmungen der VOL/VOB unterliege.

Im Rahmen dieser Angebotseinholung wurde die Liegenschaft an den meistbietenden Interessenten verkauft.

Da es sich um einen Verkauf nach Angebotseinholung handelte, war die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens nicht erforderlich. Die Heranziehung des - im Rahmen der Verkaufsverhandlungen zur Errichtung eines Fußball-Themenparks - erstellten Gutachtens diente hier ausschließlich der Plausibilitätsprüfung. Eine Aktualisierung des Verkehrswertgutachtens war unabhängig von den abweichenden Nutzungsvorstellungen entbehrlich, da die Verkehrswertermittlung gerade nicht auf Basis eines Verkehrswertgutachtens, sondern durch eine Marktpreisabfrage erfolgte. Dieser zuvor bereits dargestellte Grundsatz gilt auch, wenn streitig ist, ob das betroffene Gelände qualitätsmäßig reine Sport- und Freizeitfläche oder von anderer, besserer Qualität (z. B. Wohnbauland) ist.

In diesem Zusammenhang prüfte der Ausschuss auch, welche Bedeutung einer gutachterlichen Stellungnahme, in der der Wert des Grundstückes erheblich höher eingeschätzt worden war, zuzumessen war.

Hierzu führten sowohl die Gutachter selbst, als auch weitere damit befasste Personen nachvollziehbar aus, dass das Grundstück nach Maßgabe der von den Kaufinteressenten vorgegebenen Kriterien bewertet worden ist. Dabei wurden weder die Altlasten, noch das nicht vorhandene Baurecht berücksichtigt. Außerdem wurde

hierbei bereits auf perspektivische Nutzungsarten abgestellt, deren Umsetzung unterstellt wurde. Auch führten hierzu gehörte Zeugen nachvollziehbar aus, dass ein Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194 BauGB nur hätte erstellt werden können, wenn sämtliche Informationen zum Grundstück vorgelegen hätten. Indes sei weder die grundbuchliche und katasterliche Sicherung noch das Planungsrecht geklärt gewesen. Ferner hatten die Gutachter bei Ihrer Bewertung keine Kosten zur Altlastensanierung und nur unzureichende Kostenschätzungen hinsichtlich des Abrisses vorliegen.

Letztlich ist das Problem der Feststellung des tatsächlichen Wertes der Liegenschaft nicht zu klären. Allenfalls könnte ermittelt werden, ob es Käufer gegeben hätte, die einen höheren Preis zu zahlen bereit gewesen wären. Hinweise auf die Existenz solcher Interessenten wurden vom Ausschuss aber nicht festgestellt.

Übereinstimmend mit der Staatsanwaltschaft Potsdam kommt der Untersuchungsausschuss zu dem Ergebnis, dass ein strafbarer Unterwertverkauf nicht erfolgt ist.

Der Untersuchungsausschuss musste bei seiner Ermittlungsarbeit zudem feststellen, dass Liegenschaften in der Regel nicht durch ein Unternehmen selbst erworben werden, sondern dass dies überwiegend durch neu gegründete Erwerbsgesellschaften erfolgt.

Deswegen ist die Bonität der Käufer für Liegenschaftsgeschäfte jedenfalls dann ohne größeren Belang, wenn Eigentumsübertragungen oder Ansprüche auf Übertragung des Eigentums von der Kaufpreiszahlung abhängig sind und das Land so in seinen Eigentumspositionen geschützt ist.

An dieser Stelle muss festgestellt werden, dass das Ministerium der Finanzen den Haushalts- und Finanzausschuss bei der Beantragung der Genehmigung des Kaufvorganges infolge einer für das Finanzministerium nicht erkennbaren Täuschung des späteren Erwerbers im Ergebnis unzutreffend über die Beteiligung der Erwerbengesellschaften unterrichtete. Soweit dort die Käufergesellschaften als Gesellschaften einer ausländischen Immobiliengruppe bezeichnet wurden, hätte dies unterbleiben müssen. Nach dem Ergebnis der Untersuchungen stellte sich für den Untersuchungsausschuss klar dar, dass die vom Erwerber behauptete Verbindung zu der ausländischen Immobiliengruppe nicht in dieser Weise bestanden hat.

Bezüglich der ebenfalls zu prüfenden Frage, inwieweit es bei dem Verkauf Abweichungen von „Musterkaufverträgen“ gegeben hat, kommt der Ausschuss zu der Feststellung, dass es einen allgemeinverbindlichen Mustervertrag nicht gibt und auch nicht geben kann. Vielmehr existieren in der BBG verschiedene Musterverträge, die spezielle Konstellationen (z. B. für Waldverkäufe oder einfachere Verträge für den Kauf von Baugrundstücken, für Einfamilienhäuser in bereits entwickelten Gebieten etc.) berücksichtigen.

Insbesondere die mit dem WGT-Vermögen verbundenen Sachverhalte liegen außerhalb der ansonsten für den Grundstücksverkehr geltenden Bedingungen und erfordern in der Regel eine einzelfallbezogene Gestaltung der Verträge, wobei wesentliche Inhalte feststehen und zur Erfüllung der Vorgaben der Verwertungsrichtlinie erforderlich sind (z. B. Investitionsverpflichtungen, Altlastenregelungen,

Mehrerlösklauseln, Rückauflassung etc.).

Insofern sind regelmäßig Anpassungen der Mustervorlagen an die konkreten Gegebenheiten des Verkaufsfalles erforderlich und rechtlich somit auch nicht zu beanstanden.

b. Oranienburg

Beispielhaft hinsichtlich der Verbindlichkeit von sog. Musterverträgen ist der Veräußerungsvorgang eines ehemaligen sowjetischen Hubschrauber-Flugplatzes in Oranienburg, den der Ausschuss ebenfalls intensiver prüfte. Insbesondere hatte der Ausschuss sich mit der Frage zu befassen, ob die BBG bei der Vertragsgestaltung unzulässiger Weise - und damit zum Schaden des Landes - auf eine Mehrlösklausel verzichtet hatte.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass gerade für die Frage der Verwendung von sog. Mehrlösklauseln die entsprechenden Nutzungsvereinbarungen ausschlaggebend sind. Dies ergibt sich insbesondere aus Ziffer 7 der WGT-Verwertungsrichtlinie. Danach hat die BBG Vorsorge zur Vermeidung von Spekulations- und Vorratskäufen durch Rückkaufmöglichkeiten und Gewinnabschöpfung zu treffen. Allerdings ist von der Abschöpfung eines Mehrlöses dann abzusehen, wenn die Wertsteigerung durch eine Entwicklungsleistung und durch Investitionen des Käufers hervorgerufen worden ist. Die Mehrlösklausel verfolgt nicht das Ziel, an den - durch eigene Leistungen des Erwerbers - erzielten Erträgen zu partizipieren. Die in der WGT-Verwertungsrichtlinie vorgeschriebenen Sanktionen und die Mehrlösklausel sollen vielmehr die Durchführung des Vorhabens - also hier die Entwicklung und Erschließung der Liegenschaft - sichern. Ist diese Verpflichtung der Entwicklung der Liegenschaft erfüllt, ist die Mehrlösklausel nicht (mehr) anwendbar.

In dem untersuchten Fall hatte die BBG die Fläche an eine verbundene Entwicklungsgesellschaft veräußert, nachdem klar war, dass der meistbietende Erwerbsinteressent ausschließlich bereit war, ein voll entwickeltes Grundstück zu erwerben. Der Grundstückskaufvertrag enthielt hier die Verpflichtung für den Käufer, die Liegenschaft zum Zwecke der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben innerhalb von 2 Jahren zu entwickeln. Eine Weiterveräußerung vor Abschluss der Entwicklung war nur mit schriftlicher Einwilligung des Verkäufers, also des Landes, möglich, wobei das Land berechtigt war, die Zustimmung von der Abführung eines Betrages in Höhe von bis zu 50 % des Mehrlöses abhängig zu machen. Dies galt jedoch nicht für den teilweisen Weiterverkauf an den ursprünglich meistbietenden Erwerbsinteressenten, da dessen Kaufbereitschaft für ein entwickeltes und baureifes Teilstück bis zu einem vorgegebenen Zeitpunkt bereits bei Vertragsschluss bekannt und Ziel der Entwicklung war.

Soweit der Käufer jedoch nach der Erfüllung seiner Verpflichtungen das Grundstück weiterveräußert, besteht das Zustimmungserfordernis des Verkäufers nicht mehr.

In dem vorliegenden Fall war der Weiterverkauf von Teilflächen an Gewerbe- und Industrieunternehmen nach Entwicklung der Liegenschaft durch den Käufer (Kampfmittelberäumung, Altlastenbeseitigung, Straßenbau und sonstige Erschließung sowie Baurechtschaffung) erklärtes Nutzungsziel, sodass der Käufer

von der Mehrerlösabführung folgerichtig freigestellt war.

Anhaltspunkte, dass der Grundstückswert und damit der Kaufpreis vorsätzlich zu Lasten des Landes zu niedrig angesetzt wurden, hat der Untersuchungsausschuss geprüft. Diese haben sich jedoch nicht weiter erhärtet.

c. Bad Saarow

Bezüglich des untersuchten Liegenschaftsverkaufes in Bad Saarow, Pieskower Chaussee, können ein möglicher Unterwertverkauf und damit ein Schaden für das Land nicht ausgeschlossen werden, zumal derzeit die Ermittlungen der Staatsanwaltschaft noch andauern.

Der Untersuchungsausschuss konnte im Rahmen seiner Untersuchungen Nachfolgendes feststellen:

Die BBG hat dieses Grundstück über Jahre mehrfach ergebnislos auf dem Markt angeboten. Erstmals im Jahr 2002 gab es einen Kaufinteressenten, welcher jedoch einen Kaufpreis bot, der niedriger war, als das von der BBG beauftragte Verkehrswertgutachten auswies. Zu einem Erwerb kam es daher nicht, zumal der Kaufinteressent sein Kaufangebot insbesondere angesichts der Planungunsicherheit zurückgezogen hatte. Das Scheitern des Verkaufes ist weder von der BBG noch dem Land schuldhaft auf Grund von Pflichtverletzungen zu vertreten gewesen.

2006 interessierte sich der Erwerber des flurstückübergreifenden Nachbargrundstücks - welches er kurz zuvor im Rahmen einer Auktion vom Bund ersteigert hatte - für diese Liegenschaft zur Arrondierung seines eigenen Grundstücks. Das bereits vorhandene Verkehrswertgutachten von 2002 musste aufgrund der durch die Kommune durchgeführten Anpassungen des Flächennutzungsplanes durch einen öffentlich bestellten Gutachter aktualisiert werden. In der Zwischenzeit war der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree jährlich ermittelte Bodenrichtwert gesunken, und der Anteil des Bauerwartungslandes hatte sich infolge der Änderung des Flächennutzungsplanes verringert. Dies minderte den im Jahr 2002 gutachterlich festgestellten Verkehrswert erheblich.

Eine Einflussnahme auf die Gutachterin hat es nach den Feststellungen des Untersuchungsausschusses nicht gegeben. Auch hatte die BBG keinen Einfluss darauf, wie die Kommune ihre Planungshoheit umsetzt. Für das Ministerium der Finanzen waren im Verfahren der Genehmigung des Geschäftes keine Anhaltspunkte ersichtlich, die ihm Anlass zu einer Prüfung gegeben hätten, ob das zweite Gutachten, das im Gegensatz zu dem ersten erheblich mehr Fläche als Wald und Wiese einstufte, möglicherweise falsch sein könnte.

Die BBG hatte das Grundstück - wie es steht und liegt - nach den ihr vorgegebenen Verwertungsrichtlinien zu veräußern. Der im Ergebnis erzielte m²-Preis übertraf zudem den vom Bund für das Nachbargrundstück erzielten m²-Preis, der im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung in Form einer Auktion ermittelt worden war.

Dieses Beispiel verdeutlicht erneut die komplizierten Rahmenbedingungen bei Liegenschaftsverkäufen und zeigt zugleich Schwierigkeiten einer Beurteilung durch

den Untersuchungsausschuss auf. Wäre die BBG bereits dem ersten Kaufinteressenten durch erhebliche Preisnachlässe entgegenkommen, hätte ggf. ein höherer Kaufpreis erzielt werden können, jedoch hätte die BBG dann gegen die einzuhaltenden gesetzlichen Vorgaben (Verkauf zum Verkehrswert) verstoßen.

Das von der Staatsanwaltschaft hierzu geführte Ermittlungsverfahren ist - nach den dem Untersuchungsausschuss im März 2014 übermittelten Akten - jedoch noch nicht abgeschlossen. Der Untersuchungsausschuss kann diesen Ermittlungen weder vorgreifen, noch darf oder will er diese gefährden. Deswegen kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht festgestellt werden, dass dieser Verkaufsvorgang einwandfrei erfolgte. Ein eventueller Schaden für das Land kann hier nicht ausgeschlossen werden.

2. Veräußerung der BBG:

Die (zunächst zu 100 % dem Land Brandenburg gehörige) BBG war bereits seit 1994 (auf der Grundlage von Geschäftsbesorgungsverträgen) für die Vermarktung, Verwaltung und Verwertung bestimmter landeseigener Grundstücke zuständig, wobei diese Grundstücke bis zur erfolgreichen Verwertung weiterhin im Eigentum des Landes verblieben. Das Geschäft der BBG umfasste zu 97 % zwei Arten von Liegenschaften: WGT-Liegenschaften und Bodenreformgrundstücke.

Im Jahr 2003 wurde im Rahmen eines Dreistufenplanes durch das Ministerium der Finanzen festgelegt, dass die BBG zum 31.12.2006 abzuwickeln ist. Zwischenzeitlich war angedacht, die Aufgaben der BBG auf den Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (BLB) zu übertragen.

Nach Abwägung entschied sich das Land zur Privatisierung der BBG. Dabei sollte die Fach- und Sachkompetenz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zugunsten des Landes erhalten und damit (befristet) eine wirkungsvolle und kontinuierliche Geschäftsbesorgung in den Bereichen WGT-Liegenschaftsvermögen und Bodenreformvermögen sichergestellt werden.

Der Untersuchungsausschuss hat sich mit der Privatisierung der landeseigenen Gesellschaft BBG befasst und im Ergebnis keinerlei Verstöße gegen geltende rechtliche Bestimmungen und Vorschriften feststellen können.

Der Ausschuss befasste sich darüber hinaus auch mit der Frage, ob der Neuabschluss der Geschäftsbesorgungsverträge im Jahr 2009 rechtmäßig erfolgt ist. **Der Untersuchungsausschuss sieht keinen Anhaltspunkt, dies zu beanstanden. Auch die Staatsanwaltschaft hat keinen Anlass zur Aufnahme diesbezüglicher Ermittlungen gesehen.**

II. Haben Mitglieder der Landesregierung Einfluss auf die Bewilligung von Fördermitteln an Vereine oder Sponsoren von Vereinen ausgeübt, in denen sie Ämter innehatten?

Eine Einflussnahme von Mitgliedern der jeweiligen Landesregierung auf die Bewilligung von Fördermitteln oder sonstigen Zuwendungen an Vereine konnte durch den Untersuchungsausschuss nicht festgestellt werden.

III. Besteht für die Veräußerung landeseigener Grundstücke und Unternehmen ein Änderungsbedarf hinsichtlich der gesetzlichen Grundlagen und/oder der Verwaltungspraxis?

Der Untersuchungsausschuss stellt im Ergebnis seiner mehr als dreijährigen Arbeit fest, dass Liegenschaftsverkäufe als Veräußerung von Landesvermögen grundsätzlich einer besonderen Kontrolle unterliegen müssen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass ein Großteil dieser Veräußerungen nunmehr durch eine private Geschäftsbesorgerin erfolgt.

Die Überwachung der von der BBG abgeschlossenen Liegenschaftsverkäufe erfolgt durch das Ministerium der Finanzen im Rahmen der Aufsicht über die Tätigkeit der BBG. Dabei ist der Umfang des Controllings in der Vergangenheit aus Sicht des Untersuchungsausschusses nicht umfassend genug erfolgt. Da häufig insbesondere Vorlagen zur Genehmigung von Grundstücksgeschäften durch das MdF nahezu wortgleich von der BBG übernommen worden sind, kann vermutet werden, dass eine vertiefte Prüfung nicht stattgefunden hat. Gleichwohl muss anerkannt werden, dass vor dem Hintergrund der vom Land gewollten Geschäftsbesorgung eine Überarbeitung von Vorlagen, die den qualitativen Ansprüchen genügen, entbehrlich ist.

Der Untersuchungsausschuss empfiehlt daher, den Umfang der Kontrolle ggf. auch durch zusätzliche personelle Ressourcen zu intensivieren.

Der Ausschuss begrüßt in diesem Zusammenhang jedoch die bereits unmittelbar nach Einsetzung des Untersuchungsausschusses erfolgten Maßnahmen des MdF, wie z. B. die Ausweitung der Zustimmungsvorbehalte bei WGT-Liegenschaftsverkäufen durch das MdF. Die Herabsetzung der Wertgrenzen und die deutlich detailliertere Berichterstattung im Rahmen der Vorlagen an den Landtag (AHF) sowie die diesbezügliche Anpassung der Geschäftsbesorgungsverträge mit der BBG werden durch den Untersuchungsausschuss positiv gewürdigt.

Der Ausschuss empfiehlt, die bei Immobiliengeschäften und Grundstücksentwicklungen seitens der Käufer häufig eingesetzten Unternehmenskonstrukte bei ggf. weiteren Privatisierungsentscheidungen in die Risikoprüfung kritisch miteinzubeziehen. **Die bis in die vergangene Legislatur vorherrschende Auffassung, dass eine private Geschäftsbesorgung Vorrang vor einer staatlichen Aufgabewahrnehmung habe, kann nach Auffassung des Ausschusses heute nicht mehr geteilt werden.**

Gleichwohl betont der Ausschuss, dass in der Vergangenheit getroffene und durchaus strittig debattierte Privatisierungsentscheidungen zu respektieren sind. Ebenso gilt es, da rechtlich durchaus zulässig, zu respektieren, dass diese Gesellschaft sich an weiteren Unternehmen beteiligt, sofern diese Beteiligungen transparent gemacht werden.

Der Untersuchungsausschuss konnte nicht feststellen, ob derartige Beteiligungen bei allen untersuchten Vorgängen dem Land in der erforderlichen Weise angezeigt wurden. Insbesondere zeigen Unterlagen, die dem Untersuchungsausschuss lange Zeit nicht zugänglich waren, dass die Beteiligung der BBG, ihrer Gesellschafter und /oder ihrer Geschäftsführer an anderen Gesellschaften, auch Käufergesellschaften, noch weiter geklärt werden müssen. Ob es insoweit zu unzulässigen oder zumindest zu anzeigepflichtigen Verflechtungen gekommen ist, kann von dem Untersuchungs-

ausschuss wegen noch andauernder staatsanwaltlicher Ermittlungen nicht beantwortet werden. Angesichts der grundsätzlichen Möglichkeit solcher Verflechtungen und der damit einhergehenden Gefahr eines Handelns zu Lasten des Landes erweist sich die Kontrolle der BBG und ihrer Geschäftsführung im Untersuchungszeitraum als zu gering. Die Landesregierung muss prüfen, ob die von dem Finanzministerium nach Einsetzung des Untersuchungsausschusses veranlassten Änderungen der Kontrolle diesen Gesichtspunkten ausreichend Rechnung tragen.

Sören Kosanke
Vorsitzender

Vierter Teil

Abweichende Meinung gemäß § 28 Abs. 3 UAG

der Untersuchungsausschussmitglieder

Dierk Homeyer (CDU)

Rainer Genilke (CDU) und

Axel Vogel (Bündnis 90/DIE GRÜNEN).

Drucksache ...

Abweichende Meinung gem. § 28 Abs. 3
Untersuchungsausschussgesetz
Brandenburg

der Fraktionen CDU und
Bündnis 90 / Die Grünen

im Untersuchungsausschuss 5/1

Inhaltsverzeichnis

A. Ergebnis Seite 1

1. Privatisierung der Brandenburgischen Bodengesellschaft mbH Seite 3
2. Untersuchte Veräußerungen nach Privatisierung der BBG Seite 5
 - 2.1 WGT-Liegenschaft Kasernengelände Krampnitz (2007) - 110 ha Seite 9
 - 2.2 WGT-Liegenschaft FO 053 Bad Saarow „Pieskower Chaussee“ - 51.790 m²- Seite 10
 - 2.3 WGT-Liegenschaft PM 053 Flughafen Oranienburg - 670.000 m² Seite 11
 - 2.4 Ergebnis Seite 12

B. Exkurs: Schutz der Minderheitenrechte Seite 17

C. Privatisierung der Brandenburgischen Bodengesellschaft mbH (BBG) Seite 19

1. Chronologie des Verkaufs Seite 20
2. Geschäftsbesorgungsverträge Seite 41

D. Veräußerungsgeschäfte Seite 47

1. Kasernengelände Krampnitz Seite 48
 - 1.1 Vorbemerkung Seite 49
 - 1.2 Bewertung der Bietergebote Seite 50
 - 1.3 Ermittlung des Verkehrswertes Seite 54
 - 1.4 Abweichungen vom Musterkaufvertrag Seite 61
2. Veräußerung der Liegenschaft Bad Saarow - Pieskower Chaussee Seite 68
3. Veräußerung der WGT-Liegenschaft „Flughafen Oranienburg“ Seite 77

E. Résumé Seite 93

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 Kramnitz (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 fm 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 überzeugen 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 könne 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 (ThyssenVEAGFlächenrecycling) 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 Ummentscheidung oder den Prozess hin zur Ummentscheidung 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 Krampritz - 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 überzeugen 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 Kramnitz 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 Kramnitz' 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 Kramnitz 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 Krampnitz 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

erfolgter Ausschreibung mitteilten, 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 Kramnitz. 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 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.

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 Freizeitflächen, 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 Planungskonzeptes, 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 Krampnitz 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 Krampnitz) 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 Mitgesellchaftern 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 Gesellschafter 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 Erwerbengesellschaft 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 fußten 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 baureifen 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 unbepannter 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 Kosten ging 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 aufnehmen 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.

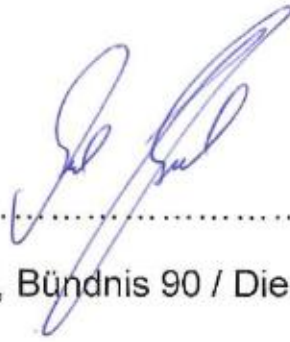
.....
Dierk Homeyer, CDU

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

.....
Rainer Genilke, CDU



.....
Dierk Homeyer, CDU



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

Rainer G.

.....
Rainer Genilke, CDU