

16. Wahlperiode

Antrag

der Fraktion der FDP

Konsequenzen aus dem UA Spredreieck (II) – Professionelles Vertragsmanagement bei Immobilien

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Abgeordnetenhaus fordert den Senat auf, bei der Veräußerung von Immobilien sicherzustellen, dass Chancen optimal genutzt und bestehende Risiken minimiert und handhabbar werden.

Hierzu müssen folgende Punkte insbesondere bei Immobiliengeschäften, die dem Abgeordnetenhaus vorgelegt werden müssen, künftig sichergestellt werden:

1. Due-Diligence-Prüfung des Verkaufsobjektes

Im Vorfeld von Immobiliengeschäften muss im Rahmen der Sorgfaltspflicht eine Due-Diligence-Prüfung des Vermögensgeschäftes durchgeführt werden. Ein besonderer Schwerpunkt ist dabei auf die technische, rechtliche und finanzielle Due-Diligence zu legen, um möglichen Chancen und Risiken eines Immobiliengeschäftes offen zu legen. So können technische Schwierigkeiten rechtliche Probleme aber auch Belastungen von Grundstücken frühzeitig erkannt werden.

Auf der Basis dieser Prüfung müssen dann sowohl die Vermarktungsstrategie als auch ein Risikomanagement, welches sich insbesondere in den Vertragsverhandlungen widerspiegeln muss, aufgebaut werden.

2. Vertragsgestaltung

Verhandlungen und Ausgestaltung von Verträgen über Immobiliengeschäfte müssen künftig so gestaltet sein, dass jedes unnötige Rechtsrisiko für das Land Berlin vermieden wird. Hierzu müssen in einem ersten Schritt aus der Due-Diligence-Prüfung vertragliche Regelungen entwickelt werden.

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses können über die Internetseite

www.parlament-berlin.de (Startseite>Parlament>Plenum>Drucksachen) eingesehen und abgerufen werden.

Privatrechtliche Risikoübernahmen, wie die Zusage einer bestandskräftigen Baugenehmigung zu einem bestimmten Zeitpunkt, können vom Land nicht übernommen werden. Vereinbarungen, die der Verhandlende auf Seiten des Landes Berlin nicht aus eigener Zuständigkeit einhalten kann, sind zu vermeiden. Besonders gilt dies für die Zusicherung von Baurecht in Kaufverträgen.

Sollten aus irgendeinem Grund trotzdem vorzeitig, bevor es ein entsprechendes Planungsrecht gibt, neue Eigentümer für Grundstücke gesucht und der Stand der Verhandlungen vertraglich fixiert werden, so sind in diesem Fall ausschließlich Optionskaufverträge zu schließen. Ein tatsächlicher Übergang des Grundstückes kann erst nach der Festsetzung eines Planungsrechtes möglich sein. Anderenfalls muss auf eine Vermarktung vor der Festsetzung von Grundstücken gänzlich verzichtet werden.

3. Kontinuierliche Rechtsberatung durch externe Kanzleien

Spätestens im Rahmen der Due-Diligence-Prüfung muss die Notwendigkeit einer externen Rechtsberatung geklärt werden. Sowohl bei Vermögensgeschäften, bei denen im Rahmen der Prüfung deutliche Risiken benannt wurden, aber auch bei komplexen Verfahren, insbesondere dort, wo Kanzleien auf der Seite des Vertragspartners tätig sind, ist die Beauftragung fachlich qualifizierter Kanzleien zu prüfen.

Dabei muss sichergestellt werden, dass die Rechtsberatung durch externe Kanzleien immer verfahrensbegleitend und nicht nachträglich in Form von Gutachten und ähnlichem erfolgt.

Im Haushalt sind in den jeweiligen Etats entsprechende Mittel einzustellen.

4. Sanktionsmechanismen gegenüber der vertragsverhandelnden Verwaltung

Sollten in Zukunft Regelungen in Verträgen getroffen werden, die zu Schadenersatzforderungen gegenüber dem Land Berlin führen können, müssen diese auch zu Lasten der verhandlungsführenden Verwaltung gehen. Eine anteilige Reduzierung der Haushaltsmittel im entsprechenden Fachhaushalt ist zu prüfen. Hiermit soll die Sorgfalt erhöht werden.

5. Beratung von Vermögensgeschäften

Das Ergebnis der Due-Diligence-Prüfung muss Bestandteil der Vorlage des Kaufvertrages an den zuständigen Ausschuss des Abgeordnetenhauses sein. Nur so kann nachvollzogen werden, ob die getroffenen Vereinbarungen auch im Sinne einer Risikominimierung vorteilhaft für das Land Berlin sind.

Hierzu ist dem Abgeordnetenhaus bis zum 30. März 2011 zu berichten.

Begründung

Der Untersuchungsausschuss Spreedreieck hat eindrücklich gezeigt, dass sich fehlende Prüfungen der Chancen und Risiken von Immobiliengeschäften seitens der Verwaltung wie ein roter Faden durch die Abwicklung der unterschiedlichen Vermögensgeschäfte des Landes Berlin ziehen. Dieses hat zu einem finanziellen Schaden für das Land Berlin in Höhe von rd. 20 Mio. € am Spreedreieck und rd. 10 Mio. € bei den umliegenden Grundstücken geführt.

Insbesondere der Umgang mit der Liegenschaft Spreedreieck ist durch ein nicht fachgerechtes und strukturell chaotisches Handeln gekennzeichnet. So wurden parallel ein Bieterverfahren vorangetrieben, mit möglichen Käufern verhandelt und über das Spreedreieck als Tauschgrundstück für die Restitutionsansprüche am Deutschen Theater gesprochen. Außerdem fand eine konsequente Befassung mit der rechtlichen und tatsächlichen Situation des Grundstückes nicht statt. Besonders bedenklich ist aber die Tatsache, dass man sich zu keinem Zeitpunkt mit den Belastungen des Grundstückes auseinandergesetzt hat.

Hinsichtlich der Vertragsgestaltung besaß der Senat bei Abschluss des Übertragungsvertrages nur eingeschränkt Kenntnis aller relevanten Tatsachen. Zudem wurden pauschale Schadensersatzforderungen ungeprüft durch den Senat als Grundlage von Zusatzvereinbarungen herangezogen. Auf externe Rechtsberatung wurde zunächst gänzlich verzichtet. Erst als bereits rechtkräftige Zusagen bestanden, wurde auf spezialisierte Rechtsanwälte zurückgegriffen, die allerdings nur noch frühere Versäumnisse feststellen konnten.

Auch die Liegenschaftsgeschäfte auf der gegenüberliegenden Seite der Friedrichstraße zeigen eindrücklich, dass das Land Berlin weder eine zielgerichtete noch eine mit der notwendigen Sorgfaltspflicht verbundene Vermögenspolitik betrieben hat, obwohl alle Verträge zeitlich nach dem Spreedreieck abgeschlossen wurden.

Berlin, den 02. November 2010

Meyer von Lüdeke
und die übrigen Mitglieder der Fraktion der FDP