

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 553
des Abgeordneten Thomas Domres
Fraktion der PDS
Drucksache 3/1394

Verkauf von Forsthäusern in Brandenburg

Das Ministerium der Finanzen soll am 30. März 2000 mit der Brandenburgischen Boden GmbH (BBG) einen Geschäftsbesorgungsvertrag zur Verwertung (Verkauf) von Forsthäusern abgeschlossen haben.

Ich frage die Landesregierung:

1. Inwieweit vereinbart sich der Verkaufsauftrag mit der Landesverfassung Artikel 40 und 41?
2. Warum wurde der Verkauf der Forsthäuser der BBG übertragen? Steht diese Entscheidung nicht im Widerspruch zur – laut Abschlussbericht Phase A Forstreform – beabsichtigten Entwicklung des Geschäftsfeldes Immobilienentwicklung und –nutzung?
3. Wann und wie werden die Forsthäuser zum Verkauf öffentlich angeboten? In welchen Medien erfolgt eine öffentliche Ausschreibung?
4. Um wie viel Objekte handelt es sich ? (Bitte Aufschlüsselung nach Gemeinde und Verkehrswert)
5. Wie werden die Gemeinden beim Verkauf beteiligt?
6. Wie wird der erzielte Verkaufserlös verwendet?
7. Welche Kosten entstehen bei der BBG durch den Verkauf der Forsthäuser?
Wie sollen entstehende Kosten gedeckt werden?
8. In welcher Höhe stehen zur Modernisierung und zur Instandhaltung von noch vorhandenen Forsthäusern Mittel zur Verfügung?

Datum des Eingangs: 31.07.2000 / Ausgegeben: 07.08.2000

9. Welche Prioritäten setzt die Landesregierung beim Verkauf der Forsthäuser hinsichtlich ihrer künftigen Nutzung? Welche Rolle spielen touristische Konzepte bei der Verkaufsentscheidung ?
10. Welche Auflagen wurden der BBG beim Verkauf der Forsthäuser bezüglich der künftigen Nutzung gemacht?
11. Werden Arbeitsplatzzusagen beim Kauf von Forsthäusern gefordert? Wenn ja, wie gestalten sich diese Auflagen und wer kontrolliert die Einhaltung? Wenn nein, warum nicht?
12. Wie sieht die Zusammenarbeit zwischen BBG und Forstverwaltung bezüglich einer möglichen touristischen Nutzung von Forsthäusern aus? Wurden dazu Festlegungen getroffen?

Antwort der Landesregierung:

Das Ministerium der Finanzen hat den Geschäftsbesorgungsvertrag zur Verwertung landeseigener bebauter, ehemals für forstliche Zwecke genutzter Liegenschaften am 30.03.2000 mit der Brandenburgischen Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und Verwertung mbH (BBG) abgeschlossen.

Zu Frage 1:

Der Verwertungsauftrag ist in vollem Umfang mit Art. 40 und 41 LV vereinbar. Er steht insbesondere in Übereinstimmung mit Art. 40 Abs. 1 Satz 3 LV und den zu seiner Ausführung erlassenen gesetzlichen Bestimmungen. Die betroffenen Liegenschaften sind ausnahmslos mit Wohngebäuden bebaut, die erheblichen Investitionsbedarf aufweisen. Die Veräußerung solcher Liegenschaften wird durch § 4 Abs. 3 Nr. 9 des Gesetzes zur Verwertung landeseigener Grundstücke vom 26.07.1999 (GVBl I S. 272) – LGVG – ausdrücklich zugelassen.

Zu Frage 2:

Die BBG ist mit der Verwertung der Forsthausliegenschaften beauftragt worden insbesondere wegen der daraus zu erwartenden weiteren Verbesserung der Verwertungserfolge – und damit der Sicherung von Einnahmen für den Landeshaushalt – und der damit einhergehenden Entlastung der Grundstücks- und Vermögensämter, deren Ressourcen vorrangig für die termingebundene Sicherung der Ansprüche des Landesfiskus aus der Abwicklung der Bodenreform sowie für erweiterte Aufgaben im Rahmen der Verwaltung von Landesbehördenzentren benötigt werden.

Der Verwertungsauftrag an die BBG steht zu dem in dem angesprochenen Abschlussbericht erwogenen Ausbau des Geschäftsfeldes "Immobilienentwicklung und -nutzung" innerhalb eines Landesforstbetriebes nicht im Widerspruch.

Gegenstand des Geschäftsbesorgungsvertrages sind ausschließlich Liegenschaften, die für Zwecke der Forstverwaltung nicht mehr benötigt werden und die deshalb von dem Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung aus dem dortigen Ressortvermögen in das Allgemeine Grundvermögen abgegeben worden sind. Die Liegenschaften sind mithin nicht mehr Teil des Forst-, sondern des Finanzvermögens des Landes.

Zu Frage 3:

Die Liegenschaften werden grundsätzlich im Wege der öffentlichen Ausschreibung angeboten. Ausschreibungen erfolgen, sobald die Objekte verwertungsreif und - falls im Ausschreibungstext ein Mindestgebot ausgewiesen werden soll - die Wertermittlung durchgeführt ist. Öffentliche Ausschreibungen erfolgen regelmäßig in regionalen Tageszeitungen. Das Ministerium der Finanzen hat allerdings zugelassen, dass mit Einfamilien-Wohnhäusern bebaute Liegenschaften freihändig - also ohne öffentliche Ausschreibung - an dort wohnende Mieter veräußert werden dürfen, wenn diese mindestens den vollen Wert (§ 63 Abs. 3 Satz 1 LH0) als Kaufpreis zahlen und sämtliche mit der Veräußerung verbundenen Nebenkosten übernehmen.

Zu Frage 4:

Gegenstand des Verwertungsauftrages an die BBG sind 37 Objekte. Diese sind belegen in den Gemeinden Falkenberg, Klein Ziethen, Schneeberg, Rehfelde, Lychen, Görlsdorf, Steinhöfel, Friedrichsthal, Boitzenburg, Ragow, Basdorf, Altenhof, Dannenberg, Tantow, Wilmersdorf, Criewen, Eberswalde, Wolfshain, Hohenleipisch, Lieberose, Rehain, Lug, Forst, Trebendorf, Tschernitz, Forst, Proßmarke, Bad Liebenwerda, Belzig, Görzke, Kyritz, Dallmin, Brieselang, Burgwall, Beetz, Hennigsdorf und Plattenburg. Die Verkehrswerte - die im übrigen bisher nur für einen Teil der Liegenschaften ermittelt worden sind - sind vertraulich; bei ihrem Bekanntwerden wäre mit Beeinträchtigungen des Verwertungsergebnisses - und folglich mit Einbußen für den Landeshaushalt - zu rechnen. Im Hinblick auf die Veröffentlichung dieser Antwort der Landesregierung als Landtagsdrucksache wird deshalb an dieser Stelle von Angaben zum Verkehrswert abgesehen. Das Ministerium der Finanzen ist bereit, dem Abgeordneten die Verkehrswerte, soweit sie ermittelt sind, auf Wunsch in einem die Vertraulichkeit wahrenen Verfahren zugänglich zu machen.

Zu Frage 5:

Bei der Verwertung von Landesvermögen besteht grundsätzlich keine Veranlassung zur Beteiligung der Belegenheitskommune. Da die von der BBG zu verwertenden Forsthausliegenschaften nach Lage und Größe auch keine herausgehobene Bedeutung für die Infrastruktur und Entwicklung der Belegenheitskommunen haben, ist deren Beteiligung im Veräußerungsverfahren nicht vorgesehen.

Zu Frage 6:

Die Veräußerungserlöse sollen insbesondere für die Sanierung anderer Forstliegenschaften verwendet werden; sie tragen damit zur wirtschaftlichen Ertüchtigung des verbleibenden forstlichen Grundvermögens bei. Im Haushaltsplan 2000/2001 ist demgemäß bei Kapitel 20 630 Titel 131 11 – hier werden die Erlöse in den Landeshaushalt vereinnahmt – ein Deckungsvermerk zugunsten von Kapitel 15 110 Titel 711 11 (Kleine Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Forstgebäude) ausgebracht. Darüber hinaus hat der Landtag einen Deckungsvermerk zugunsten von Kapitel 10 262 Titel 812 71 und 812 99 beschlossen.

Zu Frage 7:

Für ihre im Rahmen des Verwertungsauftrages zu erbringenden Dienstleistungen steht der BBG nach dem Geschäftsbesorgungsvertrag eine Leistungsvergütung zur Deckung ihrer Personal- und Sachkosten zu. Zusätzlich können zur Durchführung des Auftrages Auslagen – beispielsweise für Wertermittlungen – erforderlich werden.

Zu Frage 8:

Aus den Erlösen zurückliegender – noch von den Grundstücks- und Vermögensämtern durchgeführter – Veräußerungen von Forsthausobjekten stehen derzeit bei Kapitel 20 630 Titel 131 11 aus Einnahmen des Jahres 2000 Mittel in Höhe von rd. DM 650.000,-- zur Verfügung; diese Mittel können – gemäß den in der Antwort zu Frage 6. zitierten Deckungsvermerken – auch für die Modernisierung und Instandhaltung von im Landeseigentum verbleibenden Forsthäusern verwendet werden. Zusätzlich sind rd. DM 715.000,-- aus Haushaltsresten des Jahres 1999 bereits für Sanierungsmaßnahmen an solchen Forsthäusern verplant.

Zu Frage 9:

Die Entwicklung einer ausgearbeiteten Prioritätenordnung speziell für die Veräußerung der Forsthausliegenschaften hat sich bisher nicht als erforderlich erwiesen, weil sich in den zurückliegenden Verwertungsfällen gezeigt hat, dass für die Objekte – bedingt durch Lage und Zustand – nur ein sehr begrenzter Kreis von Interessenten existiert.

Allgemein wird in die Vergabeentscheidungen bei der Verwertung landeseigener Liegenschaften auf Grundlage des § 3 LGVG neben der Höhe des Gebots auch die von dem Erwerber beabsichtigte künftige Nutzung mit einbezogen. Die jetzt zur Verwertung stehenden Forsthausobjekte sind regelmäßig für den Hauptzweck Wohnen gestaltet und genutzt worden; es ist zu erwarten, dass bei den Nutzungsabsichten der Erwerber erfahrungsgemäß private Wohnzwecke weit im Vordergrund stehen werden. Diese Nutzungsart ist hoch zu bewerten, da der Eigentumserwerb an selbst genutztem Wohnraum ein wichtiges sozialpolitisches Anliegen darstellt.

Sollten sich Interessenten mit einem touristischen Nutzungskonzept für den Erwerb einer Forsthausliegenschaft bewerben, so können sie sich - angesichts der hohen Bedeutung, die die Landesregierung der Entwicklung des Tourismus im Land Brandenburg beimisst - gleichfalls einer besonderen Aufmerksamkeit bei der Vergabeentscheidung sicher sein. Zugunsten welches Zwecks im Fall des Vorliegens konkurrierender Angebote die Vergabeentscheidung letztlich fällt, wird von den Umständen des Einzelfalles abhängen.

Zu Frage 10:

Die BBG ist vertraglich verpflichtet, im Rahmen ihrer Verwertungstätigkeit sämtliche für die Verwertung landeseigener Liegenschaften erlassenen landesrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Dies schließt die in § 3 LGVG definierten Verwertungsziele - deren mögliche Ausprägungen in der Praxis beispielhaft in der Antwort zu Frage 9 beschrieben sind - mit ein.

Die Vergabeentscheidung liegt nicht bei der BBG, sondern bei dem Ministerium der Finanzen. Aufgabe der BBG ist es, die eingegangenen Angebote unter Beachtung der v. g. Auswahlkriterien auszuwerten und dem Ministerium der Finanzen einen Vergabevorschlag zu unterbreiten. Da das Ministerium die Vergabeentscheidung - gegebenenfalls nach Beteiligung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen aufgrund einer eigenständigen Bewertung der Gebote und des Auswertungsergebnisses der BBG trifft, sind qualifizierte Auflagen an die BBG entbehrlich.

Zu Frage 11:

Angesichts des begrenzten Kreises von Interessenten für Forsthausliegenschaften werden sich arbeitsplatzbezogene Verpflichtungen am Grundstücksmarkt regelmäßig nicht durchsetzen lassen. Bei den Erwerbern wird die Nutzung für private Wohnzwecke weit im Vordergrund stehen, bei der die Verpflichtung zur Schaffung von Arbeitsplätzen in der Regel nicht in Betracht kommt. Vor diesem Hintergrund sind der BBG keine Auflagen gemacht worden, von Erwerbsinteressenten Arbeitsplatzzusagen zu fordern. Aufgrund ihrer Erfahrungen im Bereich der Grundstücksverwertung wird die BBG eine solche Forderung jedoch in Fällen, in denen sie gestellt werden können, durchsetzen; dies zeigen die Erfahrungen mit der BBG im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages zur Verwertung landeseigener Schlösser und Herrenhäuser.

Zu Frage 12:

Die BBG wird sich, wenn dafür im Rahmen der Bewertung eines Nutzungskonzepts Bedarf besteht, mit der Forstverwaltung ins Benehmen setzen. Bedarf für besondere Bestimmungen dazu ist - auch vor dem Hintergrund der in der Antwort auf die Frage 9 geschilderten Marktlage bei der Verwertung von Forsthausliegenschaften - nicht erkennbar.