



Bericht

des 3. Untersuchungsausschusses des Abgeordnetenhauses von Berlin
- 13. Wahlperiode -

zur Aufklärung der Vorgänge um den Verkauf einer Stadtgüterfläche Berlins in Stolpe

In Durchführung des vom Abgeordnetenhaus in seiner 43. Sitzung am 26. März 1998 gefassten Beschlusses wird der Bericht des 3. Untersuchungsausschusses - 13. Wahlperiode - vorgelegt.

Berlin, den 13. Juli 1999

Der Vorsitzende
des 3. Untersuchungsausschusses
- 13. Wahlperiode -
Winfried Werner

Inhaltsübersicht

	Seite		Seite
A. Verfahrensfragen	4	cc) Unterschiede zum Veräußerungsvorgang Stadtgut Stolpe	20
I. Einsetzung des Untersuchungsausschusses und Untersuchungsauftrag	4	(1) Zuständigkeit zur Veräußerung treuhänderisch verwalteten Vermögens	20
II. Mitglieder des Untersuchungsausschusses	4	(2) Ausschließliche Verkaufsverhandlungen mit der Pächterin	21
III. Ablauf des Untersuchungsverfahrens	4	Frage 6	22
1. Konstituierung und Verfahrensregeln	4	a) Gegenstand der Entscheidung des Staatssekretärs Kurth vom 10. Januar 1997	22
2. Beweisaufnahme	6	aa) Grundlagen der Entscheidung	22
a) Schriftliches Beweismaterial	6	bb) Verfügung des Staatssekretärs Kurth vom 10. Januar 1997	23
b) Zeugen	6	cc) Die Rücksprache am 17. Dezember 1996	23
3. Abschluss des Untersuchungsverfahrens	7	dd) Ergebnis	25
B. Untersuchungsergebnis	7	b) Gründe für die Veräußerung von Gutshofflächen und Einflussnahme durch Dritte	25
Frage 1		Frage 7	26
- Interessenbekundungen -	7	a) Das Gespräch mit der GEWO BAG am 18. Dezember 1996	
Frage 2		- Kenntnisstand der Senatorin	27
a) Einhaltung von Dienstanweisungen	8	b) Das Gespräch mit dem Geschäftsführer der Stadtgüter Berlin mbH vom 27. August 1997	
aa) Verfahrensregeln für die Vergabe von Grundstücken	8	- Kenntnisstand von Staatssekretär Bielka und Staatssekretär Kurth	29
(1) Anwendung der Verfahrensregeln auf den Veräußerungsvorgang Stadtgut Stolpe	9	c) Die Aufsichtsratssitzung vom 28. August 1997	
(2) Zusammenfassung des Sachverhalts	9	- Kenntnisstand von Staatssekretär Bielka	31
bb) Allgemeine Zeichnungsvorschriften	9	d) Übersicht über die im Bereich der Stadtgüter getätigten Veräußerungsgeschäfte vom 2. September 1997	
b) Das Schreiben des Regierenden Bürgermeisters von Berlin vom 28. Juni 1996 betreffend Berliner Stadtgutflächen im Land Brandenburg	10	- Kenntnisstand von Staatssekretär Bielka und Staatssekretär Kurth	32
aa) „Geheime“ Weisung der Senatorin aus Mai 1996 und die Entwürfe der Senatsverwaltung für Finanzen zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus von Berlin	11	e) Die Rundfahrt des Hauptausschusses am 3. September 1997	
bb) Vermerk vom 20. November 1996 zum Veräußerungsvorgang Neubeeren	13	- Kenntnisstand von Staatssekretär Bielka	33
cc) Beschluss des Abgeordnetenhauses von Berlin zum Einzelplan 15 - Finanzen vom 28. Februar 1997	14	f) Der Petitionsvorgang aus August/September 1997	
dd) Zusammenfassende Darstellung	15	- Kenntnisstand von Staatssekretär Kurth	33
Frage 3		Frage 8	
- Verstoß gegen gesetzliche Vorschriften und Auflagenbeschlüsse -	15	- Kooperationsverhandlungen -	33
Frage 4		Frage 9	
- Kontakte mit der Deyhle-Gruppe und der Schockemöhle-Gruppe -	16	a) Vorlage des Entwurfs des Kaufvertrags durch die Senatsverwaltung für Finanzen	34
Frage 5		b) Ergänzungen und Änderungen des Vertragsentwurfs bis zum Abschluss des Vertrags am 28. August 1997	35
a) Entscheidung über die Aufnahme von Verhandlungen über die Veräußerung der Stadtgüterflächen in Stolpe	17	c) Die Bestimmungen des Kaufvertrags vom 28. August 1997	37
aa) Grundlagen der Entscheidung	17	Frage 10	37
bb) Der Inhalt der Entscheidung vom 17. September 1996	18	a) Kaufpreisangabe von 2,2 Millionen DM im Vertrag vom 28. August 1997	37
b) Entscheidung über die Aufnahme von Verhandlungen über die Veräußerung der Stadtgüterflächen in Neubeeren	18	aa) Festsetzung des Kaufpreises auf Grund der Wertermittlung eines von der Käuferin beauftragten Gutachters	37
aa) Pachtverhältnisse mit der O. P. GmbH	18	bb) Fehlende Wertfeststellung der Senatsbauverwaltung bei Abschluss des Vertrags	37
bb) Aufnahme von Verkaufsverhandlungen	19	cc) Die Nachverhandlungsklausel	38

	Seite
b) Wertfeststellungen der Senatsbauverwaltung	39
aa) Festgestellter Wert der veräußerten Flächen in Höhe von 4,3 Millionen DM in der ersten gutachterlichen Stellungnahme vom 5. September 1997	39
(1) Wertaussage für die landwirtschaftlichen Flächen	39
(2) Wertaussage für die Nutzungsart Pferdehof	40
bb) Festgestellter Wert der veräußerten Flächen in Höhe von 10,6 Millionen DM in der zweiten Wertermittlung vom 29. September 1997	40
(1) Wertermittlung für den Pferdehof bei Ansatz von 11 ha	41
(2) Wertermittlung für den Pferdesport	41
cc) Verfahrensablauf	41
c) Überarbeitung der Wertaussagen	42
aa) Ansatz für die landwirtschaftlichen Flächen ...	42
bb) Ansatz für die Nutzungsart Pferdehof	42
(1) Ansatz von 11 ha	42
(2) Qualifizierung als gewerbliche Fläche oder privilegiertes Bauen für die Landwirtschaft	43
d) Bauleitplanung und Ziele der Landesplanung im Bereich der Stadtgüterflächen in Stolpe	43
e) Zusammenfassende Sachverhaltsdarstellung	44
Frage 11	
a) Bestimmung von Zeitpunkt und Ort der Unterzeichnung des Vertrags	44
b) Kenntnis von der Vertragsunterzeichnung	45
c) Zahlungen im Zusammenhang mit den Vertragsverhandlungen und der Vertragsunterzeichnung	45
Frage 12	
- Änderung der Ablauf- und Aufbauorganisation - ...	45
C. Abweichender Bericht der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen gemäß § 19 Abs. 2 UntAG	47
D. Anlage	51

A. Verfahrensfragen

I. Einsetzung des Untersuchungsausschusses und Untersuchungsauftrag

Das Abgeordnetenhaus von Berlin - 13. Wahlperiode - hat in seiner 43. Sitzung am 26. März 1998 beschlossen, gemäß Artikel 48 der Verfassung von Berlin einen **Untersuchungsausschuss zur Aufklärung der Vorgänge um den Verkauf einer Stadtgüterfläche Berlins in Stolpe** einzusetzen, der aus sieben Mitglieder (drei Mitglieder der Fraktion der CDU, zwei Mitglieder der Fraktion der SPD, je ein Mitglied der Fraktion der PDS und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen) und ihren Stellvertretern bzw. Stellvertreterinnen bestehen sollte.

Durch den Beschluss wurde der Ausschuss beauftragt, folgende Sachverhalte zu untersuchen:

1. Welche Pacht- bzw. Kaufangebote oder Interessenbekundungen für den Gutshof Stolpe bzw. die landwirtschaftlichen Stadtgüterflächen sind bei der Senatsverwaltung für Finanzen, der Stadtgüter GmbH oder anderen Dienststellen des Landes Berlin oder im Land Brandenburg auf welcher Grundlage in schriftlicher oder anderer Form seit 1990 eingegangen?
2. Welche Dienstanweisungen für den Umgang mit Stadtgüterflächen außerhalb Berlins lagen den Mitarbeitern/innen der Senatsverwaltung für Finanzen seit wann vor? Welche Regelungen bestanden seit wann bzgl. Ausschreibungsverfahren und der Information des Staatssekretärs bzw. der Senatorin über Pacht- bzw. Kaufverträge? Wurden die o. g. Dienstanweisungen und Regelungen von den Mitarbeitern/innen der Senatsverwaltung für Finanzen eingehalten? Wie wurde in der Senatsverwaltung für Finanzen mit dem Schreiben des Regierenden Bürgermeisters vom 28. Juni 1996 betr. Berliner Stadtgutflächen im Land Brandenburg verfahren?
3. Wurden die in den §§ 63 und 64 der Landeshaushaltsordnung enthaltenen gesetzlichen Vorgaben für den Verkauf von landeseigenen Grundstücken im Verfahren beachtet?
Wurden die im Beschluss des Abgeordnetenhauses vom 17. Juni 1993 zur Verbesserung des Verfahrens bei Grundstücksgeschäften enthaltenen Regelungen im Verfahren beachtet?
Wurden die in der Grundstücksordnung für den Verkauf von landeseigenen Grundstücken enthaltenen Regelungen berücksichtigt?
4. Seit wann bestanden durch wen Kontakte der Senatsverwaltung für Finanzen mit der Firmengruppe Deyhle bzw. A. Schockemöhle und seinem Rechtsanwalt sowie weiteren Interessenten betreffend die Nutzung bzw. den Kauf von Stadtgüterflächen in Stolpe?
5. Wer hat wann in der Senatsverwaltung für Finanzen die Entscheidung getroffen, mit wem und auf welcher Grundlage Verhandlungen zum Verkauf
 - a) des Gutshofs Stolpe,
 - b) der landwirtschaftlichen Stadtgüterflächen in Stolpe aufzunehmen sind? Wie wurde demgegenüber im Zusammenhang mit der Stadtgüterfläche in Neubereen verfahren?
6. Aus welchen Gründen wurde von wem die Entscheidung zu Gunsten der Kaufinteressenten Schockemöhle und der Deyhle-Firmengruppe getroffen? Lag eine Einflussnahme auf die Verkaufsentscheidungen gemäß Frage 5 durch Mitglieder des Senats, Staatssekretäre oder von anderen Dienststellen des Landes Berlin oder dem Land Brandenburg vor?
7. Seit wann hatten die Senatorin für Finanzen, Frau Dr. Fugmann-Heesing, der Staatssekretär Peter Kurth und der Staatssekretär Frank Bielka Kenntnis über die Verkaufsverhandlungen gemäß Frage 5, seit wann Kenntnis
 - a) von dem Abschluss eines Kaufvertrages über die Stadtgüterflächen in Stolpe,
 - b) vom Inhalt des am 28. August 1997 unterzeichneten Kaufvertrages mit der Alwin Schockemöhle & Co. Stadtgut Stolpe GbR mbH?
8. Aus welchen Gründen wurde von wem und wann die Entscheidung getroffen, die Projekte der Kaufinteressenten Firmengruppe Deyhle und A. Schockemöhle gekoppelt zu verhandeln?
9. Von wem wurden mit wem die Verhandlungen über die Ausgestaltung des Kaufvertrags für den Gutshof Stolpe und für die landwirtschaftlichen Flächen geführt? Wer hat den Entwurf des Kaufvertrags vorgelegt? Auf wessen Vorschlag und aus welchen Gründen wurde insbesondere der § 4 a in den Kaufvertrag mit der A. Schockemöhle & Co. Stadtgut Stolpe GbR aufgenommen?
10. Welche Wertaussagen bzw. Wertermittlungen zu den Stadtgüterflächen in Stolpe lagen den Kaufverträgen zu Grunde bzw. wurden nach Abschluss des Kaufvertrags auf welcher Basis mit welchem Ergebnis erstellt? Wie und auf welcher Grundlage kam der Kaufpreis von 2,2 Millionen DM für 2,4 Millionen m² in den Vertrag vom 28. August 1997 mit der A. Schockemöhle & Co. Stadtgut Stolpe GbR zu Stande?
11. Wer hat den Zeitpunkt und Ort der Unterzeichnung des Vertrags vom 28. August 1997 festgelegt? Wer hatte von der Vertragsunterzeichnung Kenntnis? Welche Zahlungen sind im Zusammenhang mit den Vertragsverhandlungen und der Vertragsunterzeichnung geflossen?
12. Welche Konsequenzen für die Ablauforganisation und Aufbauorganisation der für die Grundstücksgeschäfte zuständigen Bereiche der Senatsverwaltung für Finanzen wurden während und nach Abschluss des Verfahrens durch die Senatorin für Finanzen Dr. Fugmann-Heesing, den Staatssekretär P. Kurth, den Staatssekretär F. Bielka, den verantwortlichen Abteilungsleiter und den verantwortlichen Referatsleiter aus den Vorgängen um den Verkauf gezogen?
Welche disziplinarrechtlichen Konsequenzen folgten aus den Vorgängen um den Verkauf?
Ist gegen Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Finanzen ein strafrechtliches Ermittlungsverfahren eingeleitet worden?

II. Mitglieder des Untersuchungsausschusses

Zu ordentlichen Mitgliedern des Untersuchungsausschusses wurden in der 43. Sitzung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 26. März 1998 gewählt:

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| 1. Herr Winfried Werner | (Fraktion der CDU) |
| als Vorsitzender, | |
| 2. Herr Jürgen Kriebel | (Fraktion der SPD) |
| als stellv. Vorsitzender, | |
| 3. Herr Peter Siele | (Fraktion der CDU), |
| 4. Herr Hubert Vogt | (Fraktion der CDU), |
| 5. Herr Dr. Hans-Peter Seitz | (Fraktion der SPD), |
| 6. Herr Harald Wolf | (Fraktion der PDS), |
| 7. Frau Dr. Michaela Schreyer | (Fraktion Bündnis 90/
Die Grünen). |

Zu stellvertretenden Mitgliedern wurden gewählt:

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| 1. Herr Roland Gewalt | (Fraktion der CDU), |
| 2. Herr Dr. Peter Luther | (Fraktion der CDU), |
| 3. Herr Dieter Nippert | (Fraktion der CDU), |
| 4. Herr Dr. Bert Flemming | (Fraktion der SPD), |
| 5. Herr Jürgen Radebold | (Fraktion der SPD), |
| 6. Frau Delia Hinz | (Fraktion der PDS), |
| 7. Herr Burkhard Müller-Schoenau | (Fraktion Bündnis 90/
Die Grünen). |

III. Ablauf des Untersuchungsverfahrens

1. Konstituierung und Verfahrensregeln

Am 7. Mai 1998 ist der Untersuchungsausschuss zu seiner konstituierenden Sitzung zusammengetreten und hat den Abgeordneten Dr. Hans-Peter Seitz (SPD) zum Schriftführer sowie den Abgeordneten Harald Wolf (PDS) zum stellvertretenden Schriftführer gewählt.

Als Bezeichnung für das Untersuchungsverfahren hat sich der Ausschuss auf den Kurztitel „Veräußerungsvorgang Stadtgut Stolpe“ geeinigt.

Der Ausschuss hat sich auf folgende Verfahrensregeln verständigt:

1. Regelungen zum Personenkreis, der über den Kreis der Ausschussmitglieder hinaus zur Teilnahme an den Sitzungen berechtigt ist:
 - a) Die Teilnahme von Besuchern an öffentlichen Sitzungen ist nach Vorlage einer vom Besucherdienst auszustellenden Zuhörerkarte möglich.
 - b) Besucher sollen vom Vorsitzenden unter Hinweis auf einen gegebenenfalls nach § 7 Abs. 2 des Gesetzes über die Untersuchungsausschüsse des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 22. Juni 1970 (GVBl. S. 925), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. November 1993 (GVBl. S. 543), UntAG, erforderlichen Ausschluss vor der Teilnahme an der Sitzung darauf hingewiesen werden, dass sie verpflichtet sind, Kontakte zu Personen, die möglicherweise als Zeugen gehört werden könnten, anzugeben.
 - c) Für im öffentlichen Dienst Beschäftigte besteht darüber hinaus die Verpflichtung, offenzulegen, wenn sie bei einer von den untersuchenden Vorfällen betroffenen Dienststelle tätig sind.
 - d) Vertreter der Informationsmedien sollen Zutritt haben unter Vorlage eines vom Referat Presse ausgegebenen Dauer- oder Tagesausweises. Der Ausweis soll während jeder Zeugenvernehmung deutlich sichtbar ausliegen, um Missverständnisse zu vermeiden.
 - e) Bei Sitzungen, die als VS-Vertraulich oder höher eingestuft werden, dürfen außer den Ausschussmitgliedern nur solche Personen anwesend sein, die nach den Bestimmungen der vorläufigen Geheimschutzordnung des Abgeordnetenhauses von Berlin entsprechend VS-verpflichtet sind.
 - f) Bei Sitzungen, die zwar nichtöffentlich, aber keiner VS-Einstufung unterliegen, soll der Teilnehmerkreis auf folgende Personen beschränkt werden:
 - die namentlich benannten Assistenten der Fraktionen,
 - die Mitarbeiter des Ausschussbüros,
 - gegebenenfalls ein Techniker der Hausverwaltung,
 - die Fraktionsvorsitzenden und Geschäftsführer, soweit dies gewünscht wird.
2. Geheimschutz
 - a) In Bezug auf den Umgang mit Verschlussachen (VS) findet die vorläufige Geheimschutzordnung des Abgeordnetenhauses für das gesamte Untersuchungsverfahren Anwendung.
 - b) Bezüglich amtlich zu wahrender Privatgeheimnisse findet die Geheimschutzordnung entsprechende Anwendung.
 - c) Die dem Untersuchungsausschuss übersandten und VS-Vertraulich oder höher eingestuften Akten und Unterlagen werden im VS-Archiv des Abgeordnetenhauses aufbewahrt. Zugang dazu haben nur die dafür ausdrücklich ermächtigten Mitarbeiter des Ausschussbüros.

d) Außerhalb der Sitzungen können VS-Vertraulich oder höher eingestufte Akten oder Unterlagen von den Ausschussmitgliedern und ihren Vertretern sowie den nach den Bestimmungen der Geheimschutzordnung entsprechend VS-verpflichteten Mitarbeitern der im Ausschuss vertretenen Fraktionen im VS-Leseraum eingesehen, hieraus jedoch nicht entfernt werden.

e) Werden für Sitzungen des Untersuchungsausschusses Unterlagen aus dem VS-Archiv benötigt, so sorgt das Ausschussbüro dafür, dass diese für die Dauer der Sitzung zur Verfügung stehen und anschließend in das VS-Archiv zurückverbracht werden.

f) Die geheimhaltungsbedürftigen Akten, Aktenteile und sonstigen Schriftstücke werden auf jeder Seite mit einem kopierfesten Kennzeichen versehen. Soweit von solchen Unterlagen Kopien angefertigt werden, werden auch diese Kopien im gleichen Raum aufbewahrt und dürfen daraus nicht entfernt werden.

3. ...

4. Protokolle

a) Fertigung der Protokolle

Über jede Sitzung – öffentlich oder nichtöffentlich – wird ein Beschlussprotokoll erstellt.

Über die Beweiserhebungssitzungen des Ausschusses werden zusätzlich Wortprotokolle gefertigt (§ 9 Abs. 1 UntAG).

Über die Verhandlungen in Beratungssitzungen werden keine Inhaltsprotokolle erstellt.

Die Tonbandaufzeichnungen der Beratungssitzungen werden bis 3 Monate nach Abschluss des Untersuchungsverfahrens aufbewahrt.

Das Recht, Tonbandaufzeichnungen abzuhören, haben nur die Mitglieder und stellvertretenden Mitglieder des Ausschusses, die namentlich benannten Fraktionsassistenten und die Mitarbeiter der Verwaltung im Ausschuss.

b) Verteilung der Protokolle

Protokolle erhalten die Mitglieder und stellvertretenden Mitglieder des Ausschusses und die benannten Mitarbeiter der Fraktionen sowie das Ausschussbüro.

Protokolle, die der VS-Einstufung unterliegen, werden je einmal für den Vorsitzenden, die Fraktionen und das Ausschussbüro gefertigt und verbleiben im VS-Archiv.

c) Einsichtnahme in die Protokolle bzw. deren Weitergabe

Protokolle über öffentliche Beweiserhebungssitzungen werden zur allgemeinen Einsichtnahme bzw. Weitergabe erst nach Abschluss des Untersuchungsausschussverfahrens freigegeben.

Die Vorsitzenden und Geschäftsführer der Fraktionen können in die Protokolle Einsicht nehmen. Sie werden gegebenenfalls über das Ausschussbüro ausgeliefert.

Den einvernommenen Zeugen werden die Protokolle über ihre Vernehmung zugesandt, um ihnen die Möglichkeit einzuräumen, Richtigstellungen vorzunehmen oder missverständliche Aussagen zu korrigieren. Über das Recht hinaus, eine Stellungnahme abzugeben, kann eine Korrektur der Wortprotokolle nicht verlangt werden.

Protokolle nichtöffentlicher Sitzungen werden zur allgemeinen Einsichtnahme bzw. Weitergabe weder während des Verfahrens noch nach seiner Beendigung freigegeben (Beratungsgeheimnis).

Vertrauliche oder geheime Protokolle können entsprechend der Geheimschutzverordnung nur von den Mitgliedern und stellvertretenden Mitgliedern sowie von VS-verpflichteten Mitarbeitern des Ausschussbüros und der Fraktionen eingesehen werden.

5. Arbeitsunterlagen

Unterlagen erhalten

- die Mitglieder und stellvertretenden Mitglieder des Ausschusses,
- die Mitarbeiter der Fraktionen,
- das Ausschussbüro,

sofern sie nicht VS-Vertraulich oder VS-Geheim eingestuft sind.

Alle von öffentlichen Stellen angeforderten Unterlagen sind neben dem Original in 20facher Ausfertigung an das Ausschussbüro zu übersenden, soweit der Ausschuss im Einzelfall nicht anders beschließt.

Soweit Akten und Unterlagen mit einer Geheimhaltungsstufe „Geheim“ oder „Vertraulich“ versehen sind, hält der Ausschuss die Übersendung des Originals sowie 6 weitere Kopien für ausreichend.

Sofern der Umfang eines angeforderten Aktenstückes eine Vervielfältigung nicht zulässt, steht es den Mitgliedern und stellvertretenden Mitgliedern im Ausschuss und den Mitarbeitern der Fraktionen zur Einsichtnahme im Ausschussbüro zur Verfügung.

6. Information der Presse, des Rundfunks und des Fernsehens

Die Unterrichtung der Presse und der Informationsmedien erfolgt gemäß § 21 UntAG in Verbindung mit § 26 Abs. 5 Geschäftsordnung des Abgeordnetenhauses von Berlin (GO Abghs) ausschließlich durch den Vorsitzenden.

7. Foto-, Film- und Tonaufnahmen

Bei nichtöffentlichen Sitzungen sind Aufnahmen der Medien nur bis zur Eröffnung der Sitzung zulässig.

Tonaufnahmen sind grundsätzlich nicht gestattet, da zu besorgen ist, dass dadurch der Zweck des Untersuchungsverfahrens (durch Beeinflussung später zu vernehmender Zeugen) gefährdet werden könnte. Ausnahmen von dieser Regelung bedürfen eines Beschlusses des Untersuchungsausschusses.

In öffentlichen Beweiserhebungssitzungen sind Film- und Fotoaufnahmen nur mit Zustimmung der Zeugen oder Sachverständigen gestattet. Die entsprechende Zustimmung soll vor der Sitzung (mit der Ladung) abgefragt werden.

Tonaufnahmen werden auch bei Zustimmung der Zeugen oder Sachverständigen grundsätzlich nur zum Zweck aktueller Rundfunk- und Fernsehberichterstattung erlaubt. Ausnahmen bedürfen eines ausdrücklichen Beschlusses des Ausschusses. Liveübertragungen sind nicht gestattet.

8. Mitschriften

Mitschriften von Vertretern der Presse oder von Besuchern sind grundsätzlich gestattet.

9. Beweisanträge der Fraktionen

Alle Beweisanträge der Fraktionen sind zu nummerieren und unter Bezugnahme auf den betreffenden Komplex des Untersuchungsauftrags schriftlich über das Ausschussbüro an den Vorsitzenden zu richten.

2. Beweisaufnahme

a) Schriftliches Beweismaterial

Vor Einsetzung des 3. Untersuchungsausschusses ist der Veräußerungsvorgang Stadtgut Stolpe im Unterausschuss „Vermögensverwaltung und Beteiligungen“ des Hauptausschusses beraten worden. Auf Bitte des dann eingesetzten 3. Untersuchungsausschusses hat der Unterausschuss die von seiner 28. Sitzung vom 10. September 1997, 29. Sitzung vom 24. September 1997, 30. Sitzung vom 2. Oktober 1997 und 32. Sitzung vom 22. Oktober 1997 gefertigten Wortprotokolle

sowie diverse seinen Beratungen zum Vorgang Stadtgut Stolpe und zum Vorgang Pferdehof Neubeeren zu Grunde liegende Unterlagen übermittelt. Auf seine Anforderung sind dem Untersuchungsausschuss Unterlagen der Senatskanzlei, der Senatsverwaltung für Finanzen, der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr sowie der Stadtgüter Berlin mbH und der Gemeinnützigen Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin - GEWOBAG - übergeben worden. Diese Aktenvorgänge sind in dem dem Untersuchungsbericht als Anlage beigefügten Aktenplan aufgezeichnet.

b) Zeugen

In neun Sitzungen des Untersuchungsausschusses sind zwölf Zeugen – teilweise mehrfach – in der nachstehend aufgeführten Reihenfolge vernommen worden:

1. Herr Dr. Ulrich Stark
Angestellter bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie – Gemeinsame Landesplanung Berlin/Brandenburg –
(6. Sitzung, 29. Oktober 1998)
2. Herr Professor Dietrich Ribbert
Beamter bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr
(6. Sitzung, 29. Oktober 1998)
3. Herr Wolfgang Behling
Beamter bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr
(7. Sitzung, 13. November 1998)
4. Herr Klaus Klingenberg
Beamter bei der Senatsverwaltung für Finanzen
(7. Sitzung, 13. November 1998;
11. Sitzung, 29. Januar 1999;
14. Sitzung, 26. März 1999)
5. Herr Peter Kurth
Staatssekretär bei der Senatsverwaltung für Finanzen
(7. Sitzung, 13. November 1998;
14. Sitzung, 26. März 1999)
6. Herr Edgar Wissendaner
Beamter bei der Senatsverwaltung für Finanzen
(8. Sitzung, 19. November 1998)
7. Herr Frank Bielka
Staatssekretär bei der Senatsverwaltung für Finanzen
(9. Sitzung, 3. Dezember 1998;
12. Sitzung, 12. März 1999)
8. Herr Hans-Joachim Legermann
ehem. Abteilungsleiter bei der Senatsverwaltung für Finanzen
(10. Sitzung, 17. Dezember 1998)
9. Herr Dr. Démètre Zavlaris
Geschäftsführer der Stadtgüter Berlin mbH
(12. Sitzung, 12. März 1999)
10. Herr Hartmut Fromm
Rechtsanwalt
Mitgesellschafter der Schockemöhle & Co. Stadtgut Stolpe GbR mbH
(13. Sitzung, 18. März 1999)
11. Herr Wolfgang Branoner
Senator für Wirtschaft und Betriebe
(14. Sitzung, 26. März 1999)
12. Frau Dr. Annette Fugmann-Heesing
Senatorin für Finanzen
(14. Sitzung, 26. März 1999)

3. Abschluss des Untersuchungsverfahrens

Der Ausschuss hat seine Beweisaufnahme am 26. März 1999 abgeschlossen. Die jeweils fertig gestellten Teilbereiche des in der Folgezeit erstellten Berichtsentwurfs sind den Fraktionen mit dem Hinweis zur Vorlage eventueller Änderungsanträge übermittelt worden. Der abschließende Berichtsentwurf und die von den Fraktionen vorgelegten Änderungsanträge sind in einer nichtöffentlichen Sitzung am 13. Juli 1999 beraten worden. Der Abschlussbericht des 3. Untersuchungsausschusses ist einstimmig/bei Stimmenthaltung der Fraktion der PDS und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen beschlossen worden.

B. Untersuchungsergebnis

1. Welche Pacht- bzw. Kaufangebote oder Interessenbekundungen für den Gutshof Stolpe bzw. die landwirtschaftlichen Stadtgüterflächen sind bei der Senatsverwaltung für Finanzen, der Stadtgüter GmbH oder anderen Dienststellen des Landes Berlin oder im Land Brandenburg auf welcher Grundlage in schriftlicher oder anderer Form seit 1990 eingegangen?

Am 18. Dezember 1992 ist bei der Senatsverwaltung für Finanzen das Angebot der AGS Golfbetriebs GmbH & Co. KG zum „Stadtgut Stolpe“ eingegangen. In dem Kaufangebot ist auf die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 - Stadtgut Stolpe - Bezug genommen worden:

„... Gemeinsam mit der Gemeinde Stolpe haben wir den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 - Stolpe Stadtgut - erarbeitet.

Wir stellen hiermit den Antrag auf Kauf der von uns mit diesem Plan geplanten Flächen. ...“

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets ist wie folgt beschrieben:

„Das Planungsgebiet befindet sich angrenzend an das Dorf Stolpe und umfasst folgende Flurstücke der Flur 2 von Stolpe:
Best.-Bl. Nr. 8/2
Flur 3
Best.-Bl. Nr. 65, 66, 67“

In der Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist zum Planungsgegenstand ausgeführt:

„Der Vorhabenträger ... beabsichtigt, neben der Restaurierung des Gutshauses, das Bauen von Wohnhäusern und das Errichten eines Gewerbehofs. ...“

Mit Schreiben vom 24. September 1996 hat die Senatsverwaltung für Finanzen die Antragstellerin, die zu diesem Zeitpunkt als DIG Deutsche Immobiliengesellschaft mbH aufgetreten ist, aufgefordert, zu ihrem „Antrag zum Erwerb des Gutes Stolpe“ ein Kaufpreisangebot zu unterbreiten. Die DIG hat hierauf mit Schreiben vom 21. Oktober 1996 geantwortet und das folgende Kaufpreisangebot unterbreitet:

„Bebautes Gutsgelände ... 35 000 m² ... Wir bieten bei einer Ausnutzung lt. VEP 2 Stolpe ... 190,00 DM/m² Bauland ... Golfodrom: Größe 400 x 400 m ... 10,00 DM/m² ...“

Bezogen auf den Flächenbereich des bebauten Gutsgeländes ist damit eine Kaufpreissumme von 6 650 000 DM geboten worden. Die DIG Deutsche Immobiliengesellschaft mbH hat erklärt, sie werde den ehemaligen Gutspark, dessen Flächen nicht in ihr Eigentum übergehen sollten, aufforsten. Sie hat weiterhin den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags über Flächen für einen zukünftig zu entwickelnden Golfplatz und den Erwerb von Flächen an der Stadtgrenze zu Frohnau zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets beantragt.

Mit an die Senatsverwaltung für Finanzen gerichteten Schreiben vom 24. Juli 1996 hat die A. Schockemöhle, G. und Ch. Ahlmann GbR den „Erwerb des Gutshofes Stolpe mit den dazugehörigen Ackerflächen“ beantragt. In dem Antragsschreiben hat die

Antragstellerin darauf hingewiesen, eine Vorstellung ihres Konzepts vor Vertretern der Gemeinde Stolpe habe ergeben, dass ein Interesse an der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 bestehe. Die Antragstellerin hat zum Ausdruck gebracht, ihr Interesse sei nicht auf das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 begrenzt, sondern umfasse eine Fläche von 290 ha. Hierzu heißt es in dem dem Antrag beigefügten „Nutzungskonzept zur Revitalisierung des Gutes Stolpe“:

„... Zum heutigen Zeitpunkt sind der größte Teil der Ackerflächen des Gutes Stolpe vom Stadtgut Schönerlinde bewirtschaftet und Teilflächen verpachtet.

Die vom Stadtgut Schönerlinde verwalteten Acker- und Hofflächen belaufen sich auf ca. 290 ha.

Darin enthalten ist die Fläche des Gutshofs mit insgesamt ca. 10 ha (inklusive Gutspark und zugehörigen Hofflächen).

...

Die Investoren beabsichtigen den Erwerb der gesamten zur Verfügung stehenden Acker- und Hofflächen, um einen modernen Pferde- und Rinderzuchtbetrieb betreiben zu können. Eine Revitalisierung des Landwirtschaftsgutes mit zeitgemäßer Nutzung ist das Ziel. ...“

Auf die unter dem 24. September 1996 ergangene Aufforderung durch die Senatsverwaltung für Finanzen, ein Kaufpreisangebot zum „Erwerb des Gutes Stolpe“ abzugeben, hat die Antragstellerin am 23. Oktober 1996 geantwortet und den Flächenbedarf zur Umsetzung ihres Konzepts im Einzelnen dargelegt:

„Das Angebot umfasst vier Teile:

1. Das Gutsgebäude mit angrenzender Fläche (unmittelbarer Hofbereich)	3,5880 ha
2. Erweiterter Hofbereich ...	6,0000 ha
3. Landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker)	248,8176 ha
4. Sonstige Flächen, Ödland, Wege usw.	61,5393 ha
Summe	<u>319,9449 ha</u>

Hierzu hat sie das nachstehend aufgeführte Kaufpreisangebot unterbreitet:

„Zu Ziff. 1: Das Gutsgebäude mit angrenzenden Flächen sollte u. E. einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden, die mit der angrenzenden Pferdehaltung und der Entwicklung des Dorfes in Einklang zu bringen ist.

Sollten wir es mit übernehmen, wird hierfür ein Preis - nach Abzug erheblicher Abrisskosten von 538 200,00 DM für angemessen erachtet.

Zu Ziff. 2: Der erweiterte Hofbereich gilt für uns als Standort für den aufzubauenen Betrieb und als hofnahe Auslauffläche. Hierfür sind erhebliche Rekultivierungskosten zu erbringen. Für diese Fläche halten wir den Preis von 4,- DM je qm für angebracht. 240 000,00 DM

Zu Ziff. 3: Für die landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Größe von 274,7836 ha wird ein Preis in Höhe von 1,00 DM je qm angeboten. 2 488 176,00 DM

Zu Ziff. 4: Für Ödland, Wege, Gräben und sonstige nicht landwirtschaftlich zu nutzende Bereiche zur Größe von 61,5393 ha bieten wir 0,10 DM je qm. 61 939,30 DM

Gesamtbetrag des Angebots 3 327 915,30 DM

Außer den dargestellten Angeboten hat für die Flächen des Stadtguts Stolpe eine Vielzahl von Interessenbekundungen vorgelegen. Aus diesen sind nachstehend zwei weitere Bewerbungen (im folgenden Bewerbung C und D genannt) dargestellt, die mit den Angeboten der DIG Deutsche Immobiliengesellschaft mbH und der A. Schockemöhle, G. und Ch. Ahlmann GbR in ein Auswahlverfahren einbezogen worden sind. In dem Auswahlverfahren ist weiterhin auf einen von der GEWO BAG – Gemeinnützige Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin – bereits im April des Jahres 1996 unterbreiteten Antrag auf Erwerb aller dem Land Berlin in Stolpe gehörenden Grundstücke Bezug genommen. Der Vorgang ist in den Feststellungen des Untersuchungsausschusses zu Frage 7 ausführlich dargestellt.

Der Antrag des Bewerbers zu C ist im März 1995 zunächst mündlich an die Stadtgüter Berlin mbH gerichtet worden. In einer der Senatsverwaltung für Finanzen am 19. August 1995 übermittelten „Konzeption – Nutzung des Gutes Stolpe –“ hat der Kaufinteressent dargelegt, er beabsichtige auf dem Gut Stolpe wieder eine vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung aufzubauen sowie eine kleine Reitanlage und ein Hotel zu betreiben. Auf die Aufforderung der Senatsverwaltung vom 24. September 1996, ein Kaufpreisangebot abzugeben, hat er mit Schreiben vom 20. Oktober 1996 geantwortet:

„... in der oben beschriebenen Angelegenheit möchten wir nunmehr unser Gebot für den Gutshof Stolpe abgeben. Sofern das Kauflos den telefonisch besprochenen Umfang (Gutshof innerhalb der Gutshofmauern, Gutspark und angrenzendes Stück Wiese ...) hat, bieten wir eine Summe von 1,6 Mio. DM ... als Kaufsumme für dieses Areal.“

Der Antrag des Bewerbers D auf „Kauf des ehemaligen Gutshofes Stolpe und einen Teil der dazu gehörenden Ländereien“ ist im September 1992 bei der Stadtgüter Berlin mbH eingegangen. In der Folgezeit hat der Bewerber mehrfach sein „noch immer bestehendes Interesse am Kauf, der Pachtung oder den Nutzungsrechten für die gesamte Gutsanlage Stolpe oder auch nur Teilen“ zum Ausdruck gebracht. In der „Konzeption seines Unternehmens“ hat er unter anderem ausgeführt, beabsichtigt sei die provisorische Instandsetzung der Stallungen und deren Vermietung für Pferdehaltung sowie die Sanierung von Gebäuden, die Erstellung von Neubauten wie zum Beispiel einer Reithalle mit Gastronomie, der Bau von Wohnungen, Gästezimmern, die Errichtung einer Jugendherberge sowie der Bau von Sport- und Erholungseinrichtungen, darüber hinaus die Anlegung eines Reitplatzes mit Koppeln. Der Bewerber hat auf die unter dem 24. September 1996 ergangene Aufforderung der Senatsverwaltung für Finanzen zur Abgabe eines Kaufpreisangebots nicht geantwortet.

Das weitere Auswahlverfahren hat sich auf die Bewerbungen der DIG Deutsche Immobiliengesellschaft mbH, der A. Schockemöhle, G. und Ch. Ahlmann GbR und den Bewerber C beschränkt. Am 17. März 1997 ist der Bewerber zu C negativ beschieden worden. Als Ergebnis des Auswahlverfahrens sind zunächst weitere Verhandlungen mit den beiden verbleibenden Bewerbern geführt worden. Ein Kaufvertrag ist zwischen dem Land Berlin und der DIG Deutsche Immobiliengesellschaft mbH nicht zu Stande gekommen. Der Gesellschaft ist mit Schreiben vom 6. Oktober 1997 mitgeteilt worden, dass das Land Berlin die Grundstücksflächen zunächst nicht veräußern wolle. Mit dem verbleibenden Bewerber, der dann gegründeten Alwin Schockemöhle & Co. Stadtgut Stolpe GbR mbH, ist unter dem 28. August 1997 ein Kaufvertrag über die Veräußerung von rund 240 ha zu einem Kaufpreis von rund 2,25 Millionen DM vorbehaltlich der späteren Wertermittlung durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr und dem Vorbehalt einer sich daraus ergebenden Nachverhandlung abgeschlossen worden. Unter dem 12. Januar 1998 haben die Parteien zu diesem Kaufvertrag eine Abänderung und Ergänzung vereinbart, in dem die veräußerte Fläche deutlich reduziert und der größere Teil der Flächen verpachtet worden ist. Dieser Vertrag steht zu seiner Wirksamkeit unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin.

2. Welche Dienstanweisungen für den Umgang mit Stadtgüterflächen außerhalb Berlins lagen den Mitarbeitern/innen der Senatsverwaltung für Finanzen seit wann vor? Welche Regelungen bestanden seit wann bzgl. Ausschreibungsverfahren und der Information des Staatssekretärs bzw. der Senatorin über Pacht- bzw. Kaufverträge? Wurden die o. g. Dienstanweisungen und Regelungen von den Mitarbeitern/innen der Senatsverwaltung für Finanzen eingehalten? Wie wurde in der Senatsverwaltung für Finanzen mit dem Schreiben des Regierenden Bürgermeisters vom 28. Juni 1996 betr. Berliner Stadtgüterflächen im Land Brandenburg verfahren?

a) Einhaltung von Dienstanweisungen

Die Senatorin für Finanzen Dr. Fugmann-Heesing hat auf Nachfragen des Untersuchungsausschusses erklärt, dass es zum Zeitpunkt des Veräußerungsgeschäfts Stadtgut Stolpe keine speziellen Dienstanweisungen über den Umgang mit Stadtgüterflächen gegeben habe. Eine mittlerweile erlassene Weisung sehe die Vorlagepflicht an die Führungsspitze des Hauses bei Veräußerung von Stadtgüterflächen vor. Zum Zeitpunkt des Veräußerungsvorgangs Stadtgut Stolpe seien die allgemeinen Regelungen über die Vergabe von Grundstücken und die allgemeinen Zeichnungsvorschriften als innerdienstliche Anweisungen zu befolgen gewesen:

„... Es gab keine besonderen Anweisungen, die sich auf Stadtgüterflächen bezogen, sondern nur die allgemeinen Dienstanweisungen für die Grundstücksgeschäfte. Es gibt ja nach diesem Vorgang Stolpe eine Anweisung, dass es kein Grundstücksgeschäft über Stadtgüter in meinem Hause gibt, das nicht der Leitung des Hauses, also dem Staatssekretär oder mir, vorgelegt wird. Aber eine solche Dienstanweisung gab es vorher nicht, sondern nur die allgemeinen Zeichnungsvorschriften, die galten. Es gab in Bezug auf Bieterverfahren ... 1996 bei mir im Haus bereits eine intensive Auseinandersetzung mit der damaligen Grundstücksabteilung IV über die Frage, in welchen Fällen Bieterverfahren durchzuführen sind, zunächst dann eine mündliche Weisung, die dann umgesetzt worden ist in eine schriftliche Weisung, ...“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 70)

aa) Verfahrensregelungen für die Vergabe von Grundstücken

Nach Weisung der Senatorin für Finanzen hat die Vergabe von Grundstücken des Landes Berlin im Wege des Bieterverfahrens zu erfolgen. Ausweislich der vorliegenden Aktenvorgänge ist in Ausführung der Entscheidung der Senatorin am 15. Oktober 1996 ein entsprechender Leitfaden erstellt worden. Danach sind landeseigene Grundstücke generell auszuschreiben. Eine Direktvergabe ist nur für den Ausnahmefall vorgesehen. Vor der Ausschreibung von landeseigenen Grundstücken ist eine Wertfeststellung bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr einzuholen. In dem überarbeiteten Leitfaden vom 25. November 1996 sind bezüglich der Veräußerung von Grundstücken zusätzliche Kriterien erarbeitet worden.

Vor der Entscheidung der Senatorin über die Vergabe von landeseigenen Grundstücken nach den Regeln des geschilderten Bieterverfahrens hatte es nach Beschreibung von Staatssekretär Kurth keine aktive Vermarktungspolitik im Wege einer allgemeinen Ausschreibung von Grundstücken gegeben:

„... Also, eine aktive Vermarktungspolitik dahingehend, dass wir, ohne dass irgendein Interessent vorstellig wurde, gesagt haben, wir schreiben jetzt mal ein Grundstück in der Zeitung aus oder über Internet, das hat es vorher nicht gegeben.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 27)

Hinsichtlich der bis zum in Kraft treten des Leitfadens Ende des Jahres 1996 auf der Grundlage der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Vergaberichtlinien in Gang gesetzten Veräußerungsfälle findet sich in den dem Untersuchungsausschuss übermittelten Aktenvorgängen eine an die Senatorin gerichtete Anfrage eines Mitarbeiters der Senatsverwaltung für Finanzen vom 1. April 1997, in der der Vorschlag unterbreitet wird, aus Gründen des Vertrauensschutzes nach den bisherigen Regeln zu verfahren.

Bezüglich des Hergangs der Abfassung der Weisung über die Vergabe von Grundstücken haben sich der Zeuge Kurth und der damalige Leiter der Abteilung Liegenschaften, der Zeuge Legermann, geäußert. Der Zeuge Kurth hat darauf hingewiesen, dass die Senatorin unmittelbar nach ihrem Amtsantritt den neuen Maßstab zur Vergabe von Grundstücken des Landes Berlin im Wege der Ausschreibung gesetzt habe. Die Abfassung der zunächst mündlich erlassenen Weisung habe wegen der von der allgemeinen Regelung zu treffenden Ausnahmetatbestände über den Verzicht einer Ausschreibung und der Erstellung einer Liste der sogenannten Altfälle auf sich warten lassen (Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 24, 27). Der Zeuge Legermann hat ebenfalls darauf hingewiesen, dass zunächst eine mündliche Weisung der Senatorin für die Ausschreibung landeseigener Vorschriften bestanden habe, ohne dass ihre Umsetzung zu diesem Zeitpunkt klargestellt gewesen sei:

„So verweise ich einmal darauf, was ich vorhin berichtet habe: Umsetzung der Weisung der Senatorin, in Zukunft Bieterverfahren durchzuführen. Das hat es auch zunächst von der Senatorin nur mündlich gegeben, mit der Aufforderung, dass das sofort anzuwenden ist, ohne dass man sich darunter jetzt etwas Genaueres vorstellen konnte, und gleichzeitig der Aufforderung, darüber Regelungen zu erarbeiten. Also, das war eine mündliche Weisung, und die war natürlich dann auch zu berücksichtigen. . . .“

(Wortprotokoll vom 17. Dezember 1998, Seite 36)

(1) Anwendung der Verfahrensregeln auf den Veräußerungsvorgang Stadtgut Stolpe

Bezüglich des Veräußerungsvorgangs Stadtgut Stolpe ist eine Ausschreibung nach den von der Senatorin erlassenen neuen Richtlinien über die Vergabe von Grundstücken nicht erfolgt. Die Frage, ob ein Verstoß gegen die Weisungen der Senatorin vorliegt, ist davon abhängig, ob diese im Zeitpunkt des Auswahlvorgangs bereits Wirksamkeit entfaltet. Die Bewerber, die in die nähere Auswahl gekommen waren, hatten auf die Anfrage der Senatsverwaltung für Finanzen vom 24. September 1996 ihre Kaufpreisgebote im Oktober 1996 unterbreitet. Das Verfahren war damit also bereits vor in Kraft treten der Weisung in November 1996 in Gang gesetzt worden, hatte aber noch nicht seinen Abschluss gefunden. Auf diesen Umstand hat der Steuerungsdiens der Senatsverwaltung für Finanzen anlässlich der Aufbereitung des Vorgangs im September 1997 verwiesen und hinsichtlich der Beachtung der Regelungen über die Vergabe von Grundstücken darauf abgestellt, ob ein „eingeschränktes Bieterverfahren“ stattgefunden habe:

„Das Verfahren von IV C 75 zur Gewinnung von Kaufpreisangeboten war also schon abgeschlossen, als der Leitfadens Gültigkeit erlangte. Somit liegt auf dem ersten Blick kein Verstoß vor, falls man die Aufforderung an die drei geeigneten Investoren, Kaufpreisangebote abzugeben, als („beschränkte“) Ausschreibung ansehen will. Diskutieren könnte man allerdings gegebenenfalls darüber, ob es nur möglich oder nicht auch nötig gewesen wäre, auf Grund der Öffnungsklausel im Schreiben vom 24. September 1996 („keine Verpflichtung des Landes Berlin und keine Ansprüche gegen Berlin für den Fall, dass eine Vergabe – aus welchen Gründen auch immer – nicht erfolgt“) trotz der abgelaufenen Frist und eingegangenen Angebote ein zweites, richtiges Bieterverfahren durchzuführen, da bei in Kraft treten des Leitfadens noch keine Entscheidung über Stolpe getroffen war.“

In der Aufbereitung des Vorgangs Veräußerungsvorgang Stadtgut Stolpe in der Senatsverwaltung für Finanzen, in den Sitzungen des Unterausschusses „Vermögensverwaltung und Beteiligungen“ des Hauptausschusses Ende des Jahres 1997 und schließlich bei der Einvernahme der Zeugen in den Sitzungen des Untersuchungsausschusses sind verschiedene Wertungen hinsichtlich der Frage, ob die von dem Steuerungsdiens angesprochene „beschränkte“ Ausschreibung stattgefunden hat, vorgetragen worden:

- Ein eingeschränktes Bieterverfahren sei auch dann durchgeführt, wenn sich wie im Veräußerungsvorgang Stadtgut Stolpe die Angebote der Interessenten zwar auf unterschiedliche, nicht deckungsgleiche Flächen bezogen hätten, aber eine Verknüpfung der Bewerbungen über die im Vorder-

grund stehende angestrebte Umsetzung der Konzepte für den Flächenbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 – Stadtgut Stolpe – bestehe (Wortprotokoll vom 17. Dezember 1998, Seite 45).

- Ein eingeschränktes Bieterverfahren habe bezogen auf das im September 1996 eingeleitete Auswahlverfahren stattgefunden. Nachdem die Deyhle-Gruppe den Zuschlag für die Flächen des Gutshofs Stolpe, des Gutsparks Stolpe und kleiner, angrenzender Flächenbestandteile erhalten habe, sei die Schockemöhle-Gruppe als alleinige Bewerberin für die landwirtschaftlichen Flächen aufgetreten. Bezüglich dieses Flächenbereichs habe also ein eingeschränktes Bieterverfahren nicht stattgefunden.
- Die Schockemöhle-Gruppe habe von Anfang an auf die Flächen von rund 290 ha über rund 319 ha auf 244 ha geboten. Aus den Flächenveränderungen ergebe sich kein zwingender Grund für ein neues, echtes Bieterverfahren.

(2) Zusammenfassung des Sachverhalts

Der Untersuchungsausschuss beschränkt sich auf die Feststellung, dass zur Zeit des Auswahlverfahrens eine ausdrückliche schriftliche Regelung für die in der Senatsverwaltung für Finanzen zentrale Vorschrift der Vergabe von Grundstücken nicht bestanden hat. Hinsichtlich der Bewertung des Sachverhalts überlässt der Untersuchungsausschuss der Senatorin für Finanzen insoweit das abschließende Wort. Als Ergebnis ihrer Aussage ist festzuhalten, dass ein direkter Verstoß gegen eine Anweisung über die Durchführung von Bieterverfahren nicht festgestellt werden kann:

„Ja, ich sage einmal: Das ist eben ein Verfahren, das gerade in einer solchen Übergangsphase stattgefunden hat, und das können Sie so oder so bewerten. . . . Dies war eine Übergangsphase, und ich sage einmal: Mitarbeiter, die in einer solchen Übergangsphase, wo man schon in Vorbereitung Gespräche geführt hat, sich auch bereits auf ein Verfahren verständigt hat, dieses aber noch nicht schriftlich niedergelegt ist und allen bekannt gemacht worden ist, da kann man sich darüber streiten, ob man es so oder so handhabt. Es ist sicherlich kein direkter Verstoß gegen eine Anweisung.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, nichtöffentliche Anlage 3, Seite 1)

Der Untersuchungsausschuss hat in Bezug auf die Nichteinhaltung von Verfahrensvorschriften eine umfassende Überprüfung des Sachverhalts insoweit vorgenommen, als die bei Vertragsschluss vom 28. August 1997 fehlende Wertaussage der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr Einfluss auf den vom Land Berlin ausgehandelten Kaufpreis und einer damit einhergehenden möglichen Verschwendung von Landesmitteln zur Folge hatte. Hierzu wird auf die Darstellung in Frage 10 des Untersuchungsauftrags verwiesen.

bb) Allgemeine Zeichnungsvorschriften

In den Arbeitsanweisungen der Senatsverwaltung für Finanzen sind zu den Schlusszeichnungsvorbehalten folgende Regelungen getroffen:

Dem Staatssekretär werden zur Schlusszeichnung vorgelegt:

- a) Entscheidungen über . . . die Veräußerung von Grundstücken mit einem Kaufpreis . . . von mehr als 10 Mio. DM einschließlich der Ermächtigungen und Zustimmungen dazu, . . .

Dem Abteilungsleiter werden zur Schlusszeichnung vorgelegt:

- a) Entscheidungen über . . . die Veräußerung von Grundstücken mit einem Kaufpreis . . . von mehr als 3 Mio. DM bis zu 10 Mio. DM einschließlich der Ermächtigungen und Zustimmungen dazu, . . .

Den Referatsleitern IV B und IV C werden zur Schlusszeichnung vorgelegt:

- a) Entscheidungen über . . . die Veräußerung von Grundstücken mit einem Kaufpreis . . . bis 3 Mio. DM einschließlich der Ermächtigungen und der Zustimmungen dazu, . . .

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat der Schockemöhle & Co. GbR am 31. Juli 1997 einen Kaufvertragsentwurf übermittelt, in dem die zu veräußernden Flurstücke und die Größe des Kaufgrundstücks beschrieben sind. Ein Kaufpreis ist nicht genannt; desgleichen fehlen wesentliche vertragliche Bestimmungen, die für die spätere Wertermittlung der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr von entscheidender Bedeutung waren (vgl. hierzu die Ausführungen zu den Fragen 9 und 10 des Untersuchungsauftrags). Die Schlusszeichnung des den Vorgang einleitenden Schreibens, dem der Kaufvertragsentwurf beigelegt war, ist am 31. Juli 1997 durch den Referatsleiter Wissendaner in Vertretung des urlaubsbedingt abwesenden Abteilungsleiters Legermann erfolgt. Auf die Frage, ob er den Abteilungsleiter nach dessen Rückkehr aus dem Urlaub darüber unterrichtet habe, hat der Zeuge Wissendaner geantwortet:

„Nein! Ich habe ihn davon nicht unterrichtet. Herr Legermann . . . ist am Vorabend von Herrn Klingenberg unterrichtet worden, dass am nächsten Tag die Beurkundung stattfinden soll.“

(Wortprotokoll vom 19. November 1998, Seite 16)

Auf die Frage, ob es üblich sei, dass derjenige, der schlusszeichnungspflichtig ist, einen Vertragsentwurf ohne konkrete Angaben abzeichnet, hat der Zeuge Wissendaner geantwortet:

„Das ist zunächst einmal nicht üblich, war aber in diesem Fall eine außergewöhnliche Situation, und zwar deshalb, weil die letztlichen Werte dann noch nachgetragen werden sollten.“

(Wortprotokoll vom 19. November 1998, Seite 10)

Eine Schlusszeichnung der Entscheidung, die als Ergebnis der sich anschließenden Verhandlungen im Vertrag vom 28. August 1997 festgehalten worden ist, ist durch die Leitungsebene des Hauses Finanzen nicht vorgenommen worden. In den Sitzungen des Untersuchungsausschusses ist dazu ausgeführt worden, dass mit der dann erfolgten Wertfeststellung der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr in zunächst doppelter und dann nochmals mehrfacher Höhe des in dem Vertrag vorbehaltlich der Wertfeststellung festgehaltenen Kaufpreises nicht zu rechnen gewesen sei (Wortprotokoll vom 13. November 1998, Seite 33 und vom 19. November 1998, Seite 44).

Zur Schlusszeichnung befragt, hat der Zeuge Klingenberg gesagt:

„. . . Da wir ja schon wussten, dass das nicht der Kaufpreis ist, sondern bloß eine Zahl, die aber nicht über 10 weggehen wird, dass das das Zeichnungsrecht des Abteilungsleiters . . . ist.“

(Wortprotokoll vom 29. Januar 1999, Seite 29)

Ebenso wie im Fall der Beurteilung von Vorschriften über die Einhaltung des Bieterverfahrens überlässt der Untersuchungsausschuss der Senatorin für Finanzen die abschließende Bewertung des Sachverhalts:

„. . . Ich habe aber gesagt, dass ich dieses Verfahren nicht akzeptieren kann zukünftig - . . .

. . . Natürlich sind die Schlusszeichnungsregeln einzuhalten. . . Ich bin in hohem Maße unzufrieden damit, wie dieser Vorgang verwaltungsmäßig in meinem Hause abgewickelt worden ist. Und das hat Konsequenzen gehabt, das ist völlig klar.

. . . Ganz unabhängig davon, welcher Kaufpreis da ermittelt worden wäre oder in dem Vertrag gestanden hätte, erwarte ich von einem Referatsleiter und auch von einem Abteilungsleiter, dass bei einem Grundstücksgeschäft dieser Größenordnung - und es kommt nicht nur auf den Wert an, sondern es kommt auf die Flächen an - ganz unabhängig von jeder Zeichnungsregelung, die es im Hause gibt, ein Vorgang dieser Größenordnung der Hausspitze vorgelegt wird. Das muss man in einem Haus erwarten können von Kräften in diesem Haus, die mit solchen Vorgängen befasst sind. Schon allein unter diesem Gesichtspunkt halte ich das nicht für in Ordnung.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 59, 60)

b) Das Schreiben des Regierenden Bürgermeisters von Berlin vom 28. Juni 1996 betreffend Berliner Stadtgutflächen im Land Brandenburg

Der Regierende Bürgermeister von Berlin hat in einem an die Senatorin für Finanzen gerichteten Schreiben vom 28. Juni 1996 mitgeteilt, nach seiner Auffassung könne eine Veräußerung von Stadtgutflächen außerhalb Berlins nur in Ausnahmefällen erfolgen:

„. . . Ich meine deshalb - und eine entsprechende Verständigung muss gegebenenfalls im Senat herbeigeführt werden -, dass der von klugen Stadtpolitikern schon seit Ende des letzten Jahrhunderts erworbene Flächenbestand im Umland (um den uns viele Städte und vor allen die beiden Stadtstaaten beneiden) erhalten und wie bisher von einer Hand verwaltet werden muss. Stadtgutflächen außerhalb Berlins dürfen m. E. grundsätzlich nicht veräußert werden. Ausnahmen kommen nur in Betracht, wenn die raumordnerischen und landesplanerischen Belange gewahrt sind und eine Förderung des Steuerkraftexports aus Berlin ausgeschlossen ist. . . . Sämtliche Ausnahmen von dem grundsätzlichen Ausschluss der Flächenveräußerung im Umland sollten in einem zwischen uns und den anderen beteiligten Verwaltungen abzustimmenden Verfahren geklärt werden.

Was die Konsolidierung, die Reduzierung des derzeitigen Zuschussbedarfs und mittelfristig die Hinführung in die Gewinnzone bei der Betriebsgesellschaft Stadtgüter Berlin GmbH angeht, so sollten wir den noch ausstehenden, vom Abgeordnetenhaus zum Nachtragshaushalt 1996 seinerzeit beschlossenen Berichtsauftrag . . . zur Konzipierung einer effektiven Unternehmensstrategie bei gleichzeitiger Sicherung der genannten übergeordneten Interessen Berlins nutzen. Wegen dieser übergeordneten Interessen bitte ich um Mitzeichnung zu vorgenanntem Bericht und Abstimmung des von ihrem Hause zu erstellenden Entwurfs mit der Senatskanzlei. . . .“

Am 25. Februar 1997 ist unter Einbeziehung der Senatskanzlei ein Senatsbeschluss über „Strategie und Konzept zur Vermögensveräußerung“ ergangen, in dem es unter anderem heißt:

„Maßstab des Handelns für die Vermögensaktivierung als wichtigem Beitrag zur Konsolidierung des Haushalts sind folgende Grundsätze:

- . . .
- Wahrung langfristig-strategischer Interessen im engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin: Sicherung von Freiflächen und Siedlungsbegrenzung im Umland; grundsätzlich keine Veräußerung mit Ausnahmemöglichkeit nur dann, wenn die Belange der Landesentwicklung gewahrt und eine Förderung des Steuerkraftexportes aus Berlin ausgeschlossen ist.
- . . .“

Die politische Führungsspitze des Hauses Finanzen hat bezüglich des Regelungscharakters des Schreibens des Regierenden Bürgermeisters klargestellt, dieses sei nicht mit einer an die Senatsverwaltung für Finanzen ergangenen verbindlichen Weisung gleichzusetzen.

Die Zeugin Dr. Fugmann-Heesing hat erklärt:

„Der Regierende Bürgermeister gibt in meinem Haus keine Anweisungen, das steht ihm auch nach der Verfassung dieses Landes nicht zu, und er würde niemals auf die Idee kommen, solche Anweisungen geben zu wollen. Aber selbstverständlich habe ich das Schreiben, das an mich gegangen ist, in das Haus weitergeleitet, allerdings ohne das mit einer besonderen Anweisung zu versehen - jedenfalls nach meiner Erinnerung.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 73)

Der Zeuge Bielka hat erklärt:

„. . . Nicht jeder Brief des Regierenden Bürgermeisters hat damit eine - wie von Ihnen vermutete - Weisungsfunktion, sondern er stellt eine Stellungnahme dar, die letztendlich in die Beschlussfassung eines Senats einzugehen hat.“

(Wortprotokoll vom 3. Dezember 1998, Seite 27)

Der Zeuge Bielka hat weiterhin ausgeführt, er habe bei der Abfassung des Berichts an das Abgeordnetenhaus von Berlin die Einhaltung des von dem Regierenden Bürgermeister geäußerten Mitzeichnungswunschs eingefordert. Insoweit sei das Begehren des Regierenden Bürgermeisters eingehalten worden:

„... (Dieses Schreiben) war erst einmal – wie das bei jedem normalen Mitzeichnungsschreiben anderer Senatoren auch ist – Gegenstand der weiteren Bearbeitung des Fachbereichs, der eine solche Vorlage zu erstellen hat. Und natürlich hat dann dieses Schreiben dort eine wichtige Rolle gespielt, weil ja die Aussage, die wir dann dem Abgeordnetenhaus zugeleitet haben, diese Kernaussage ja auch wieder aufnimmt, wenn auch mit einer gewissen Modifikation, dass neben der Bewahrung der Grundstücke insgesamt es auch für bestimmte Entwicklungstätigkeit und Entwicklungsaufgaben die Möglichkeit geben muss, Veräußerungen zu tätigen. ...

... Das bedeutet, dass der Regierende Bürgermeister seine Haltung in dem Bericht wiederfinden will und damit eine gemeinsame Auffassung des Senats herbeiführen möchte. Das ist für mich Grundlage meines Handels gewesen bei der Herstellung des Berichts – eine der Grundlagen, nicht die Grundlage, aber eine der Grundlagen. Das heißt, ich habe akzeptiert, dass dort ein Mitzeichnungsbegehren ist, und habe das hausintern auch immer deutlich gemacht: Hier ist ein Mitzeichnungswunsch; wir müssen den berücksichtigen. – Aber es ist eben auch ein Wunsch, der dann letztendlich in eine gemeinsame Haltung des Senats eingemündet ist. Insofern ist das Begehren des Regierenden Bürgermeisters erfüllt.“

(Wortprotokoll vom 3. Dezember 1998, Seite 26, 28)

In diesem Sinne hat sich auch der Zeuge Kurth geäußert:

„Ich kann nicht genau sagen, wie, auf welchem Wege ich das Schreiben von Herrn Diepgen bekommen habe. Ich kenne es aber, und es ist etwa Ende Juni, Anfang Juli bei uns im Hause eingegangen. Es ist als die Linie der Senatskanzlei bekannt und ist mir schon vorher inhaltlich bekannt gewesen.

... Es ist eingeflossen ... in unser Konzept zur Vermögensaktivierung, das im Februar 1997 vom Senat mit der Stimme des Regierenden Bürgermeisters beschlossen wurde. Es hält fest den Regelausnahmecharakter, was den Umgang mit Stadtgutflächen angeht.“

(Wortprotokoll vom 13. November 1998, Seite 100, 101)

Die mit dem Veräußerungsvorgang Stadtgut Stolpe befassten Mitarbeiter haben in der Zeugeneinvernahme erklärt, dass entgegen dem in dem Schreiben des Regierenden Bürgermeisters eingeforderten Regelausnahmecharakter in der Senatsverwaltung für Finanzen die generelle Linie zur möglichst umfassenden Veräußerung von Stadtgutflächen bestanden habe. Vor diesem Hintergrund hätten sie sich veranlasst gesehen, die Veräußerung der Flächen des Stadtguts Stolpe und auch des Guts Neubeeren zu betreiben. Als Begründung für eine solche Vorgehensweise haben die Zeugen auf eine auf Mai 1996 zurückgehende entsprechende „geheime“ Weisung der Senatorin für Finanzen sowie auf die im zeitlichen Zusammenhang damit erstellten Entwürfe der Senatsverwaltung für Finanzen für die Vorlage an das Abgeordnetenhaus betreffend die Verwertung von Stadtgutflächen verwiesen. Als weiteres Indiz für die Auffassung der Führungsspitze des Hauses Finanzen haben sie auf die im Zuge der Veräußerung der Flächen des Guts Neubeeren getroffene Vereinbarung zwischen den Staatssekretären vom 20. November 1996 und auf die in der Senatsverwaltung für Finanzen erfolgte Interpretation des Auftragsbeschlusses des Abgeordnetenhauses vom 28. Februar 1997 verwiesen.

aa) „Geheime“ Weisung der Senatorin aus Mai 1996 und die Entwürfe der Senatsverwaltung für Finanzen zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus von Berlin

Nach Darstellung der Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Finanzen hat die Senatorin Dr. Fugmann-Heesing die Stadtgüter als überflüssigen Kostenfaktor abschaffen wollen. Der Referatsleiter Wissendauer hat auf eine ihm und dem Sachgebietsleiter

Klingenberg durch den unmittelbaren Vorgesetzten, dem Abteilungsleiter Legermann, übermittelte entsprechende Weisung der Senatorin für Finanzen verwiesen:

„... Herr Legermann hat uns Mitte 1996 vertraulich – und zwar Herrn Klingenberg und mich – unterrichtet, dass die Senatorin beabsichtige, sich von den Stadtgütern zu trennen und bis zur Trennung so viel Stadtgutflächen als möglich zu veräußern seien.

... Dies haben wir grundsätzlich als Auftrag der Senatorin angesehen. ...

... Ich habe das als generelle Linie, Stadtgutflächen zu veräußern, verstanden, ja.

..., das war eine Information des unmittelbaren Vorgesetzten, der sich ja auf die Senatorin berufen hat. Und danach war es für uns als Maxime klar: Wir können jetzt Stadtgutflächen veräußern.

Für mich war die Weisung eindeutig.“

(Wortprotokoll vom 19. November 1998, Seite 17, 25, 28, 34)

Der Zeuge Klingenberg hat die Aussage des Zeugen Wissendauer bestätigt und als Haltung des Hauses Finanzen die Maxime „raushauen, was geht“ wiedergegeben:

„... Es ging immer gemäß Hauslinie darum, generell zu verkaufen, dass das weggeht. Da gab es nie einen Zweifel, bei mir nicht, bei Herrn Legermann nicht, und bei Herrn Wissendauer und Frau K. auch nicht.

... Das war die Hauslinie ... die im Gegensatz zum Schreiben vom Regierenden Bürgermeister steht.“

(Wortprotokoll vom 13. November 1998, Seite 75, 71)

Der Zeuge Legermann hat bezüglich der Äußerung der Senatorin auf ein Gespräch mit dem derzeitigen Leiter der Haushaltsabteilung verwiesen, der unter Bezugnahme auf eine Besprechung der Senatorin mit der Haushaltsabteilung geäußert habe,

„... die Stadtgüter als überflüssigen Kostenfaktor abzuschaffen und zwecks Einnahme so viel Grundstücke wie möglich zu veräußern.“

(Wortprotokoll vom 17. Dezember 1998, Seite 25)

Weiter hat der Zeuge Legermann ausgeführt:

„... Und hierzu sagte Herr S., dass die Senatorin die Stadtgüter als extrem überflüssigen Kostenfaktor ansieht und dass sie deshalb die Stadtgüter abschaffen wolle – impliziert damit nach meiner Auffassung auch die Liquidation der Gesellschaft – und bis dahin – also solange, wie es diesen Kostenfaktor Betriebsgesellschaft Stadtgüter oder Betrieb der Stadtgüter gibt – zur Reduzierung dieser Zuschüsse so viel wie möglich Grundstücke verkaufen wollte.“

(Wortprotokoll vom 17. Dezember 1998, Seite 26)

Als Bestätigung für diese Linie des Hauses Finanzen hat der Zeuge Legermann auf die Abfassung des Berichtsentwurfs an das Abgeordnetenhaus von Berlin verwiesen. Das Abgeordnetenhaus hatte den Senat in der Sitzung vom 28. März 1996 aufgefordert, zur Verbesserung der Transparenz sowie zur effektiveren Bewirtschaftung und Verwertung der Stadtgüter Berlins dem Hauptausschuss bis zum 30. Juni 1996 den Istzustand der derzeitigen Leistungsstrukturen darzustellen und ein Konzept über die künftigen Unternehmensstrategien zur Verbesserung und Konsolidierung der Finanzen vorzulegen. Nach den von der Senatsverwaltung für Finanzen dem Untersuchungsausschuss übermittelten Unterlagen datiert der erste Entwurf des Berichts auf den 20. Juni 1996. In diesem heißt es unter Punkt 3 „Künftige Unternehmensstrategien und deren Finanzierung“:

„Ein radikaler Abbau von Zuschüssen aus dem Landeshaushalt kann nur erreicht werden, wenn der Betriebsgesellschaft über die landwirtschaftliche Tätigkeit hinaus gestattet wird, eingebrachte Flächen ... die nicht mehr für die landwirtschaftliche Tätigkeit benötigt werden, zu verkaufen und die Verkaufserlöse der Betriebsgesellschaft zufließen.“

Nach Auffassung des Zeugen Legermann spiegelt diese Vorlage die Haltung der Führungsspitze des Hauses Finanzen wider, wie sie ihm von dem derzeitigen Leiter der Haushaltsabteilung übermittelt worden sei:

„Das war diese Formulierung, die . . . ich dann eben als sozusagen Beleg dafür angesehen habe, dass das, was Herr S. mir berichtet hat, nun auch in die Tat umgesetzt wird.“

(Wortprotokoll vom 17. Dezember 1998, Seite 27)

Das Schreiben des Regierenden Bürgermeisters sei nach seiner Auffassung als Reaktion auf den in der Senatsverwaltung für Finanzen erstellten Entwurf der Vorlage an das Abgeordnetenhaus erfolgt. Die Auffassung des Regierenden Bürgermeisters decke sich mit der Haltung der Steuerungsgruppe Umland, die auf seine Initiative Ende 1994 eingerichtet worden sei und sich stets für einen sehr schonenden Umgang mit den Stadtgüterflächen eingesetzt habe. In dem Gespräch mit dem derzeitigen Leiter der Haushaltsabteilung habe er demgemäß die Auffassung vertreten,

„. . ., dass im Rahmen dieser Steuerungsgruppe Umland die Senatskanzlei auch über diese Vorlage, bei der die Senatskanzlei nicht zur Mitzeichnung vorgesehen war, informiert werden sollte, und das ist dann auch passiert. . . . Ich gehe davon aus, dass dann nach Kenntnisnahme dieser Vorlage in der Senatskanzlei dieser Brief von Herrn Diepgen geschrieben worden ist. . . .“

(Wortprotokoll vom 17. Dezember 1998, Seite 27)

Die Auffassung der Führungsspitze des Hauses habe, so hat der Zeuge Legermann ausgeführt, eindeutig der Haltung des Regierenden Bürgermeisters widersprochen:

„. . . Ja, ich bin davon ausgegangen, dass abweichend von der Haltung des Regierenden Bürgermeisters verkauft werden sollte. Und es sprachen zunehmend Anzeichen dafür, dass sich das auch in die Realität umsetzte. Das Anzeichen dafür waren es die Befassung in der Art und Weise, wie sie durch die Staatssekretäre erfolgt ist, es war die Formulierung der Vorlagen, es war mein gesicherter Eindruck, dass die dann dem Abgeordnetenhaus vorgelegte Vorlage nichts anderes zum Inhalt haben sollte als die erste Fassung, nur eben mit anderen Worten ausgedrückt, mit der erwünschten Folge, dass sie die Zustimmung im Abgeordnetenhaus findet, was ja dann auch passiert ist. Also, mein Eindruck war in der Tat, dass es hier eine erhebliche Divergenz gibt.“

(Wortprotokoll vom 17. Dezember 1998, Seite 47)

Eine direkte Anweisung zur Veräußerung von Stadtgutflächen habe nicht bestanden, aber es sei eine Forcierung von Verkäufen feststellbar gewesen, die in den Veräußerungsvorgängen Stolpe und Neubereen ihren Ausdruck gefunden hätten:

„. . . Es hat keine Anweisung gegeben, verstärkt Grundstücke zu veräußern - die hat es nicht gegeben. Es hat eine gewisse Forcierung größerer Grundstücksgeschäfte gegeben, und zwar einmal, was den Bereich Stolpe angeht, durch den Staatssekretär Kurth, und zum anderen, was den Bereich Neubereen angeht als auch erheblich große Fläche, durch Staatssekretär Bielka nach meinem Eindruck. Aber es hat keine offizielle Weisung gegeben, es sollen nun verstärkt Grundstücke verkauft werden. Mir kann es als Mitarbeiter der Verwaltung nur auffallen, dass in einem Jahr jetzt auf einmal zwei große Komplexe auf dem Markt sind und dass das auch mit der Einschätzung, es sollen jetzt größere Flächen veräußert werden, dann tatsächlich auch übereinstimmt. Aber ich kann zum Beispiel schlechterdings gegen das konkrete Geschäft Stolpe mit Schockemöhle oder Deyhle nichts einwenden. . . .“

(Wortprotokoll vom 17. Dezember 1998, Seite 48)

Die politische Führungsspitze des Hauses Finanzen, die Senatorin für Finanzen Dr. Fugmann-Heesing und die Staatssekretäre Bielka und Kurth haben erklärt, eine Linie des Hauses Finanzen zur generellen Veräußerung von Stadtgutflächen habe es nicht gegeben. Sie finde auch keine Entsprechung in den von der

Senatsverwaltung für Finanzen getätigten Grundstücksgeschäften. Bezüglich der Aussage des Zeugen Legermann, der damalige Leiter der Haushaltsabteilung habe die Auffassung der Senatorin übermittelt, die Stadtgüter seien als überflüssiger Kostenfaktor abzuschaffen und zwecks Einnahme so viele Grundstücke wie möglich zu veräußern, hat die Senatorin ausgeführt, sie halte es in der Tat nicht für sinnvoll, dass das Land Berlin das größte landwirtschaftliche Unternehmen Europas sei. Es seien Überlegungen angestellt worden, wie es gelingen könne, die Stadtgüter Berlin GmbH aus der Verlustzone zu führen. Eine umfassende Veräußerung der landwirtschaftlichen Flächen sei, so die Zeugin Dr. Fugmann-Heesing, aber nicht beabsichtigt gewesen; für die Konsolidierung des Haushalts sei dies schließlich kein optimales Mittel:

„. . . Aber ich habe - und ich vermute, dass sich darauf diese Äußerungen beziehen, ich kann nicht sagen, zu welchem Zeitpunkt - mit meiner Abteilung II zum Beispiel die Frage erörtert, ob es richtig und sinnvoll ist, dass das Land Berlin eines der größten landwirtschaftlichen Unternehmen in Europa ist. Da muss ich allerdings sagen: Darin sehe ich nicht die Aufgabe der Stadt, und in diesem Zusammenhang sind Gespräche geführt worden. Und die Mitglieder des Hauptausschusses, die hier sind, wissen, dass wir dieses Thema noch nicht gelöst haben, aber durchaus auch mit unterschiedlichen Interessenlagen, die es dazu gibt, möglicherweise auch mit divergierenden Auffassungen zu diesem Thema, aber jedenfalls an der Frage dran sind, dass das Land Berlin eben nicht landwirtschaftliches Unternehmen bleibt. . . .“

Und weiter:

„Auch mit Herrn S. habe ich ein solches Gespräch nie geführt, sondern wenn es Gespräche - an die ich mich übrigens auch nicht erinnern kann - mit der Person Herrn S., das weiß ich nicht, aber wenn es Gespräche mit der Abteilung II gegeben hat, dann unter dem Aspekt, diesen Betrieb Stadtgüter GmbH, der ein Verlustbetrieb ist, zunächst einmal in die verlustfreie Zone zu bringen und dann zu überlegen, in welcher Weise wir uns von einem landwirtschaftlichen Betrieb trennen. Sie wissen ja, dass wir da eine Verpachtungslösung favorisieren, es gibt ja auch andere Modelle, aber das brauche ich hier nicht zu diskutieren.“

Und weiter:

„Also für den Ausgleich des Landeshaushalts ist die Veräußerung von landwirtschaftlichen Flächen nicht gerade das optimale Mittel, . . . Aber dass es eine Zielrichtung gäbe, nun alle Flächen in Brandenburg zu verkaufen - und das hätte ja auch eine erhebliche Belastung meines Hauses gerade mit diesen Veräußerungen geheißen -, eine solche Dienstanweisung hat es nie gegeben. Ein solches Gespräch hat es auch nicht gegeben. Ich will überhaupt nicht ausschließen, dass ich in Gesprächen einmal gesagt habe: Was machen wir eigentlich mit so viel landwirtschaftlicher Fläche? . . .“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 72, 73)

Der Zeuge Bielka hat ausgeführt, die von den Mitarbeitern angesprochene Weisung oder Handlungsmaxime habe es nicht gegeben und spiegele sich auch nicht in dem Verhalten der Senatsverwaltung für Finanzen wider:

„. . . Die Haltung in der zuständigen Abteilung war durchaus stärker verkaufsorientiert. Mir ist allerdings nicht bekannt, dass das auf Grund einer besonderen Weisung zu Stande gekommen wäre. Jedenfalls ist sie mir nicht zugänglich oder nicht bekannt gemacht worden. . . .“

Also eine derartige Leitlinie ist mir nicht bekannt. Sie widerspreche auch dem tatsächlichen Verhalten, was wir im Jahre 1996 hier an den Tag gelegt haben. Wenn Sie die Vorlage an das Abgeordnetenhaus genau lesen, ist die Senatsverwaltung für Finanzen zu diesem Zeitpunkt vom Erhalt der Stadtgüter als einem landeseigenen Betrieb ausgegangen und hat deren weitere Entwicklung sehr umfangreich beschrieben. Und das war die Haltung des Hauses. Diese Vorlage ist letztlich von Frau Fugmann-Heesing unterschrieben worden.“

(Wortprotokoll vom 3. Dezember 1998, Seite 18, 19)

Der Zeuge Kurth hat erklärt, die Senatslinie stimme mit der Haltung des Regierenden Bürgermeisters hinsichtlich des ausnahmsweise zu erfolgenden Verkaufs von Stadtgüterflächen überein. Es habe auch keine Veräußerungen im größeren Umfang in dem von den Zeugen vorgetragene Maxime des Hauses Finanzen „raushauen, was geht“ gegeben, auch wenn seine Haltung hinsichtlich der Vergabe von Flächen weitergehend als die der Senatskanzlei sei:

„Senatslinie ist nicht, dass es keinen Verkauf von Stadtgüterflächen geben soll. Senatslinie ist, dass unter bestimmten Voraussetzungen ein Verkauf, der grundsätzlich nicht erfolgen sollte, möglich ist. Das sind im Wesentlichen zwei Kriterien: Es soll der Zersiedlung vorgebeugt werden. Es soll ein Abfluss von Steuerkraft verhindert werden. Dieses ist Bestandteil eines Senatsbeschlusses unter der ganzen Überschrift „Vermögensaktivierung“, dem der Regierende Bürgermeister auch zugestimmt hat. Also, dass es ausnahmslos keinen Verkauf von Stadtgüterflächen geben sollte, ist nicht Senatslinie, ist auch nicht Meinung des Regierenden Bürgermeisters, sondern in Ausnahmefällen ist dieses möglich, und die Frage ist, ob ein solcher Ausnahmefall gegeben ist.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 42)

Und weiter hat der Zeuge Kurth gesagt:

„Von daher hatte es und hat es, auch nach meiner Kenntnis nie irgendwelche größeren Ausschreibungsfälle von Stadtgüterflächen gegeben. . . ., sondern Veräußerungen sind, wenn überhaupt, sehr projektbezogen erfolgt. . . . Aber dieses war jeweils dann auf dieses konkrete Objekt bezogen und war nicht Bestandteil irgendeiner offensiveren Veräußerungsaktivität, wie sie für das Finanzvermögen des Landes innerhalb der Stadt schon machen.“

Von daher war und das ist – wie gesagt – auch ausdrücklich für die Stadtgüterflächen in dem Konzept zur Vermögensaktivierung genannt worden, war auszugehen von dem Grundsatz: Wir verkaufen nur in Ausnahmefällen. Dieses hat die Senatskanzlei übrigens mitgetragen. Es gab und gibt hier keinen Dissens.

. . .

Die Linie, raushauen, was geht: Würde er sie vertreten haben, wäre er nicht sehr erfolgreich gewesen, weil nicht viel veräußert worden ist. . . . Ich will nicht verhehlen, dass die Haltung der Finanzverwaltung – auch meine persönliche – eher etwas weitergehend ist als die der Mehrheit des Vermögensausschusses, vermutlich auch die der Senatskanzlei. Aber daraus ist keine Veräußerungsaktion geworden.“

(Wortprotokoll vom 13. November 1998, Seite 95, 96)

Der Zeuge Kurth hat weiterhin ausgeführt, eine zu dem Veräußerungsvorgang Stolpe hergestellte Verknüpfung bestehe nicht und sei von den Mitarbeitern anlässlich der in der Senatsverwaltung für Finanzen durchgeführten Überprüfung des Vorgangs auch nicht vorgetragen worden:

„. . . Wir haben in der hausinternen Behandlung des gesamten Vorganges Ende September, Anfang Oktober auch darüber gesprochen . . . Es hat nie jemand in dieser Runde – da hat es ja mehrere mehrstündige, auch größere Besprechungen gegeben – gesagt: Na Moment mal, wir wollen doch alles, was noch eben ging, verkaufen!“

(Wortprotokoll vom 13. November 1998, Seite 96, 97)

bb) Vermerk vom 20. November 1996 zum Veräußerungsvorgang Neubeeren

Am 20. November 1996 hat vor dem Hintergrund einer an Staatssekretär Bielka gerichteten Anfrage der O. P. GmbH vom 4. November 1996 auf Erwerb des Stadtguts Neubeeren ein Gespräch zwischen den Staatssekretären Bielka (Staatssekretär A) und Kurth (Staatssekretär B) stattgefunden. Der Pferdehof Neubeeren umfasst rund 55 ha mit den darauf belegenen Bauten und baulichen Anlagen in einer Gesamtgröße von rund 6 000 m². Das Ergebnis des Gesprächs ist in dem nachstehend aufgeführten Vermerk festgehalten:

„Generell besteht zwischen Staatssekretär A und Staatssekretär B Einvernehmen zur Veräußerung von Stadtgüterflächen.“

In der Rücksprache wurden von Staatssekretär A folgende Festlegungen getroffen:

- II C soll federführend kurzfristig veranlassen, dass mit der Abteilung IV unter Einbindung von SenStadtUmwTech und dem Geschäftsführer, Herrn Dr. Zavlaris, geprüft wird, ob dem Kaufersuchen der O. P. GmbH zugestimmt werden kann,
- der Geschäftsführer der GmbH, Herr Dr. D., wird durch Staatssekretär A Ref informiert, dass sein Anliegen durch SenFin geprüft wird,
- zur Aufteilung der Kaufsumme wird zu gegebener Zeit entschieden, . . .“

Der Vermerk lässt durchaus den Rückschluss auf einen generellen Regelungscharakter hinsichtlich der Veräußerung von Stadtgüterflächen zu. Eine Veräußerung in Ausnahmefällen entsprechend dem von dem Regierenden Bürgermeister eingeforderten Maßstab ist ihm jedenfalls nicht zu entnehmen. Im Anschluss an diese generelle Feststellung werden Verfahrensfragen hinsichtlich des speziellen Veräußerungsvorgangs Neubeeren geregelt. Die mit dem Veräußerungsvorgang Stolpe befassten Mitarbeiter haben ausgeführt, den Vermerk in dem geschilderten Verständnis einer generellen Freigabe zur Veräußerung von Stadtgüterflächen verstanden zu haben. Bei der Aufbereitung des Vorgangs Stolpe innerhalb der Senatsverwaltung für Finanzen haben sie sich auf die von den Staatssekretären getroffene „Entscheidung“ berufen. In der Zeugeneinvernahme hat der Zeuge Legermann erklärt:

„Ich habe ihn interpretiert als Bestandteil des Ablaufs, wie er sich insgesamt in der Finanzverwaltung im Jahre 1996 aus meiner Sicht für den Umgang mit Stadtgüterflächen dargestellt hat, also in die Richtung, dass Stadtgüterflächen veräußert werden sollen.“

(Wortprotokoll vom 17. Dezember 1998, Seite 22)

Der Zeuge Bielka hat demgegenüber dargelegt, dem Vermerk habe ein anderes Verständnis zu Grunde gelegen. Grund des Gesprächs sei zunächst die Klärung der Frage gewesen, ob Stadtgüterflächen überhaupt zur Veräußerung anstehen. Die in der Senatsverwaltung für Finanzen zuständige Fachabteilung habe wegen des von ihr verfolgten Ziels der Aktivierung von Landesvermögen Verkäufe dieser Art durchführen wollen. Eine allgemeine Linie des Hauses Finanzen hinsichtlich der Freigabe von Stadtgüterflächen zur Veräußerung sei aber nicht verabredet worden. Zielrichtung des Gesprächs sei nicht die Herbeiführung einer Absprache zwischen zwei Abteilungen innerhalb der Senatsverwaltung für Finanzen gewesen. In seiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender der Stadtgüter Berlin mbH habe er auf ein abgestimmtes Verfahren zwischen der Liegenschaftsabteilung des Hauses Finanzen und der Stadtgüter Berlin mbH hinwirken wollen. Hierbei sei es zum einen darum gegangen, die Stadtgüter Berlin mbH frühzeitig in die Verhandlungen einzubeziehen und im weiteren Regelungen für ihre Erlösbeteiligung zu schaffen:

„. . . Nachdem ich im Sommer, wie bereits erwähnt, den Aufsichtsratsvorsitz der Betriebsgesellschaft übernommen hatte, wurde mir von Herrn Dr. Zavlaris relativ schnell ein Problem nahe gebracht, nämlich seine Sorge und seine Verärgerung, dass die Senatsverwaltung für Finanzen Grundstücksgeschäfte über Liegenschaften der Stadtgüter tätigt, ohne ihn einzubeziehen oder ihn ausreichend einzubeziehen, so dass er sich meist vor vollendete Tatsachen gestellt sah und nicht die Möglichkeit hatte, auf Vorgänge einzuwirken, auch auf wirtschaftliche Konsequenzen für die Betriebsgüter rechtzeitig hinzuweisen.“

Ich habe mich dann in der Folge bemüht, mit der zuständigen Abteilung und mit meinen Kollegen hier einen Weg zu finden, der das Verfahren etwas transparenter für die Beteiligten gestaltet. Zu diesem Zweck hatte es Gespräche gegeben mit den beteiligten Abteilungen und auch mit meinen Kollegen, bei denen zuerst die Frage zu klären war: Wollen wir überhaupt Verkäufe in diesem Bereich oder nicht? – Das

war ja nicht ausgeschlossen zu diesem Zeitpunkt und ist ja letztendlich auch erst durch die Entscheidung dieses Hauses eingegrenzt worden.

Die zuständige Fachabteilung hat aus ihren Zielen heraus, nämlich der Aktivierung von Vermögen, großen Wert darauf gelegt, diese Verkäufe weiter durchführen zu können. Wir haben uns dann auf einen Weg verständigt, der sich hier in diesem Gesprächsvermerk vielleicht etwas knapp und rudimentär wiederfindet, nämlich dass wir sichergestellt wissen wollen, dass die Betriebsgesellschaft frühzeitig einbezogen wird. . . .

Ein anderer Gesichtspunkt, der bereits zu einem früheren Zeitpunkt eine Rolle gespielt hat, war, ob man - wenn Verkäufe im Bereich der Stadtgüter stattfinden sollen - nicht generell die Stadtgüter auch am Erlös beteiligen sollte, ähnlich wie das damals ja auch mit Bezirken diskutiert und vereinbart worden ist, ob das nicht - das war auch ein Gedanke bei mir - ein Stückchen zur Deeskalation zwischen den Beteiligten beiträgt, wenn Motivationslagen auf diese Art und Weise auch gestärkt werden.

Das war im Wesentlichen die Vereinbarung. Das heißt, es war eine Bestätigung der Haltung der damaligen Abteilung IV und ihres Staatssekretärs, aber unter dem Versuch, einige Verhaltensregeln miteinander zu vereinbaren, die es vereinfachen, miteinander umzugehen.“

(Wortprotokoll vom 3. Dezember 1998, Seite 4, 5)

Auf die Nachfrage, der Vermerk könne durchaus im Sinne einer Vereinbarung der beiden Staatssekretäre zur generellen Veräußerung von Stadtgüterflächen verstanden werden, hat der Zeuge Bielka geantwortet:

„Nein, nein, aber es war nicht so gemeint. Der Hintergrund war eher ein gewisses Spannungsverhältnis innerhalb des Hauses zwischen denjenigen, die Liegenschaften auch aus Gründen der Beibringung von Erlösen nun verkaufen wollen, und denjenigen, die das Stadtgut oder die Stadtgüter insgesamt stabilisieren und erhalten wollen. Ich habe hier natürlich auch ein Stück versucht, die Interessen der Betriebsgesellschaft in die Erörterung miteinzubringen, und das war eine Einigung über das weitere Verfahren. . . .“

(Wortprotokoll vom 3. Dezember 1998, Seite 6)

Der Zeuge Kurth hat hervorgehoben, Gegenstand der Absprache zwischen Staatssekretär Bielka und ihm sei die Aufteilung des Erlöses bei der eventuellen Veräußerung von Stadtgüterflächen, also mehr eine Verfahrensfrage, gewesen. Keinesfalls sei sie als Vereinbarung einer flächendeckenden Veräußerung von Stadtgüterflächen zu verstehen:

„Es hat eine Besprechung zwischen mir und Herrn Bielka gegeben, der vorgetragen hat, dass es das Interesse der Stadtgüter sei, um auf Dauer auch unabhängiger von den Zuwendungen des Landes zu werden, beteiligt zu werden am Erlös, wenn es zur Veräußerung von Stadtgüterflächen kommt - also mehr eine Verfahrensfrage. . . . Was nicht heißt, dass es dort eine Absicht gab - jedenfalls keine, die mir bekannt ist, sie würde auch der Linie der Stadtgüter widersprechen -, nun hier flächendeckend Grundstücke zu verkaufen. Nur wenn es denn zum Verkauf kommen sollte, begehrten die Stadtgüter eine Beteiligung. . . .“

(Wortprotokoll vom 13. November 1998, Seite 97)

Eine generelle Erlösbeteiligung der Stadtgüter Berlin mbH ist im Vermerk vom 20. November 1996 nicht festgehalten. In Bezug auf einen Verkauf des Pferdehofs Neubeeren wird die Festlegung getroffen, dass „zur Aufteilung der Kaufsumme . . . zu gegebener Zeit entschieden“ werde.

cc) Beschluss des Abgeordnetenhaus von Berlin zum Einzelplan 15 - Finanzen vom 28. Februar 1997

Als weiteres Indiz für die Freigabe der umfassenden Veräußerung von Stadtgüterflächen haben die an dem Veräußerungsvorgang Stadtgut Stolpe beteiligten Mitarbeiter auf die Interpretation

des Auflagenbeschlusses des Abgeordnetenhaus von Berlin zum Einzelplan 15 - Finanzen vom 28. Februar 1997 verwiesen. Dieser lautet in Bezug auf die Stadtgüterflächen:

„. . . Die Grundstücke der Stadtgüter können nur mit Zustimmung des Abgeordnetenhaus Dritten zugewiesen oder veräußert werden.“

Bei der Auslegung des Auflagenbeschlusses ist die Unterscheidung zwischen den im Eigentum des Landes Berlin stehenden Flächen und den in das Vermögen der Stadtgüter Berlin mbH eingebrachten Flächen von Bedeutung. Nach den Schilderungen des Zeugen Legermann hat der Staatssekretär Kurth in der Abteilungsleiterrunde vom 7. März 1997 auf seine Nachfrage hinsichtlich der Handhabung des Auflagenbeschlusses klargestellt, dieser beziehe sich nur auf die in GmbH-Vermögen stehenden Flächen:

„. . . Die Frage nach der Behandlung dieses Auflagenbeschlusses ist von mir in der Abteilungsleiterrunde gestellt worden, weil sie aus meiner Sicht ein Thema war, das mindestens auch die Haushaltsabteilung mit betroffen hat. Zuvor waren bei uns die Auflagenbeschlüsse verteilt worden. Mich hatte mein Mitarbeiter B., der die Generalzuständigkeit für allgemeine Stadtgüterthemen hatte, angesprochen, wie denn mit dem Auflagenbeschluss jetzt umzugehen sei. Ich habe daraufhin Herrn Kurth in dieser Abteilungsleiterrunde gefragt, und er hat dann festgelegt - so wie von mir dann auch vermerkt -, dass das nur - hinsichtlich der Zustimmungsbedürftigkeit durch das Parlament - auf die eingebrachten Flächen der Stadtgüter zu beziehen ist, also auf die in GmbH-Vermögen stehenden Flächen.“

(Wortprotokoll vom 17. Dezember 1998, Seite 39)

Bezogen auf die Veräußerung von im Eigentum des Landes Berlin stehenden Stadtgüterflächen hatte dies zur Folge, dass eine Unterrichtung des Abgeordnetenhaus nur unter den Voraussetzungen der §§ 64 ff der Landeshaushaltsordnung zu erfolgen hat. Alle anderen Veräußerungsvorgänge werden dem Parlament nicht zur Kenntnis gebracht. Die Mitarbeiter wollen eine hinter dieser Auslegung stehende Absicht erkennen, möglichst viele Grundstücksflächen außerhalb einer parlamentarischen Kontrolle veräußern zu können.

Die Senatorin Dr. Fugmann-Heesing hat auf die Nachfrage nach der durch Staatssekretär Kurth erfolgten Auslegung des Auflagenbeschlusses geantwortet:

„. . . Für mich ist dieser Unterschied zwischen GmbH-Flächen und treuhänderisch verwalteten Flächen erst deutlich geworden im Zusammenhang mit dieser Sachverhaltsaufklärung. Und da der Staatssekretär zuständig ist für die Organisation des Bereiches und für die Weitergabe von Entscheidungen, ist diese klare Interpretation, die er gegeben hat, dann die verbindliche Interpretation für das Haus.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 75)

Der Zeuge Kurth hat auf Vorhalt des Sachverhalts wie folgt Stellung genommen:

„Ich hatte mit Frau Fugmann am 10. September (sc. 1997) über diese Thema gesprochen, weil wir da nämlich im Vermögensausschuss über den Auflagenbeschluss und seine Auslegung gesprochen haben. Ich habe im Vermögensausschuss vorgetragen, dass dieser Auflagenbeschluss bei uns im Hause nicht so verstanden worden ist - nicht von der Abteilung, auch nicht von mir -, dass damit nun ausnahmslos jedes Grundstück, das den Stadtgütern zur Verwaltung überlassen worden war, nun für den Fall, dass es zu einer Veräußerung kommt, dem Vermögensausschuss vorzulegen war, was ja auch immer einen Senatsbeschluss beinhaltet. Ich habe dies im Vermögensausschuss begründet. Das war auch ein Punkt der Diskussion bei uns im Hause, dass wir uns nicht haben vorstellen können - wenn Sie sich die einzelnen Stadtgutverträge mal ansehen, die ja in der Tat von der Zahl her zu einem ganz erheblichen Umfang wirklich diese Mini-verträge nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz sind -, dass das alles die Dinge sind, die dem Vermögensausschuss vorgelegt werden sollten.“

Ich habe am 10. September der Diskussion im Vermögensausschuss entnommen, dass das einhellig anders gesehen wurde und darüber Frau Dr. Fugmann-Heesing informiert – sofort –, die noch am 10. September sagte: Na ja, das sei bisher eine vertretbare Argumentation gewesen. Sie hat da nicht das entscheidende Problem gesehen, am 10. Der Auftragsbeschluss, wie er für das Haushaltsjahr 1998 gefasst worden ist, sieht etwas anders aus und schließt genau diese genannten Fälle aus – also führt jetzt mal Wertgrenzen und eine Grenze von der Größenordnung hier ein.“

(Wortprotokoll vom 13. November 1998, Seite 101)

dd) Zusammenfassende Darstellung

In dem Schreiben vom 28. Juni 1997 fordert der Regierende Bürgermeister von Berlin einen Regelausnahmecharakter hinsichtlich der Veräußerung von Stadtgutflächen ein. Das Schreiben hat keinen Weisungscharakter hinsichtlich des Verwaltungshandelns der Senatsverwaltung für Finanzen. Entsprechend dem in dem Schreiben geäußerten Mitzeichnungswunsch ist die Senatskanzlei bei der Abfassung der Vorlage an das Abgeordnetenhaus von Berlin über den Istzustand und die Konzeption bzgl. der Stadtgüter einbezogen worden. Im Zusammenhang mit dem Schreiben des Regierenden Bürgermeisters von Berlin hat der Untersuchungsausschuss die Frage erörtert, ob eine allgemeine Handlungsmaxime in der Senatsverwaltung für Finanzen über eine generelle Veräußerung von Stadtgutflächen bestanden hat, die die Vergabe der Flächen des Stadtguts Stolpe und des Stadtguts Neubereen zumindest forciert hat. Die mit dem Veräußerungsvorgang Stadtgut Stolpe befassten Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Finanzen wollen eine solche Absicht der Führungsspitze des Hauses Finanzen erkannt haben. Von der politischen Leitung des Hauses ist demgegenüber vorgetragen worden, dass zwar eine offensivere Haltung gegenüber der Veräußerung von Stadtgutflächen als in der Senatskanzlei und dem Abgeordnetenhaus von Berlin bestehe. Eine insgesamt Veräußerung der Stadtgutflächen sei aber nicht angedacht gewesen. Die von dem Regierenden Bürgermeister eingeforderte Regelausnahme werde von der Führungsspitze des Hauses Finanzen unterstützt. Eine abschließende Bewertung der vorgetragenen Meinungen nimmt der Untersuchungsausschuss nicht vor. Für die zu klärenden Umstände des Veräußerungsvorgangs Stolpe ist letztlich entscheidend, ob bezogen auf diesen Vorgang eine Weisung des Hauses ergangen ist und welche Kenntnis hierüber bestanden hat. Hierzu wird auf die Feststellungen in den Fragen 5, 6, 7 und 8 des Untersuchungsauftrags verwiesen.

3. Wurden die in den §§ 63 und 64 der Landeshaushaltsordnung enthaltenen gesetzlichen Vorgaben für den Verkauf von landeseigenen Grundstücken im Verfahren beachtet?

Wurden die im Beschluss des Abgeordnetenhauses vom 17. Juni 1993 zur Verbesserung des Verfahrens bei Grundstücksgeschäften enthaltenen Regelungen im Verfahren beachtet?

Wurden die in der Grundstücksordnung für den Verkauf von landeseigenen Grundstücken enthaltenen Regelungen berücksichtigt?

Bezogen auf den Veräußerungsvorgang Stadtgut Stolpe kann die Regelung des § 64 Abs. 2 Ziffer 3 der Landeshaushaltsordnung von Bedeutung sein. Danach bedürfen der Einwilligung des Abgeordnetenhauses die Veräußerung von Grundstücken und Erbbaurechten, wenn der Kaufpreis 10 Millionen DM übersteigt oder wenn der Wert 250 000 DM übersteigt und sie unentgeltlich oder beträchtlich unter Wert veräußert werden sollen. Ein dieser Vorschrift entsprechender Zustimmungsvorbehalt des Abgeordnetenhauses von Berlin ist in dem Vertrag vom 28. August 1997 mit der Schockemöhle & Co. Stadtgut Stolpe GbR mbH nicht vereinbart worden.

Nach der in der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr erstellten zweiten Wertermittlung vom 29. September 1997 soll der Wert der veräußerten Flächen mit 10,6 Millionen DM anzusetzen sein. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ist nach den dann erfolgten Feststellungen der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr von einer Größenordnung jeden-

falls unter 10 Millionen DM auszugehen (vgl. hierzu die Feststellungen zu Frage 10 des Untersuchungsauftrags). Einer Vorlage des Vertrags vom 28. August 1997 an das Abgeordnetenhaus hätte es demnach bezogen auf die Wertgrenze 10 Millionen DM nicht bedurft.

Die an dem Veräußerungsvorgang Stadtgut Stolpe mitwirkenden Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Finanzen haben erklärt, mit dem Ergebnis der zweiten Wertfeststellung der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr habe niemand rechnen können. Der Zeuge Klingenberg hat hierzu ausgeführt:

„... Wir sind davon ausgegangen, dass wir nicht über 10 Mio. DM – als Erfahrungswert – gehen würden. Denn sonst hätten wir sicherlich den Zustimmungsvorbehalt. ... Selbst wenn es bei 10,6 Mio. DM – das ist ein Maximalwert, den man überhaupt hätte herausholen können, wenn Sie so wollen. Herr Ribbert hat selbst bestätigt, da kann noch runtergerechnet werden. Das ist überhaupt das Maximale. Das stand ja gar nicht zu erwarten. ...“

(Wortprotokoll vom 13. November 1998, Seite 33)

In Zusammenhang mit den Vorschriften des § 64 Landeshaushaltsordnung ist von Bedeutung, ob die in § 4 Abs. 5 des Vertrags vom 28. August 1997 wegen der noch ausstehenden Wertermittlung der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vereinbarte Anpassungsklausel (vgl. hierzu die Feststellungen zu Frage 10 des Untersuchungsauftrags) die Vereinbarung eines Kaufpreises unter dem tatsächlichen Wert ausgeschlossen hätte mit der Folge, dass eine Vorlage an das Abgeordnetenhaus sich erübrigte hätte. Hierzu hat der Zeuge Kurth ausgeführt:

„Ich sehe keinen Verstoß gegen die §§ 63, 64 Landeshaushaltsordnung. ...“

... Der Vertrag in seinen Bestandteilen entfaltet volle Rechtswirksamkeit dann, wenn eben die abschließende Bewertung durch die Bauverwaltung vorliegt und der Käufer diese akzeptiert. Das ist in einem solchen Fall kein Verkauf unter Verkehrswert.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 33, 34)

Auf die weitere Frage, was geschehen wäre, wenn die landwirtschaftlichen Flächen unter dem Verkehrswert veräußert worden wären, hat er geantwortet:

„Es ist den Leuten klar, jedem ist es klar, dass ein Verkauf unter Verkehrswert der Zustimmung des Parlaments bedarf. Es war hier aber nicht beabsichtigt, einen Verkauf unter Verkehrswert abzuschließen, sondern die Mitarbeiter haben sehr glaubhaft dargelegt, dass selbstverständlich nur der von der Bauverwaltung akzeptierte Wert hier ausschließlich auch eingesetzt worden wäre – der Käufer hätte ja schließlich das Rücktrittsrecht gehabt und wohlgemerkt, nicht der Verkäufer. Das heißt, aus dieser unterschiedlichen Einschätzung muss sich schon ergeben, dass wir praktisch das Recht hatten, den Preis so vorzugeben, wie er dann schließlich von der Bauverwaltung auch gekommen war.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 38)

Die Senatorin Dr. Fugmann-Heesing hat erklärt, zwischenzeitlich seien in der Senatsverwaltung für Finanzen Regelungen geschaffen worden, die eine nochmalige Abfassung eines solchen Vertrags ohne die Vereinbarung eines Zustimmungsvorbehalts bei noch nicht feststehendem Kaufpreis ausschließen werden:

„Ich bin für solche Fälle grundsätzlich der Meinung, dass man einen Zustimmungsvorbehalt aufnehmen sollte. ...“

Wir gestalten die Verträge ja jetzt anders, deshalb müssen wir nicht mehr über diesen Fall reden in Bezug auf die Frage, welche Anweisungen ins Haus gegangen sind.

Nein, eine solche Vertragskonstruktion wird es nicht wieder geben. ... Ich habe doch eben ausgeführt, dass eine solche Regelung, wie wir sie in diesem Vertrag finden – dass da ein Betrag eingesetzt ist und dann erst der Verkehrswert ermittelt wird später, und dann noch verhandelt wird, falls der Verkehrswert einen bestimmten Wert übersteigt –, nicht wieder in Verträge aufgenommen wird.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 77, 78)

Bezüglich der Veräußerung von Grundstücken formuliert der Beschluss des Abgeordnetenhauses vom 17. Juni 1993 der vergangenen Wahlperiode Forderungen zur Änderung der Landeshaushaltsordnung, die Eingang in das Gesetz zur Änderung der landeshaushaltsrechtlichen Vorschriften vom 12. Oktober 1995 (GVBl. S. 659) gefunden haben. Es ist dem Untersuchungsauftrag nicht eindeutig zu entnehmen, in welcher Beziehung der Beschluss des Abgeordnetenhauses aus der 12. Wahlperiode zu der Veräußerung landwirtschaftlicher Flächen des Gutes Stolpe gesetzt werden soll. Auf Nachfrage hat der Zeuge Kurth geantwortet:

„... Der Abgeordnetenhausbeschluss vom 17. Juni 1993 könnte einschlägig sein im Hinblick auf Nutzungsbindung- und Wiederkaufsrecht. Soweit ich das sehe, sind die entsprechenden Fristen aber eingehalten worden.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 33)

Desgleichen ist ein Verstoß gegen die Bestimmungen der Grundstücksordnung nicht ermittelt worden.

4. Seit wann bestanden durch wen Kontakte der Senatsverwaltung für Finanzen mit der Firmengruppe Deyhle bzw. A. Schockemöhle und seinem Rechtsanwalt sowie weiteren Interessenten betreffend die Nutzung bzw. den Kauf von Stadtgüterflächen in Stolpe?

Sowohl der im Dezember 1992 gestellte Antrag der Deyhle-Gruppe auf Erwerb der den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 betreffenden Flächen als auch die Bewerbung der Schockemöhle-Gruppe vom 24. Juli 1996 auf Erwerb aller zum Stadtgut Stolpe gehörenden Flächen sind an den in der Senatsverwaltung für Finanzen zuständigen Sachgebietsleiter Klingenberg gerichtet worden.

Ausweislich der vorliegenden Aktenvorgänge ist die Bearbeitung des Antrags der Deyhle-Gruppe ab 1993 zunächst ausschließlich auf Sachbearbeiterebene erfolgt. Ab Mai 1996 sind die Verhandlungen mit dem Leiter der damaligen Liegenschaftsabteilung, dem Zeugen Legermann, geführt worden. Ende Juni 1996 hat unter Leitung des Zeugen Legermann eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der von Seiten der Senatsverwaltung für Finanzen der dort zuständige Sachgebietsleiter Klingenberg und die zuständige Mitarbeiterin teilgenommen haben. Als Ergebnis der Ortsbesichtigung vom 28. Juni 1996 hat die in der Senatsverwaltung für Finanzen zuständige Mitarbeiterin vermerkt:

„Nach Rückkehr Abt. IV aus dem Urlaub Aufbereitung des Sachverhalts u. Bewerbern für StS B mit der Bitte um Entscheidung.“

Die angeforderte Vorlage ist von der Mitarbeiterin in der Senatsverwaltung für Finanzen Frau K. als Auswahlvorgang der Bewerbungen der Deyhle-Gruppe, der Schockemöhle-Gruppe sowie der Bewerbungen zu C und D unter dem 12. August 1996 verfasst und durch den Vermerk des in der Senatsverwaltung zuständigen Sachgebietsleiters Klingenberg vom 13. September 1996 ergänzt worden. Der Vorgang ist dann auf dem Dienstweg über den Referatsleiter und den Abteilungsleiter Legermann dem Staatssekretär Kurth vorgelegt worden. Hierzu wird auf die Darstellungen zu Frage 5 des Untersuchungsberichts verwiesen.

Der Zeuge Legermann hat die Kontakte mit der Deyhle-Gruppe zu den oben angegebenen Kaufinteressen und sonstigen Interessenbekundungen wie folgt beschrieben:

„... Zunächst Firmengruppe Deyhle: Dort gab es also seit langem bereits Kontakte zwischen der Finanzverwaltung und der Firmengruppe Deyhle, die ja aus zahlreichen Einzelfirmen bestand. Meines Erachtens gab es erstmals sogar bereits im Jahr 1992 ein irgendwie geartetes Kaufinteresse der Firmengruppe für den Bereich Stolpe. Konkret gab es dann einen Erbbaurechtsvertragsabschluss – ich meine – mit der Firma INSTAG als Erwerber. Die Firma hat dort einen Golfplatz errichtet und vom Land Berlin ein Flurstück erworben, das sich lang und schmal mitten durch die privaten Flächen hindurchzog. Wir haben dann ausnahmsweise einmal, weil sonst das Gesamtvorhaben gescheitert wäre, hier auch für einen Golfplatz, allerdings nicht veräußert, sondern eben nur ein Erbbaurecht vergeben.“

Ich selbst habe Kontakt gehabt mit der Firmengruppe Deyhle im Mai 1996, und zwar war das der Geschäftsführer der INSTAG – damals war es wohl die INSTAG, die in Stolpe Fläche erwerben wollte zur Erweiterung der Golfplätze bzw. auch Erwerb innerhalb des Ortes Stolpe selbst. Dort hatte es am 31. Mai 1996 ein Gespräch bei mir gegeben mit dem Geschäftsführer P. über die Kaufabsichten des Unternehmens. In diesem Gespräch ist dann vereinbart worden – es war also ein Informationsgespräch, worin das Interesse des Unternehmens liegt –, dass wir dort eine Vorortbesichtigung machen, die dann am 28. Juni 1996 stattgefunden hat. Dort ist also das gesamte Stadtgut Stolpe besichtigt worden. Herumgeführt worden sind wir von Herrn P. Wir aus der Finanzverwaltung waren, wenn ich mich jetzt richtig erinnere, Herr K., Frau K., Herr B. und ich, und herumgeführt worden sind wir durch diesen Herrn P. und dem Bürgermeister Matthes. Dort ist uns die Örtlichkeit gezeigt worden und das Interesse des Unternehmens. Weitere persönliche Kontakte habe ich meiner Erinnerung nach nicht zu dem Unternehmen gehabt.“

(Wortprotokoll vom 17. Dezember 1998, Seite 21, 22)

Nach Abschluss des oben dargelegten Auswahlvorgangs ist das weitere Verfahren bis zur Vorlage des Entscheidungsvorgangs an Staatssekretär Kurth im Dezember 1996 durch die in der Senatsverwaltung für Finanzen zuständigen Mitarbeiter Herr Klingenberg und Frau K. erfolgt. Staatssekretär Kurth hat die im Untersuchungsauftrag zu Frage 6 näher dargestellte Verfügung am 10. Januar 1997 getroffen.

Am gleichen Tag ist dem Leiter der damaligen Liegenschaftsabteilung, dem Zeugen Legermann, anlässlich eines Empfangs der Industrie- und Handelskammer von dem damaligen Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe Brannoner Herr Rechtsanwalt H. aus der die Schockemöhle-Gruppe vertretenen Rechtsanwaltskanzlei Fromm vorgestellt worden, der sich nach dem Entscheidungsstand bezüglich des Veräußerungsvorgangs Stadtgut Stolpe erkundigte. Der Zeuge Legermann hat angegeben, einen darüber hinausgehenden Kontakt mit Vertretern der Schockemöhle-Gruppe nicht gehabt zu haben (Wortprotokoll vom 17. Dezember 1998, Seite 22). In dem Gespräch mit Herrn Rechtsanwalt H. sei nur am Rande über den durch die Schockemöhle-Gruppe beabsichtigten Erwerb gesprochen worden. Herrn Rechtsanwalt H. habe er zu diesem Zeitpunkt nicht in Verbindung mit der Rechtsanwaltskanzlei Fromm gebracht:

„Ich habe damals die Rolle von Herrn H., der sich mir als privat praktizierender Rechtsanwalt vorgestellt hat, auch nicht so ganz einschätzen können. Ich habe dann erst zu einem sehr viel späteren Zeitpunkt, nämlich als ich die Vorgänge ‚Stolpe‘ nach dem September letzten Jahres aufgearbeitet hatte, festgestellt, dass er tatsächlich Mitglied der Kanzlei von Rechtsanwalt Fromm ist.“

(Wortprotokoll vom 17. Dezember 1998, Seite 11)

Auf die Nachfrage, ob Herr H. sich als Rechtsvertreter von Herrn Schockemöhle vorgestellt habe, hat er geantwortet:

„Nein, das hat er nicht. Er hat eine Beziehung überhaupt nicht erkennen lassen; er hat sich als frei praktizierenden Rechtsanwalt dargestellt. Das ist allerdings kein ungewöhnlicher Vorgang, weil immer mal wieder bekannte Persönlichkeiten als Bahnbrecher vorgeschickt werden, wenn es um irgendein Vorhaben geht. Insoweit habe ich Herrn H. auch als jemanden, der eine stadtbekannte Persönlichkeit ist – ich kannte ihn vom Namen her vorher auch –, angesehen, die erstmal vorgeschickt wird.“

(Wortprotokoll vom 17. Dezember 1998, Seite 12)

Auf die weitere Nachfrage, ob erkennbar gewesen sei, ob er für Schockemöhle oder Deyhle eintreten wolle, hat der Zeuge Legermann geantwortet:

„Schockemöhle, das war eindeutig. ...“

(Wortprotokoll vom 17. Dezember 1998, Seite 13)

Im Anschluss an die von Staatssekretär Kurth im Januar 1997 getroffene Verfügung hat am 4. Februar 1997 ein Abstimmungsgespräch zwischen Vertretern der Schockemöhle-Gruppe und der

Deyhle-Gruppe stattgefunden. Hier ist die Senatsverwaltung für Finanzen durch den Sachgebietsleiter Klingenberg und die Mitarbeiterin Frau K. vertreten gewesen, die im Anschluss daran auch die weiteren Vertragsverhandlungen geführt haben. Die politische Führung des Hauses Finanzen, die Senatorin Dr. Fugmann-Heesing, Staatssekretär Bielka und Staatssekretär Kurth haben auf Nachfrage des Untersuchungsausschusses geantwortet, keine Kontakte mit Vertretern der Deyhle-Gruppe oder Vertretern der Schockemöhle-Gruppe vor dem Abschluss des Vertrags vom 28. August 1997 unterhalten zu haben.

Der Zeuge Kurth hat erklärt:

„Die Kontakte zwischen den Mitarbeitern des Hauses und den hier genannten Personen oder Firmengruppen kann ich den Akten entnehmen. Ich selbst habe mit dem Rechtsanwalt der Firmengruppe etwa im September, Oktober 1997 Kontakt aufgenommen und hatte seitdem mehrere Treffen mit ihm. Vor diesem Zeitpunkt hatte ich selbst keinen Kontakt zu sowohl dem Anwalt als auch sonstigen Vertretern oder Mitgesellschaftern. Den Akten ist zu entnehmen, dass die Kontakte zur Finanzverwaltung und zu einzelnen Mitarbeitern seit einigen Jahren andauerten.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 17)

Ebenso haben die Senatorin Dr. Fugmann-Heesing und Staatssekretär Bielka die Nachfrage, ob ihrerseits Kontakte mit der Firmengruppe Deyhle bzw. Schockemöhle und ihren Anwälten sowie weiteren Interessenten betreffend die Nutzung und den Kauf von Stadtgutflächen in Stolpe bestanden habe, verneint (Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 49, Wortprotokoll vom 3. Dezember 1998, Seite 31).

5. Wer hat wann in der Senatsverwaltung für Finanzen die Entscheidung getroffen, mit wem und auf welcher Grundlage Verhandlungen zum Verkauf

- a) des Gutshofs Stolpe,
- b) der landwirtschaftlichen Stadtgüterflächen in Stolpe aufzunehmen sind?

Wie wurde demgegenüber im Zusammenhang mit der Stadtgüterfläche in Neubeeren verfahren?

a) Entscheidung über die Aufnahme von Verhandlungen über die Veräußerung der Stadtgüterflächen in Stolpe

Die dem Auswahlverfahren zu Grunde liegenden Angebote sind bei der Senatsverwaltung für Finanzen oder bei der Stadtgüter Berlin mbH eingegangen, und zwar sehr frühzeitig im Jahr 1992 die Bewerbungen der Deutschen Immobiliengesellschaft mbH (Bewerber zu A) und des Interessenten D, im März 1995 das Angebot des Bewerbers zu C und schließlich Ende Juli 1996 der Kaufantrag der A. Schockemöhle, G. und Ch. Ahlmann GbR (Bewerber zu B). Das Angebot des Bewerbers zu B hat sich auf die Gesamtflächen des Gutes Stolpe, das neben den Flächen des Gutshofsbereichs das große Areal der landwirtschaftlichen Flächen umfasst, bezogen. Hierzu wird auf die ausführliche Darstellung in Frage 1 des Untersuchungsauftrags verwiesen.

aa) Grundlagen der Entscheidung

Am 13. September 1996 ist dem Staatssekretär Kurth über den zuständigen Abteilungsleiter Legermann folgende Verfügung mit der Bitte um

- „1. Kenntnisnahme des nachstehenden Vermerks und der Vermerke IV C 75 vom 12. August 1996 und IV B 13 vom 9. September 1996 mit beigefügter Übersicht der Bewerbungen zum ehem. Stadtgut Stolpe (Gutshof)
- 2. Billigung des nachstehend unterbreiteten Vorschlags, Gespräche mit den unter B) und C) (Seite 2 des Vermerks vom 12. August 1996) aufgeführten Bewerbern mit dem Ziel, eines Kaufvertragsabschlusses zu führen.“

vorgelegt worden. Die Darstellungen in dem von der zuständigen Mitarbeiterin in der Senatsverwaltung für Finanzen verfassten Vermerk vom 12. August 1996 und in dem Vermerk des mit dem Entscheidungsvorgang befassten Sachgebietsleiters vom 13. Sep-

tember 1996 sind Grundlage für die Entscheidung des Staatssekretärs Kurth vom 17. September 1996 über die Aufnahme von Verkaufsverhandlungen gewesen. Die hierin enthaltenen Beschreibungen geben Aufschluss darüber, welcher Flächenbereich Gegenstand seiner Entscheidung zur Aufnahme weiterer Verhandlungen mit dem Ziel eines Kaufvertragsabschlusses gewesen ist.

Der Vermerk vom 12. August 1996 ist zum „Betr.: Übersicht der Bewerbungen zum Stadtgut Stolpe“ erstellt worden. Hierin ist Bezug genommen auf den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 - Stolpe Stadtgut -:

„Für das Stadtgut Stolpe wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches erstellt.

Inhaltlich festgehalten wurden vorrangig die Restaurierung des Gutshauses in Absprache mit dem Landeskonservator, die Anlegung des ehemaligen Parks des Gutes als öffentliche Grünfläche, Unterbringung von nicht störendem Gewerbe sowie die Schaffung von 15 Wohneinheiten in 1- bzw. 3-Familienhäusern mit II-Geschossen und in offener Bauweise.“

Im Folgenden sind die im Vermerk vom 12. August 1996 dargestellten Bewerbungen der Deutschen Immobiliengesellschaft mbH, der Bewerberin zu A, der A. Schockemöhle, G. und Ch. Ahlmann GbR, der Bewerberin zu B, sowie die Bewerbungen der Interessenten zu C und D aufgeführt. Die „Kurzbeschreibungen“ zu den Investoren zu A und zu B lauten:

- „A) Investor:
Deutsche Immobiliengesellschaft mbH
(Deutsche Golf GmbH & Co)
(vgl. Anlage 1)
...
Konzept:
Realisierung gem. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2
Flächenaufteilung
Wohnbauland (inkl. Gutshof, Clubhaus, Golfodrom) ca. 30 000 m²
Park: ca. 5 000 m²
Handwerkerhof: 4 120 m²
Golfodrom: 2 000 m²

- B) Investor:
A. Schockemöhle, G. und Ch. Ahlmann GbR
... (vgl. Anlage 2)
Konzept:
Realisierung gem. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2
- Revitalisierung des Landwirtschaftsgutes mit zeitgemäßer Nutzung inkl. der landwirtschaftlichen Flächen
- Rekultivierung des Gutsparks
- Kein Reit- und Pensionsstall
- Pferdezucht (ca. 100 Tiere) und Unterbringung von Verkaufs- und Turnierpferden
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Haltung von Fleischrindern (ca. 100 Tiere)
- Einrichtung einer Landfleischerei (ehem. Brennerei)
- Bau von Doppelhäusern im Anschluss an die Brennerei
...“

Der in der Senatsverwaltung für Finanzen zuständige Sachgebietsleiter Klingenberg hat am 13. September 1996 einen ergänzenden Vermerk unter Bezugnahme auf die am 12. August 1996 von seiner Mitarbeiterin verfassten Darstellung erstellt. In seinen Ausführungen ist ebenso wie in dem vorab verfassten Vermerk vom 12. August 1996 nur Bezug auf die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 genommen.

Die jeweilige Bezugnahme in beiden Vermerken auf den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 legt den unzutreffenden Schluss nahe, dass alle vorgestellten Konzepte auf den durch den von ihm beschriebenen räumlichen Geltungsbereich der Flur-

stücke der Flur 2 Nr. 8/9 und der Flur 3 Nr. 65, 66, 67 zu verwirklichen und damit lediglich die Flächen des engeren Gutshofbereichs betroffen seien. Der Umfang der von diesen Flurstücken umfassten Hektarzahl wird im Eingang des Vermerks vom 12. August 1996 nicht benannt. Erst in der dann folgenden Beschreibung des Konzepts des Investors zu A wird die von ihm auf der Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 geplante Flächenaufteilung auf einer Fläche von insgesamt rund 40 000 m² beschrieben. Bei der Vorstellung des Konzepts des Investors zu B, der A. Schockemöhle, G. und Ch. Ahlmann GbR, fehlt ein ausdrücklicher Hinweis auf den mit Schreiben vom 24. Juli 1996 beantragten Ankauf einer Fläche von 290 ha. Die Beschreibung des Objekts, u. a. Pferdezucht (ca. 100 Tiere) und Haltung von Fleischrindern (ca. 100 Tiere), lässt erkennen, dass zur Verwirklichung des Konzepts ein größerer Flächenumfang erforderlich ist. Dies lässt aber keinen Rückschluss darauf zu, dass dieses Vorhaben nur durch Ankauf der dazu benötigten Flächen umsetzbar wäre. Die stetige Bezugnahme auf den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 erweckt insoweit den unzutreffenden Eindruck, dass ein Ankauf lediglich des damit beschriebenen Flächenbereichs beabsichtigt ist.

Eine andere Auslegung des Vermerks käme dann in Betracht, wenn weitere Umstände hinreichend deutlich erkennen ließen, dass entgegen der schriftlichen Darstellung das Konzept des Investors zu B auf den Erwerb eines weitaus größeren Flächenumfangs bezogen war. Bei der Vorstellung der einzelnen Bewerbungen im Vermerk vom 12. August 1996 wird auf verschiedene Anlagen hingewiesen, ohne dass diese jedoch konkret bezeichnet sind. Zu einem späteren Zeitpunkt hat die Mitarbeiterin der Senatsverwaltung für Finanzen versichert, sie habe dem von ihr im Laufe des weiteren Auswahlverfahrens zum Veräußerungsvorgang Stolpe verfassten Entscheidungsvorschlag vom 19. Dezember 1996 unter anderem den Antrag der A. Schockemöhle, G. und Ch. Ahlmann GbR sowie das Nutzungskonzept zur Revitalisierung des Gutes Stolpe beigelegt. Aus dem Nutzungskonzept ist der beantragte Ankauf von insgesamt 290 ha erkennbar. Unklar bleibt aber zum einen, ob die genannten Unterlagen auch dem Vermerk vom 12. August 1996 beigelegt waren. Zum anderen erweckt der Vermerk den Eindruck, eine umfassende Sachverhaltsdarstellung wiederzugeben, ohne dass eine Einsichtnahme in seine Anlagen zu seinem Verständnis notwendig wäre. Der Hinweis auf die dem Vermerk beiliegenden Anlagen kann somit nicht die eindeutige schriftliche Darlegung, die Konzepte seien ausschließlich auf den engeren Flächenbereich des Gutshofs bezogen, ersetzen.

Als Ergebnis der Ausführungen ihres Vermerks vom 12. August 1996 hat die Mitarbeiterin in der Senatsverwaltung für Finanzen erklärt, sie halte das Konzept der A. Schockemöhle, G. und Ch. Ahlmann GbR und das Konzept des Bewerbers C für umsetzungsfähig:

„... Nach Einschätzung der Unterzeichnenden lassen sich gegebenenfalls zwei Konzepte (Konzepte B und C), die die Aktivierung der historischen Gutsanlage incl. der landwirtschaftlichen Nutzung beinhalten, gut realisieren. Damit verbunden ist die Schaffung von notwendigen Arbeitsplätzen; das Gut Stolpe war vor der Wende der größte Arbeitgeber im Dorf. Darüber hinaus bietet ein ausgewogenes Konzept eine Verbesserung der Infrastruktur des Dorfes.“

Im Gegensatz zu der Darstellung im Vermerk vom 12. August 1996 hat der mit dem Vorgang befasste Sachgebietsleiter Klingenberg in seiner Stellungnahme vom 13. September 1996 im Ergebnis das Projekt des Bewerbers zu B, der A. Schockemöhle, G. und Ch. Ahlmann GbR, als das aussichtsreichere Konzept bezeichnet:

„Es verbleiben als aussichtsreiche Bewerber die Bewerbungen zu B und C, wobei es durch von beiden Antragstellern gewünschte weiterführende Gespräche zu klären sein wird, ob und inwieweit beide Konzepte miteinander in Einklang gebracht werden können, oder sich nach derzeitiger Einschätzung des Unterzeichners das aussichtsreicher erscheinende Konzept des Investors B (Schockemöhle, Ahlmann GbR) durchsetzen wird.“

Die Vermerke vom 12. August 1996 und vom 13. September 1996 sind dem Referatsleiter Wissendauer und dem Abteilungsleiter Legermann vorgelegt worden. Der Referatsleiter hat den Vorgang am 13. September 1996 zur Kenntnis genommen. Der Abteilungsleiter hat entgegen dem Vorschlag der beiden Mitarbeiter, die weiteren Verhandlungen auf die A. Schockemöhle, G. und Ch. Ahlmann GbR und den Bewerber zu C zu begrenzen, entschieden, die Deutsche Immobiliengesellschaft mbH in das weitere Auswahlverfahren einzubeziehen:

„Die Interessenten A, B, C sollen auf der Basis ihrer vorhandenen Konzepte aufgefordert werden, ein Kaufpreisangebot abzugeben.“

Hinsichtlich des Kaufpreises hat der Abteilungsleiter weiter verfügt:

„Eine Vergabe erfolgt an den Höchstbietenden, mindestens zum Verkehrswert.“

Den schriftlichen Verfügungen des Referatsleiters und des Abteilungsleiters ist nicht zu entnehmen, ob sie davon ausgegangen sind, dass die Einbeziehung des Bewerbers zu B im Ergebnis eine Veräußerung von 240 ha zur Folge haben würde. Eine Korrektur der Vermerke vom 12. August 1996 und vom 13. September 1996 ist auf dem Dienstweg jedenfalls nicht erfolgt. Diese Vermerke vom 12. August 1996 und vom 13. September 1996, die die Sachlage missverständlich darstellen, sind dem Staatssekretär Kurth zur Entscheidung vorgelegt worden.

bb) Der Inhalt der Entscheidung vom 17. September 1996

In seiner Verfügung vom 17. September 1996 hat sich der Staatssekretär Kurth der Entscheidung des Abteilungsleiters Legermann, die Interessenten A, B und C zur Abgabe eines Kaufpreisangebots aufzufordern, angeschlossen. Der Verfügung des Abteilungsleiters, eine Vergabe habe an den Höchstbietenden, mindestens zum Verkehrswert zu erfolgen, hat er hinzugefügt:

„und nach Entscheidung für ein bestimmtes Konzept.“

Auf der Grundlage der beiden Vermerke vom 12. August 1996 und 13. September 1996 lässt sich die Entscheidung des Staatssekretärs dahingehend verstehen, dass die weiteren Verhandlungen mit dem Ziel eines Kaufvertragsabschlusses über den Flächenbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 und damit den engeren Gutshofbereich mit einem Areal von 30 000 m² bis 40 000 m² aufgenommen werden sollen. Hinsichtlich der abschließenden Entscheidung über den Verkauf soll das Höchstgebot, mindestens der Verkehrswert, unter Berücksichtigung der vorgelegten Konzepte maßgeblich sein. Eine Entscheidung über die Aufnahme von Verhandlungen über das weitaus größere Areal der landwirtschaftlichen Flächen ist der Verfügung vom 17. September 1996 nicht zu entnehmen.

Die zuständigen Mitarbeiter in der Senatsverwaltung für Finanzen haben die Entscheidung des Staatssekretärs jedoch dahingehend ausgelegt, dass der Verkauf des gesamten Stadtguts Stolpe beabsichtigt war.

b) Entscheidung über die Aufnahme von Verhandlungen über die Veräußerung der Stadtgüterflächen in Neubeeren

Gegenstand des Untersuchungsauftrags ist der in Neubeeren, Gemarkung Großbeeren, Flur 2, Flurstück 524/6 gelegene Pferdehof Neubeeren in einer Gesamtgröße von 54,5735 ha mit den darauf belegenen Bauten und baulichen Anlagen in einer Gesamtgröße von 6 252 m². Der Pferdehof Neubeeren ist zunächst an die O. P. GmbH verpachtet worden und zu einem späteren Zeitpunkt Gegenstand von Verkaufsverhandlungen mit der Pächterin gewesen.

aa) Pachtverhältnisse mit der O. P. GmbH

Bis zur Entscheidung über die Aufnahme von Verkaufsverhandlungen haben über die Stadtgüterflächen in Neubeeren folgende Vertragsverhältnisse bestanden:

Die Betriebsgesellschaft Stadtgüter Berlin mbH hatte unter dem 20. Dezember 1994 einen Pachtvertrag mit der O. P. GmbH über die Flächen des Pferdehofs Neubeeren abgeschlossen.

Gemäß den vertraglichen Vereinbarungen ist der Pferdehof zweckgebunden als Reit- und Fahrsporthaus inklusive Gastronomie zu nutzen. Ferner ist die Nutzung als Leistungszentrum für den Reit- und Fahrsporthaus gestattet. Unter dem 22. Januar 1997 haben die Betriebsgesellschaft Stadtgüter mbH und die O. P. GmbH, Pferdehof Neubeeren, vertreten durch den Geschäftsführer Dr. D., den Pachtvertrag vom 20. Dezember 1994 beendet und einen neuen Pachtvertrag mit demselben Vertragsgegenstand abgeschlossen. Grund für die bereits im Januar 1996 aufgenommenen Vertragsverhandlungen war die von der Pächterin geforderte Änderung des Pachtzinses. Zwecks Bestimmung eines angemessenen Pachtpreises hat die Pächterin im April 1996 den Gutachterausschuss des Landkreises Teltow-Fläming beauftragt, der seine gutachterliche Stellungnahme im Juni 1996 vorgelegt hat. Auf Grund eines Auftrags beider Vertragsparteien aus Mai 1996 hat im November 1996 das Gutachten der KPMG Deutsche Treuhandgesellschaft vorgelegen.

bb) Aufnahme von Verkaufsverhandlungen

Bereits vor Abschluss des Pachtvertrags im Januar 1997 hatte die O. P. GmbH zu erkennen gegeben, dass sie an einem Kauf der gepachteten Flächen interessiert sei. Mit Schreiben vom 4. November 1996 hat sie sich hierzu an Staatssekretär Bielka gewandt und darum gebeten, die Stadtgüter Berlin mbH mit der Durchführung von Verkaufsverhandlungen zu beauftragen:

„...“

Nachdem die Verhandlungen über eine Neugestaltung des Pachtvertrags ... sich erheblich verzögern ... besteht unsererseits die Absicht, das Gelände zu kaufen. Ein solcher Verkauf von nicht benötigten Flächen - gerade in Brandenburg - würde, wenn ich dies richtig einschätze, auch der Generallinie des Hauses und des Berliner Senats entsprechen. Gesprächsweise habe ich erfahren, dass auch nach Ihrer Auffassung im Hinblick auf die Haushaltslage 1997 ein Verkauf erfolgen kann.

Da die Geschäftsleitung der Betriebsgesellschaft Stadtgüter Berlin mbH möglicherweise eine andere Interessenlage hat als die alleinige Gesellschafterin - das Land Berlin -, bitte ich Sie, wenn dies Ihrer Auffassung und der Ihres Kollegen Staatssekretär Kurth entspricht, der Geschäftsleitung den entsprechenden Hinweis zu geben mit dem Auftrag, kurzfristig mit der Firma O. P. GmbH in Verkaufsverhandlungen zu treten.

Grundlage für den Verkauf kann das Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming vom 27. Juni 1996 sein. ...“

Bei den Stadtgüterflächen des Pferdehofs Neubeeren handelt es sich um von der Stadtgüter Berlin mbH treuhänderisch verwaltetes Vermögen des Landes Berlin. Nach den in der Senatsverwaltung für Finanzen getroffenen Zuständigkeitsregeln ist die Veräußerung von treuhänderisch verwaltetem Vermögen durch die Staatssekretär Kurth unterstehende damalige Liegenschaftsabteilung, Abteilung IV, des Hauses Finanzen erfolgt. Für die in die Stadtgüter Berlin mbH eingebrachten Flächen ist hingegen die Staatssekretär Bielka unterstehende Abteilung II des Hauses Finanzen zuständig gewesen. Das dem Schreiben der O. P. GmbH vom 4. November 1996 nachfolgende Verwaltungsverfahren zur Veräußerung des Pferdehofs Neubeeren ist maßgeblich in der Abteilung II der Senatsverwaltung für Finanzen geführt worden. Unter dem 14. November 1996 ist hier zu dem Vorgang „Pferdehof Neubeeren - Schreiben vom 4. November 1996 des Geschäftsführers der O. P. GmbH, Dr. D.“ ein Vermerk an Staatssekretär Bielka erstellt worden, nach dessen Inhalt für den Pferdehof Neubeeren eine Klärung dahingehend zu erfolgen hat, ob die Verkaufsverhandlungen durch die Abteilung IV erfolgen sollen oder ob die Stadtgüter Berlin mbH die vorbereitenden Verkaufsverhandlungen übernehmen soll. In diesem Fall sei eine Beauftragung durch die für die Veräußerung zuständige Abteilung IV erforderlich. Der Vermerk vom 14. November 1996 hat auszugsweise folgenden Inhalt:

„2. Vorbereitung der eventuell beabsichtigten Verkaufsverhandlungen mit der O. P. GmbH

...“

Durch unser Haus ist jedoch vorab zu entscheiden:

- ob überhaupt Verkaufsabsichten gegenüber der P. GmbH bestehen,
- ob die Verkaufsverhandlungen durch die Abteilung IV selbst übernommen werden
- ob die Vorbereitungen zum beabsichtigten Verkauf durch die Betriebsgesellschaft erfolgen sollen (hierzu wäre eine Beauftragung durch die Abt. IV erforderlich).

...“

Unter dem 20. November 1996 hat eine Rücksprache zwischen den beiden Staatssekretären Bielka (Staatssekretär A) und Kurth (Staatssekretär B) stattgefunden, zu dem ein in der Abteilung II zum Pferdehof Neubeeren abgefasster Vermerk als Ergebnis festhält, dass unter Federführung der Abteilung II und unter Mitwirkung der Abteilung IV eine Überprüfung des Kaufersuchens durch die Stadtgüter Berlin mbH erfolgen soll:

...“

In der Rücksprache wurden von Staatssekretär A folgende Festlegungen getroffen:

II C soll federführend kurzfristig veranlassen, dass mit der Abteilung IV unter Einbindung von SenStadtUmTech, und dem Geschäftsführer, Herrn Dr. Zavlaris, geprüft wird, ob dem Kaufersuchen der O. P. GmbH zugestimmt werden kann,

der Geschäftsführer der GmbH, Herr Dr. D., wird durch Staatssekretär A Ref informiert, dass sein Anliegen durch SenFin geprüft wird,

zur Aufteilung der Kaufsumme wird zu gegebener Zeit entschieden.“

Am 3. Dezember 1996 hat in der Senatsverwaltung für Finanzen ein von der Abteilung II geführtes Gespräch unter anderem zu dem Besprechungspunkt Pferdehof Neubeeren stattgefunden, an dem von Seiten der Stadtgüter Berlin mbH der Zeuge Dr. Zavlaris und teilweise der in der Abteilung IV des Hauses Finanzen zuständige Zeuge Klingenberg teilgenommen haben. Hierzu ist von einem in der Abteilung II erstellten Vermerk vom 5. Dezember 1996 festgehalten:

...“

Auf der Grundlage der KPMG-Gutachterlichen Stellungnahme zur Angemessenheit des Pachtzinses für den Pferdehof wird der bestehende Pachtvertrag mit der O. P. GmbH angepasst. Unabhängig davon wurde die Betriebsgesellschaft beauftragt, ab 1997 mit der GmbH in Verkaufsverhandlungen mit der Maßgabe einzutreten, dass die Kaufsumme nicht unter dem Verkehrswert liegen soll.

...“

Ausweislich des auf der Niederschrift vom 5. Dezember 1996 festgehaltenen Vermerks vom 7. Dezember 1996 ist den in der Abteilung IV zuständigen Mitarbeitern mitgeteilt worden, dass der Auftrag an die Stadtgüter Berlin mbH erteilt worden sei:

„Telefon. Rücksprache mit Frau K. und Herrn Klingenberg Auftrag für Dr. Zavlaris, Verkaufsverhandlung zu führen, gilt als erteilt.“

Unter dem 6. Dezember 1996 ist in der Abteilung II ein Ergebnisvermerk über die in dem Gespräch vom 3. Dezember 1996 getroffene Absprache mit der Stadtgüter Berlin mbH gefasst worden und „Staatssekretär A zur Unterrichtung“ vorgelegt worden. In diesem Vermerk für Staatssekretär Bielka heißt es unter anderem:

„... Der Geschäftsführer wurde beauftragt, unabhängig von der Änderung des Pachtvertrags mit der GmbH in Verkaufsverhandlungen mit der Maßgabe einzutreten, dass die Kaufsumme nicht den Verkehrswert der Liegenschaft unterschreiten darf.“

Der Zeuge Dr. Zavlaris hat erklärt, er habe den Auftrag von Herrn Sch., Referatsleiter in der Abteilung II der Senatsverwaltung für Finanzen, erhalten. Er habe sich bei dem Gespräch am 3. Dezember 1996 gegen den Verkauf des Pferdehofs Neubeeren ausgesprochen (Wortprotokoll vom 12. März 1999, Seite 36). Auf das Ansinnen auf Erwerb habe die Betriebsgesellschaft

„... von Anfang an eine andere Position bezogen. Wir haben gesagt: Wir halten den Verkauf nicht für opportun, weil ein Interessent, der so etwas anpachtet, genauso gut bedient ist, wenn er langfristig anpachtet. - Und im Bereich der Landwirtschaft sind Anpachtungen übrigens ein übliches Verfahren und weniger der Kauf, um so mehr, als wir durch einen solchen Verkauf wiederum regelmäßige jährliche Einnahmen verlieren würden. ...“

(Wortprotokoll vom 12. März 1999, Seite 28)

Konkrete Verhandlungen sind von der Stadtgüter Berlin mbH im Anschluss an das Gespräch vom 3. Dezember 1996 nicht geführt worden. Als Begründung hierfür hat der Zeuge Dr. Zavlaris zum einen auf den ausstehenden schriftlichen Auftrag hingewiesen, zum anderen ausgeführt, zu diesem Zeitpunkt habe eine Entscheidung des Abgeordnetenhauses von Berlin über die weitere Vorgehensweise bei der Veräußerung von Stadtgüterflächen noch ausstehend. Aus diesem Grund habe er sich auch nicht veranlasst gesehen, die Veräußerung der Stadtgüterflächen zu betreiben (Wortprotokoll vom 12. März 1999, Seite 38, 29). Bereits mit Schreiben vom 25. November 1996 hatte Dr. Zavlaris Staatssekretär Bielka mitgeteilt, er sehe

„absolut keinen Grund, die Gebäude des Pferdehofs Neubeeren an die O. P. GmbH zu verkaufen. Bei diesen Flächen und Gebäuden handelt es sich für die Stadtgütergesellschaft sehr wohl um betriebsnotwendige Ausstattungen, da sie Erträge in einer Höhe von 150 000 bis 200 000 DM im Jahr abwerfen und somit in gleicher Höhe den Landeshaushalt entlasten.“

Mit Schreiben vom 8. September 1997 an die Senatsverwaltung für Finanzen hat er nochmals seine Ablehnung bekräftigt.

Nachdem sich die O. P. GmbH unter dem 16. April 1997 angeblich an die Stadtgüter Berlin mbH gewandt hatte, hat sie am 5. August 1997 einen Antrag zwecks Erwerb der Flächen an die Abteilung IV der Senatsverwaltung für Finanzen gerichtet. Auf der Grundlage des von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming geschätzten Verkehrswerts hat sie ein Kaufpreisangebot von 1 800 000,00 DM unterbreitet. Das sich anschließende Verwaltungsverfahren ist von der Abteilung IV des Hauses Finanzen geführt worden. Das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, hat unter dem 14. August 1997 zunächst seine Absicht erklärt, dem Kaufantrag entsprechen zu wollen, sobald unter anderem die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr die gutachterlichen Stellungnahmen der KPMG Deutsche Treuhandgesellschaft und des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming überprüft und zum Verkehrswert Stellung genommen habe. Am 17. Oktober 1997 hat die Senatsverwaltung für Finanzen der O. P. GmbH mitgeteilt, dass im Hinblick auf die laufende Diskussion über die Behandlung von Stadtgüterflächen der gestellte Kaufantrag zunächst nicht weiter behandelt werden könne. Unter dem 3. Februar 1998 hat die Senatsverwaltung für Finanzen sich gegenüber der O. P. GmbH bereit erklärt, über die Veräußerung lediglich des eigentlichen Hofes (bebauter Teil, etwa 11 ha bis 14 ha groß) zum noch zu ermittelnden Verkehrswert zu verhandeln, während es bei den übrigen von der O. P. GmbH begehrten Flächen beim Pachtverhältnis bleiben solle. Dem Aktvorgang ist nicht zu entnehmen, ob zwischenzeitlich ein Kaufvertrag zwischen dem Land Berlin und der O. P. GmbH zu Stande gekommen ist.

cc) Unterschiede zum Veräußerungsvorgang Stadtgut Stolpe

Im Gegensatz zum Veräußerungsvorgang Stadtgut Stolpe ist das Verfahren zur Einleitung der Verkaufsverhandlungen des Pferdehofs Neubeeren nicht von der Liegenschaftsabteilung des Hauses Finanzen, der Abteilung IV, sondern maßgeblich von der Abteilung II gestaltet worden. Verhandlungen sind zudem ausschließlich mit der Pächterin geführt worden.

(1) Zuständigkeit zur Veräußerung treuhänderisch verwalteten Vermögens

Bei den Grundstücksflächen des Pferdehofs Neubeeren handelt es sich um von der Stadtgüter Berlin mbH treuhänderisch verwaltetes Vermögen des Landes Berlin. Für den Verkauf von treuhänderisch verwaltetem Vermögen ist die Abteilung IV des Hauses Finanzen zuständig.

Der Zeuge Klingenberg hat hierzu erklärt:

„... Das betrifft eigentlich nur die eingebrachten Flächen, die im Vermögen der Betriebsgesellschaft. Da hat die Federführung die Abteilung II. ... Ansonsten für alle treuhänderisch verwalteten Flächen Abteilung IV natürlich.“

(Wortprotokoll vom 29. Januar 1999, Seite 19)

In gleicher Weise hat der Zeuge Kurth erklärt, dass für die Veräußerung des Landesvermögens die Liegenschaftsabteilung des Hauses Finanzen, die Abteilung IV, zuständig sei:

„Also, hierfür war die damalige Abteilung IV ... zuständig. Die Abteilung II ist die zuständige Fachverwaltung ... für die Betriebsgesellschaft Stadtgüter. Diese Betriebsgesellschaft hat keine eigene Fachverwaltung, sondern das ist bei der Finanzverwaltung angesiedelt. Da wir im Wesentlichen über Zuschuss- und Verlustausgleich arbeiten, ist das bei der Haushaltsabteilung gewesen. Früher war Herr Heubaum der Aufsichtsratsvorsitzende, jetzt ist es Herr Bielka. Die Zuständigkeit für die Stadtgütergesellschaft Betriebsgesellschaft liegt bei der Haushaltsabteilung, die Zuständigkeit für Veräußerungen von treuhänderisch in die Stadtgüter eingebrachten Grundstücken bei der Liegenschaftsabteilung, ...“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 28)

Dem oben dargestellten Vermerk der Abteilung II vom 14. November 1996 ist zu entnehmen, dass eine Vorbereitung der Veräußerung von treuhänderisch verwaltetem Vermögen durch die Stadtgüter Berlin mbH möglich ist. Hierzu ist allerdings ein Auftrag durch die zuständige Abteilung IV des Hauses Finanzen erforderlich. Auf den Vorhalt, die Beauftragung der Stadtgüter Berlin mbH zur Veräußerung des Pferdehofs Neubeeren sei durch die ihm unterstehende, für diesen Fall unzuständige Abteilung II des Hauses Finanzen erteilt worden, hat der Zeuge Bielka ausgeführt, im Vordergrund der Besprechung vom 20. November 1996 und des im Anschluss daran geführten Verwaltungsverfahrens habe die Erlösbeteiligung der Stadtgüter Berlin mbH gestanden:

„... Es kam dann im Laufe des Oktober auch auf mich zu, zum Teil im Zuge der Kenntnisnahme von Vorgängen, der Wunsch, dieses Grundstück auch käuflich zu erwerben. Und es kam die von mir bereits erwähnte Diskussion mit dem Kollegen Kurth hinzu, wie weit man die Konflikte zwischen den Stadtgütern und der Liegenschaftsabteilung auf eine rationale Ebene hieven konnte. Daraus erwachsen sich Besprechungen. Diese hier genannte Besprechung führte zu dem Ergebnis, dass wir sagten, dass hier die Stadtgüter, wenn Verkäufe getätigt werden sollen, auch ein Stückchen selber initiativ werden sollen, selber beteiligt werden sollen. Sie wissen, zu einem früheren Zeitpunkt haben wir - das haben Sie den Unterlagen wahrscheinlich entnommen - ja auch über ein Beteiligungsmodell der Stadtgüter diskutiert. Wie weit können Stadtgüter, wenn sie Verkäufe tätigen, selber an Erlösen beteiligt werden? ... Und wir haben dann überlegt, ob dieser konkrete Vorgang, der da auf dem Tisch war, nicht einer sein könnte, bei dem nicht die Finanzverwaltung ihrerseits tätig wird, sondern jetzt prioritär die Stadtgüter selbst handeln sollten, wobei wir gesagt haben, das haben Sie den Vermerken wahrscheinlich auch entnommen, das erst einmal geprüft werden muss, ob hier eine Veräußerung überhaupt möglich ist. ...“

(Wortprotokoll vom 12. März 1999, Seite 47)

Und nochmals:

„... Also, es war erstens ein Käufer, ein Interessent für einen Kauf vorhanden. Zweitens, es gab von Seiten des Kollegen des Liegenschaftsbereichs keine Bedenken, dies zu tun, son-

dem im Gegenteil Interesse, hier Verkäufe zu forcieren. Die Überlegung aller Beteiligten - oder insbesondere meine Überlegung war, wenn hier diese Verkaufsverhandlungen geführt werden, dann sollte das doch abweichend von dem bisherigen Prozedere unter unmittelbarer Federführung der Stadtgüter laufen. Wenn Sie so wollen, war mein Motiv weniger die Einleitung eines Kaufverfahrens oder Verkaufsverfahrens, sondern die Einbeziehung der Stadtgüter. . . .“

(Wortprotokoll vom 12. März 1999, Seite 48)

Die Aussage des Zeugen Bielka, im Vordergrund der Verhandlungen habe die Absprache über die Erlösbeteiligung der Stadtgüter mbH gestanden, hat der Zeuge Kurth bestätigt:

„Also, ich erkläre es mir rückblickend so, dass dies ein Fall sein sollte, wo die Erlösbeteiligung möglicherweise zum Tragen gekommen wäre, weil ein Grundstücksgeschäft durch die Betriebsgesellschaft, nicht durch die Senatsverwaltung verhandelt worden wäre, aber selbstverständlich in Abstimmung, was sowohl die vertraglichen Modalitäten als auch die Vorgehensweise angeht, mit den hierfür Zuständigen im Hause.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 28)

Und nochmals:

„Es ist nicht die falsche Abteilung vorgegangen, sondern es ist die Betriebsgesellschaft Stadtgüter gebeten worden, entsprechende Verhandlungen zu führen. Für den Fall, dass sie dann auch den Fall abgeschlossen hätte, wäre dieses ja ein Fall der Erlösbeteiligung gewesen. Ich sage noch einmal: . . . Herr Bielka und ich haben darüber im Grundsatz Einvernehmen erzielt, dass wir uns bei Grundstücksgeschäften der Betriebsgesellschaft eine Erlösbeteiligung analog der Bezirksregelung vorstellen konnten. . . .“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 28)

Auf die Nachfrage an den Zeugen Bielka, ob er den Mitarbeiter der Abteilung II angewiesen habe, einen Auftrag an Herrn Dr. Zavlaris zur Führung von Verkaufsverhandlungen zu erteilen, hat er geantwortet:

„Ich bin nicht mehr sicher, ob das eine Anweisung war, aber es war das Ergebnis der Besprechung, die wir dort hatten, die ja in dem Vermerk, der wenige Tage vorher gefertigt worden ist, ihren Niederschlag gefunden hat. Es könnte sein - ich will es nicht ausschließen -, dass ich Herrn Sch. gebeten habe, das dann auch zu vermitteln.“

(Wortprotokoll vom 12. März 1999, Seite 47)

Auf die weitere Nachfrage, der der Stadtgüter Berlin mbH im Gespräch vom 3. Dezember 1996 erteilte Auftrag zur Veräußerung des Pferdehofs Neubeeren, dessen Ergebnis ihm mit Vermerk vom 6. Dezember 1996 übermittelt worden sei, sei ohne den Hinweis auf die im Vermerk vom 20. November 1996 festgehaltene notwendige Absprache mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie erfolgt und entsprechende zudem auffällig dem von der O. P. GmbH in ihrem Schreiben vom 4. November 1996 geäußerten Begehren, hat der Zeuge Bielka geantwortet:

„. . . Ich hatte keine Veranlassung, an dieser Stelle dieser etwas stringenten Formulierung nun entgegenzutreten. Aber für mich war selbstverständlich, dass derartige Verhandlungen nur unter der Voraussetzung der Abklärung mit allen Stellen hinsichtlich der Zulässigkeit, auch der planerischen Zulässigkeit, stehen können. Sie wissen aus den weiteren Unterlagen, dass dann die anderen Verwaltungen, die angesprochen worden sind, auch hierzu Stellung genommen haben, inwieweit sie das nun für gangbar oder nicht gangbar halten. Das ist natürlich eine wesentliche Voraussetzung dazu. Insofern kann es keine Verkaufsverhandlungen geben, die unbedingt erfolgt sind, sondern bestenfalls die, die unter den Bedingungen stehen, die generell bei Grundstücksverkaufsverhandlungen einzuhalten sind, nämlich die Stellungen der beteiligten Stellen einzuholen und danach zu gewichten.“

(Wortprotokoll vom 12. März 1999, Seite 59)

Und nochmals:

„Verkaufsverhandlungen können natürlich nur eingebettet sein in den normalen Prüfvorgang. . . . Also, wenn ich in eine Verhandlung eintrete, habe ich ja noch nicht den Auftrag, jetzt verkauft du, sondern gehe in Verhandlungen hinein. Dieses kann doch nur bedeuten, dass ich den gesamten Prozess einer Abprüfung in Gang setze. Das kann bedeuten, dass ich zu dem Ergebnis komme, das kann nicht zum Zuge kommen. . . . Insofern sehe ich überhaupt kein Problem darin, hier an dieser Stelle ein solches Verfahren mit dieser Wortwahl einzuleiten und gleichzeitig die im Vermerk vom 20. November genannten Abprüfungsvorgänge einzuleiten. Also, ich kann den Zwiespalt, den Sie hier vermuten, so nicht erkennen.“

(Wortprotokoll vom 12. März 1999, Seite 51)

Entgegen dieser Aussage des Zeugen Staatssekretär Bielka liegen dem Untersuchungsausschuss jedoch entsprechende Unterlagen nicht vor. Eine Stellungnahme ist nach Aktenlage ausschließlich von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr eingeholt worden. Die Einbeziehung dieser Senatsverwaltung hat allerdings lediglich in der Bitte vom 12. August 1997 bestanden, in einer Stellungnahme mitzuteilen, ob für das Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming Plausibilität bescheinigt werden könne. Aus den von der Senatsverwaltung für Finanzen übermittelten Unterlagen ist darüber hinaus nicht ersichtlich, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie entgegen der Festlegung der Staatssekretäre Bielka und Kurth vom 20. November 1996 in die Prüfung, ob dem Kaufersuchen der O. P. GmbH zugestimmt werden könne, einbezogen worden ist.

(2) Ausschließliche Verkaufsverhandlungen mit der Pächterin

Im Gegensatz zum Veräußerungsvorgang Stadtgut Stolpe, bei dem eine Entscheidung über eine Veräußerung auf der Grundlage mehrerer Bewerbungen im Wege des beschränkten Bieterverfahrens stattgefunden hat, ist beim Veräußerungsvorgang Neubeeren die Vergabe ohne ein solches Verfahren erfolgt. Die Verkaufsverhandlungen sind ausschließlich mit der Pächterin des Pferdehofs, der O. P. GmbH, geführt worden. Auf die Nachfrage, aus welchem Grund ein solches Verfahren gewählt worden sei, hat der Zeuge Bielka geantwortet, zu diesem Zeitpunkt hätten die Regelungen über die Durchführung von Bieterverfahren noch nicht bestanden:

„Die Regelung, grundsätzlich Bieterverfahren einzuführen, ist nach meiner Erinnerung von der Senatorin erst zu einem späteren Zeitpunkt installiert worden. Deswegen gab es auch an mich keinerlei Hinweise etwa der Mitarbeiter: Achtung, da ist ein Bieterverfahren erforderlich! - An der Stelle waren Nutzer ja bereits vorhanden. Das heißt, es ging ja nur um die Frage: Kann man Pacht in Kauf umwandeln, oder sollte man das nicht tun? Insofern erschien mir von der Seite her dieser Gedanke erst einmal nicht zwingend.“

(Wortprotokoll vom 12. März 1999, Seite 57)

Die Regelungen zum Bieterverfahren sind im Oktober 1996 erstellt worden; der überarbeitete Leitfadens ist im November 1996 gefasst worden. Die Entscheidung der beiden Staatssekretäre Bielka und Kurth vom 20. November 1996, es solle geprüft werden, ob dem Kaufersuchen der O. P. GmbH zugestimmt werden könne, fällt somit in eine Übergangsphase. Der mündliche Auftrag an Dr. Zavlaris, Verkaufsverhandlungen zu führen, ist jedoch am 3. Dezember 1996, das heißt nach Abzeichnung des überarbeiteten Leitfadens, erteilt worden.

Der Zeuge Kurth hat darauf hingewiesen, dass im Fall der Veräußerung an den Pächter eine der Ausnahmen zur ansonsten notwendigen Durchführung eines Bieterverfahrens vorliegen könne:

„Es handelt sich bei Neubeeren um den Verkauf eines Grundstücks an den Pächter. Insofern ist hier grundsätzlich ein Ausschreibungsverfahren, ein Bieterverfahren, nicht erforderlich, sondern es kann direkt zum Verkehrswert veräußert werden. . . .“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 41, 42)

„... Ob die Ausnahmemöglichkeiten nach dem Senatsbeschluss gegeben sind, bedarf jeweils der Prüfung. Wenn der Mieter einer Einrichtung wie eines Reithofs oder der Pächter, ohne dass es zu einer irgendwie gearteten anderen Bebauung kommt, beispielsweise, ohne dass eben der Verlust von Steuerkraft zu befürchten ist, das Interesse äußert, dass Areal zu erwerben, dann ist das schon möglich, dass die Ausnahmemöglichkeiten, die der Senatsbeschluss vorsieht, vorliegen. Das muss man im Einzelfall prüfen. Aber es ist aus dem, was bisher bekannt ist, jedenfalls noch nicht zu sehen, dass das hier nicht der Fall sein sollte.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 42)

Unter welchen Bedingungen statt einer Ausschreibung ausnahmsweise eine Direktvergabe landeseigener Grundstücke durchgeführt werden darf, ist schriftlich erst mit Vermerk aus April 1997, abgezeichnet durch Finanzsenatorin Dr. Fugmann-Heesing im Mai 1997, festgelegt worden. Hier wird als Ausnahme unter anderem der Kauf eines Grundstücks durch den Pächter genannt. Zum Zeitpunkt der Erteilung des Auftrags an die Stadtgüter Berlin mbH, ausschließlich mit der O. P. GmbH Verkaufsverhandlungen zu führen, hat diese schriftliche Regelung noch nicht bestanden.

6. Aus welchen Gründen wurde von wem die Entscheidung zu Gunsten der Kaufinteressenten Schockemöhle und der Deyhle-Firmengruppe getroffen? Lag eine Einflussnahme auf die Verkaufsentscheidungen gemäß Frage 5 durch Mitglieder des Senats, Staatssekretäre oder von anderen Dienststellen des Landes Berlin oder dem Land Brandenburg vor?

Am 24. September 1996 sind die Deutsche Immobiliengesellschaft mbH, die A. Schockemöhle, G. u. Ch. Ahlmann GbR und der Bewerber zu C zum Betreff „Antrag zum Erwerb des Gutes Stolpe“ zur Abgabe eines Kaufgebots aufgefordert worden. Die Kaufpreisangebote der Bewerber zu A, B und C sind Ende Oktober 1996 eingetroffen. Bezogen auf den engeren Flächenbereich des bebauten Gutshofgeländes von 35 000 m² hat die Deutsche Immobiliengesellschaft mbH einen Kaufpreis von rund 6,6 Millionen DM geboten. Die A. Schockemöhle, G. u. Ch. Ahlmann GbR hat ihr Angebot für ein Flächenareal von rund 320 ha inklusive engerer Gutshofbereich für einen Kaufpreis von rund 3,3 Millionen DM übermittelt. Der Bewerber zu C hat für den Gutshof, den Gutspark und eine angrenzende Wiese 1,6 Millionen DM geboten. Bezüglich des Inhalts der einzelnen Bewerbungen wird auf die ausführliche Stellungnahme in Frage 1 des Untersuchungsauftrags verwiesen.

a) Gegenstand der Entscheidung des Staatssekretärs Kurth vom 10. Januar 1997

Die Mitarbeiter in der Senatsverwaltung für Finanzen haben ausweislich der dem Ausschuss vorliegenden Akten zunächst vortragen, die Verhandlung über die Veräußerung der Stadtgutflächen und der unter dem 28. August 1997 erfolgte Abschluss des Kaufvertrags mit dem Investor zu B seien auf Grund der Weisung des Staatssekretärs Kurth vom 10. Januar 1997 erfolgt. Dieser Verfügung vom 10. Januar 1997 haben der Vermerk der Mitarbeiterin der Senatsverwaltung für Finanzen Frau K. vom 19. Dezember 1996 sowie die Verfügungen des Sachgebietsleiters Klingenberg vom 19. Dezember 1996 und des Referatsleiters Wissendaner vom 20. Dezember 1996 zu Grunde gelegen. Zu einem späteren Zeitpunkt haben die Mitarbeiter der Senatsverwaltung behauptet, die grundsätzliche Entscheidung über die Veräußerung der Flächen sei hingegen in einer der Verfügung vom 10. Januar 1997 vorausgegangen Rücksprache vom 17. Dezember 1996 erfolgt.

aa) Grundlagen der Entscheidung

Am 19. Dezember 1996 hat die Mitarbeiterin in der Senatsverwaltung für Finanzen einen Vermerk zum Betreff „Übersicht der Bewerbungen zum Stadtgut Stolpe“ erstellt. Der Eingang dieses Vermerks entspricht dem der Darstellung vom 12. August 1996 (vgl. dazu Frage 5 a aa 1). Ergänzend ist dann angefügt:

„...“

Weiterhin ist bei allen Investoren eine detaillierte Abstimmung des Konzepts mit dem Amt für Denkmalschutz erforderlich, da fast alle Gebäude auf dem Gutshof unter Denkmalschutz stehen. Der Gutshof umfasst rund 35 000 m².

Die interessierten Investoren wurden zur Abgabe eines Kaufgebots für den Gutshof gebeten.“

In dem Eingang dieses Vermerks wird deutlicher als in der Darstellung vom 12. August 1996 der Eindruck erweckt, dass sich die Konzepte und Gebote der Bewerber zu A und B entgegen dem tatsächlichen Sachverhalt auf den engeren Gutshofbereich von rund 35 000 m² beziehen sollen. In der nachfolgenden Beschreibung der Angebote wird die Beschränkung auf diesen Flächenbereich durch den Einzeldarstellungen jeweils vorangestellten Passus „Vorgestelltes Konzept zum Gutshof“ und durch die wiederholte Bezugnahme auf den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 hervorgehoben. Ein Hinweis darauf, dass sich das Angebot der A. Schockemöhle, G. u. Ch. Ahlmann GbR auf einen wesentlich größeren Flächenbereich bezieht, ist der schriftlichen Darstellung nicht zu entnehmen. Insbesondere der Hinweis „Anpachtung der notwendigen landwirtschaftlichen Flächen zur Pferdezucht und Haltung von Rindern“ legt den unzutreffenden Schluss nahe, der Investor verfolge die Umsetzung seines Konzepts in der Weise, dass die in Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans im Eingang des Vermerks beschriebenen Baulichkeiten auf den kleineren Gutshofbereich verwirklicht werden sollten, während die sonstige Revitalisierung des Guts auf einer in ihrer Größenordnung nicht genannten angepachteten Fläche erfolgen werde. Die Gebote der Bewerber zu A, B und C sind nachstehend auszugsweise dargestellt:

„A. Investor:

Deutsche Immobiliengesellschaft mbH (Deutsche Golf GmbH & Co.)

...“

Vorgestelltes Konzept zum Gutshof:

Realisierung gem. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2

Einrichtung des Gutsparkes als öffentliche Grünanlage, Nutzung des Gutshofes in Form von Wohnen, Einrichtung von Läden und einer Pension; damit verbundene Schaffung von Arbeitsplätzen.

Bei der Möglichkeit weitere Flächen im Anschluss an den Gutshof vom Land Berlin zu erwerben, Anlegung eines Golfodroms (Golfspielen für Jedermann) incl. Clubhaus und gehobenes Wohnen.

Es wurde kein Verkehrswertgutachten vorgelegt. Ausgehend von der Ausnutzung der Flächen gem. VEP 2 Stolpe bietet die Deutsche Immobilien Gesellschaft mbH einen Baulandpreis von 190,00 DM/m².

Bei einer Größe von 35 000 m² sind dies: 6 650 000 DM

B. Investor:

A. Schockemöhle, G. u. Ch. Ahlmann GbR

...“

Vorgestelltes Konzept zum Gutshof:

Realisierung gem. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2

Revitalisierung des Landwirtschaftsgutes mit zeitgemäßer Nutzung incl. der landwirtschaftlichen Flächen. Rekultivierung des Gutsparkes; Einrichtung einer Ladenfleischerei. Aus- und Aufbau der vorhandenen Ställe und Unterbringung von Turnierpferden und Rindern; damit verbundene Schaffung von Arbeitsplätzen.

Anpachtung der notwendigen landwirtschaftlichen Flächen zur Pferdezucht und Haltung von Rindern.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurde ein Gutachten erstellt.

Für die Gutshoffläche einschließlich Gebäude und Gutspark werden für die vom Investor angedachte weiterhin landwirtschaftliche Nutzung insgesamt 777 200 DM geboten.

C. Investor:

...

...

Vorgestelltes Konzept zum Gutshof:

Realisierung gem. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2

Umwandlung des Gutshauses zu einem Hotel mit ca. 20 Betten. Einrichtung einer Pferdeklinik, einer Gaststätte incl. Räumlichkeiten für Schulungen, Versammlungen u. ä., damit verbundene Schaffung von Arbeitsplätzen.

Anpachtung von landwirtschaftlichen Flächen von den Stadtgütern zur Haltung und Zucht von schwedischen Fjällrindern und Pferden.

Es wurde kein Verkehrswertgutachten erstellt.

Vom Investor werden 1,6 Mio. DM geboten.“

Die missverständliche Wiedergabe des tatsächlich zum Kauf beantragten Flächenbereichs setzt sich bei der Darstellung der Kaufpreisangebote, die ebenfalls nur ausschnittsweise in Bezug auf den Bereich der geringeren Gutshoffläche dargestellt sind, fort. Bezüglich des Angebots der A. Schockemöhle, G. und Ch. Ahlmann GbR ist aus dem Angebotsschreiben vom 23. Oktober 1996 der für das Gutsgebäude angesetzte Preis von 538 200 DM für 3,5880 ha und für den erweiterten Hofbereich von 240 000 DM für 6 ha herausgenommen und zu einem Kaufpreis von 778 200 DM addiert worden. Aus dem Angebot der Deutsche Immobiliengesellschaft mbH vom 21. Oktober 1996 ist das Kaufpreisgebot für das bebaute Gutshofgelände auf einer Fläche von 35 000 m² zu je 190 DM/m² genannt und hieraus ein Kaufpreis von 6 650 000 DM errechnet worden. Die Darstellung der Konzepte lässt nach objektiver Betrachtungsweise insgesamt nur den Rückschluss zu, dass lediglich über den engeren Gutshofbereich auf einer Fläche von 35 000 m² verfügt werden soll.

Der von der Mitarbeiterin in der Senatsverwaltung für Finanzen erstellte Vermerk vom 19. Dezember 1996 schließt mit einem Votum, das im Ergebnis den Vorschlag aus dem Vermerk vom 12. August 1996 wiedergibt:

„Aus rein fiskalischen Gesichtspunkten ist dem Investor A der Zuschlag zu geben. Zu berücksichtigen ist nach Ansicht der U., dass sich die schon erfolgte Prägung durch die vorhandenen Golfanlagen und den schon erstellten Wohneinheiten eine weitere Konzentration in Richtung von ‚gehobenen Wohnen‘ erfolgt. . . .“

Die Projekte B und C sind nach Auffassung der U. für Berlin weniger problematisch (kein Verlust ggfs. auch von Arbeitskräften für Berlin, keine Abwanderung einer bestimmten Bevölkerungsschicht, begünstigt durch gehobenes Wohnen in Brandenburg, aus Berlin) heraus.

Darüber hinaus bedeutet die Reaktivierung des Gutshofes in Stolpe ein ausgewogenes Konzept zur Verbesserung der Infrastruktur des Dorfes; damit verbunden auch die Schaffung von Arbeitsplätzen für die Ansässigen. Das Gut Stolpe war vor der Wende der größte Arbeitgeber im Dorf.“

Der Vermerk vom 19. Dezember 1996 ist dem Staatssekretär Kurth von dem Sachgebietsleiter Klingenberg über den Referatsleiter Wissendaner, der gleichzeitig für den Abteilungsleiter gehandelt hat, „Mit der Bitte um Entscheidung“ vorgelegt worden. Der Sachgebietsleiter hat im Anschluss an diese Worte vermerkt:

„... gemäß Rücksprache am 17. Dezember 1996. Um im vorliegenden Fall eine allseits möglichst befriedigende und der jeweiligen Interessenlage entsprechend angemessene Entscheidung zu erreichen, sollte auf jeden Fall anhand noch zu

führender Gespräche versucht werden, ob und inwieweit die Konzepte zu A und B miteinander verbunden werden können.“

Nach dem Inhalt dieses Vermerks hat der Vorgang noch keinen Abschluss in der Weise gefunden, dass mit den Bewerbern zu A und B ein Kaufvertrag abzuschließen wäre. Es sind noch Gespräche mit den beiden Investoren über die Möglichkeit der Verbindung ihrer Konzepte notwendig, um eine „angemessene Entscheidung“ erreichen zu können. Das weitere Auswahlverfahren hat sich jetzt auf die Bewerber zu A und B konzentriert, ohne dass der Ausgang des weiteren Verfahrens bereits bekannt wäre.

Der Referatsleiter Wissendaner will lediglich auf die Verwirklichung des Konzepts der Deutschen Immobiliengesellschaft mbH abstellen. Dementsprechend hat er am 20. Dezember 1996 als das Verfahren abschließende Verfügung vermerkt:

„M. E. sollte Investor zu A der Zuschlag gegeben werden.“

Zusammenfassend ist der schriftlichen Darstellung im Vermerk vom 19. Dezember 1996 und der Verfügung des Sachgebietsleiters vom gleichen Tag zu entnehmen, dass bis zu diesem Zeitpunkt eine das Verfahren abschließende Entscheidung noch nicht getroffen ist, sondern noch weitere Verhandlungen zur abschließenden Entscheidungsfindung über die Veräußerung der Flächen notwendig sind. Eine den Vorgang abschließende Verfügung enthält hingegen der Vermerk des Referatsleiters vom 20. Dezember 1996, der vorschlägt, die Gutshoffläche an die Deutsche Immobiliengesellschaft mbH ohne ein weiteres Auswahlverfahren zu veräußern. Der Vermerk vom 19. Dezember 1996 legt den unzutreffenden Rückschluss nahe, dass sich das Kaufinteresse der Antragsteller nur auf diesen Flächenbereich von 35 000 m² und damit auf den engeren Gutshofbereich beziehe. Ein Hinweis darauf, dass der Erwerb einer Fläche von rund 300 ha durch die A. Schockemöhle, G. u. Ch. Ahlmann GbR beabsichtigt ist, enthält die schriftliche Darstellung nicht.

bb) Verfügung des Staatssekretärs Kurth vom 10. Januar 1997

In der Verfügung vom 10. Januar 1997 hat der Zeuge Kurth in dem Vermerk des Sachgebietsleiters die Worte „ob und inwieweit“ unterstrichen und angefügt:

„Um das Ergebnis zu akzeptieren, ist jedenfalls auch ein angenäherter Kaufpreis erforderlich, ansonsten erneute Entscheidung. Auch der Investor zu B plant Wohnungsbau, was eine Erhöhung des Kaufpreises erfordert.“

Den Worten „ansonsten erneute Entscheidung“ ist zu entnehmen, dass eine Entscheidung jedenfalls insoweit gefallen ist, als die Bewerber zu A und B als mögliche Vertragspartner für den Ankauf von Stadtgüterflächen vorgesehen sind. Auf der Grundlage des Vermerks vom 19. Dezember 1996 ist davon auszugehen, dass diese Entscheidung nur den engeren Gutshofbereich von 35 000 m² umfasst. Die abschließende Entscheidung wird von zwei Voraussetzungen abhängig gemacht; zum einen, dass die noch zu führenden Kooperationsgespräche zu einem positiven Ergebnis führen, zum anderen, dass die A. Schockemöhle, G. u. Ch. Ahlmann GbR bereit ist, einen höheren Preis als den in dem Vermerk niedergelegten Angebot von 778 000 DM zu zahlen. Der auszuhandelnde Betrag soll sich dem von der Deutschen Immobiliengesellschaft mbH genannten Kaufpreisangebot nähern. Der schriftlichen Verfügung ist hingegen nicht zu entnehmen, dass das Auswahlverfahren sich auf das größere Areal der landwirtschaftlichen Flächen beziehen und diesbezüglich ein Veräußerungsgeschäft stattfinden soll.

cc) Die Rücksprache am 17. Dezember 1996

Die Auslegung der schriftlichen Vermerke und Verfügungen steht insoweit in Übereinstimmung mit der durchgeführten Zeugeneinvernahme, als kein Zweifel daran besteht, die Entscheidung des Staatssekretärs Kurth vom 10. Januar 1997 habe jedenfalls die Verfügung über die Flächen des engeren Gutshofsbeereichs beinhaltet. Hierzu hat der Zeuge Kurth ausgeführt:

„Es war mir schon klar, dass es in Stolpe um einen Verkauf geht, und zwar des Gutshofs, also genau der Fläche, die im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 zu Grunde gelegt worden ist. Dass hier ein Verkauf stattfinden würde, das war mir klar und auch seit mehreren Jahren angestrebt.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 29)

Die mit dem Entscheidungsvorgang befassten Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Finanzen haben hingegen vorgetragen, die Entscheidung des Staatssekretärs habe auch die Verfügung über das weit größere Areal der landwirtschaftlichen Flächen umfasst. Bei den Ermittlungen innerhalb der Senatsverwaltung für Finanzen haben die Mitarbeiter hierzu zunächst auf die Verfügung vom 10. Januar 1997 verwiesen. Erst zu einem späteren Zeitpunkt haben sie angegeben, die Entscheidung sei in einer der schriftlichen Darstellung in dem Vermerk vom 19. Dezember 1996 vorausgegangen Rücksprache bei dem Staatssekretär Kurth vom 17. Dezember 1996, an der der Sachgebietsleiter Klingenberg und seine Mitarbeiterin Frau K. teilgenommen haben, getroffen worden. Sie haben vorgetragen, vor dem Hintergrund dieses Gesprächs sei die Verfügung vom 10. Januar 1997 für sie eindeutig so zu verstehen gewesen, dass Gegenstand der Entscheidung nicht nur der geringere Flächenbereich des Gutshofs gewesen sei, sondern eindeutig die gesamten Flächen des Stadtguts Stolpe zur Disposition gestanden hätten.

Auf die Frage, ob er in der Rücksprache mit Staatssekretär Kurth das Verfahren besprochen habe, den Gutshof als einzigen Vergleichsmaßstab heranzunehmen und die restlichen landwirtschaftlichen Flächen außen vor zu lassen, das heißt das Bieterverfahren so durchzuführen, dass die Entscheidung nur anhand der Gutshoffläche gefällt wird und danach dann der Zuschlag auch bei der landwirtschaftlichen Fläche erfolgt, hat der Zeuge Klingenberg geantwortet:

„Das war bekannt. Das ist auch besprochen, erläutert worden.“

(Wortprotokoll vom 13. November 1998, Seite 84)

Der Zeuge Legermann hat bezüglich des geführten Ermittlungsverfahrens ausgeführt:

„... Bei dem mündlichen Sachstandsbericht durch Frau K. und Herrn Klingenberg ist von denen als Entscheidungstermin zunächst der 10. Januar genannt worden. Also, Herr Kurth hat am 10. Januar entschieden. In den späteren Gesprächen insbesondere mit Frau K. hat sie aber gesagt, die Entscheidung ist in der Besprechung am 17. getroffen worden. Insofern war das nur noch ein Nachvollzug mit der Abzeichnung am 10. Januar 1997.“

(Wortprotokoll vom 17. Dezember 1998, Seite 24)

Als Begründung für diese Auffassung hat die in der Senatsverwaltung für Finanzen zuständige Mitarbeiterin anlässlich der in der Senatsverwaltung durchgeführten Ermittlungen darauf hingewiesen, die Verfügung über die Gesamtflächen des Stadtguts Stolpe folge daraus, dass das Konzept des Bewerbers zu B ohne den Gesamterwerb nicht denkbar wäre:

„Ich bin mir sicher, dass auch darüber gesprochen worden ist, dass Schockemöhle auch die sogenannten landwirtschaftlichen Flächen kaufen wollte. Wer das konkret angesprochen hat, daran kann ich mich heute nicht mehr erinnern. Ich bin mir deshalb sicher, weil diese Flächen unverzichtbarer Teil des Konzeptes Schockemöhle waren.“

Der eindeutigen Aussage über das behauptete Ergebnis des Gesprächs hat bei der Einvernahme der Zeugen keine überzeugende Sachverhaltsdarstellung über seinen Hergang erkennen lassen. Insbesondere für den Passus „Anpachtung der notwendigen landwirtschaftlichen Flächen zur Pferdezucht und Haltung von Rindern“, der bei objektiver Auslegung so zu verstehen ist, das Kaufangebot beziehe sich lediglich auf den engeren Gutshofbereich und die umfassend geplante Revitalisierung des Gutes erfolge auf angepachteten Flächen, ist nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme keine eindeutige Erklärung in der Weise beigebracht worden, dass mit Einbeziehung des Investors zu B in das weitere Auswahlverfahren notwendig eine Entscheidung für den

Verkauf der landwirtschaftlichen Flächen als unabdingbare Voraussetzung für die Umsetzung seines Konzepts getroffen worden wäre. Zum Verständnis dieses Passus in dem Vermerk vom 19. Dezember 1996 befragt, hat der Zeuge Legermann geantwortet:

„... Also, ich kann ihn mir nicht erklären, warum dort der Begriff Anpachtung auftaucht – wobei ich mich nur erinnern kann, dass es bei dem Vertrag ein erhebliches Gestaltungsproblem mit vorhandenen Pachtverträgen auf der Fläche gab. Für die Schockemöhle-Fläche waren es rd. 86 der 244 Hektar, die an sich durch Pachtverträge vergeben waren, die aber dann eben mit verkauft worden sind, also mit bestehenden Pachtverträgen. ...“

Auf den Vorhalt, die bereits erfolgte Anpachtung der Flächen spreche gegen die Aufnahme des angesprochenen Vermerks, hat der Zeuge Legermann geantwortet:

„Gut! Also, ich weiß nicht, was damit gemeint sein kann.“

(Wortprotokoll vom 17. Dezember 1998, Seite 49)

Der Untersuchungsausschuss hat den Zeugen Klingenberg, der maßgeblich an dem Verwaltungsvorgang beteiligt war, über den gesamten Hergang des Verfahrens und insbesondere den Inhalt der Rücksprache vom 17. Dezember 1996 befragt. Die Zeugeneinvernahme hat eine in sich schlüssige Sachverhaltsdarstellung nicht ergeben. Den Passus der Anpachtung der Flächen hat der Zeuge Klingenberg damit erklärt, es sei angedacht gewesen, dass die Kaufinteressentin in die Pachtverträge eintrete:

„... Und das betraf die Flächen Sch., die Sch. also bereits von den Stadtgütern gepachtet hatte. Und es war einmal angedacht, als Pächter mit einzutreten. Das hatten sie sich aber dann überlegt, und die haben den Sch. ja dann ausgebootet kurz vorher. Der hat gedacht, sein Kumpel tritt da mit ein. Das ist damit gemeint. Der L. hat so 40 ha, Sch. 46 ha, und da wollte eventuell Schockemöhle mit als Pächter. Diese Flächen sind gemeint, die schon an Sch. verpachteten Flächen und keine anderen.“

...

... Nun kann ja schlecht ein Pächter vom Pächter pachten. Es sind aber diese Sch.-Flächen gemeint.“

(Wortprotokoll vom 13. November 1998, Seite 76)

Der Umstand, dass nach erfolgtem Ankauf der Flächen durch die A. Schockemöhle, G. u. Ch. Ahlmann GbR die nunmehrige Eigentümerin eine wie auch immer geartete Nutzungsvereinbarung mit dem Pächter abschließt, ist aus sich heraus nicht verständlich und bedarf näherer Erläuterung. In der abschließenden Zeugeneinvernahme hat der Zeuge Klingenberg dann hierzu ausgeführt, auf Nachfrage des Zeugen Wissendauer habe die Mitarbeiterin in der Senatsverwaltung für Finanzen erklärt, es sei dem Staatssekretär der damit verbundene Sachverhalt in der Rücksprache deutlich gemacht worden:

„... dass es am Tage der Vorlage für den Staatssekretär vom 19. Dezember, die die Frau K. gefertigt hat, ein Gespräch gerade über den Begriff „Anpachtung“ oder „Rahmen der Veräußerung von Flächen“ zwischen Frau K. und Herrn Wissendauer gegeben hat. Herr Wissendauer hatte noch einmal nachgefragt, ... Und Frau K. hat ihm dann bestätigt, dass mit dem Begriff „Anpachtung“ – der auch von Ihnen einige Male angesprochen worden ist – erstens damit die verpachteten Flächen an Herrn Sch. gemeint sind und zweitens, dass es sich um den Verkauf der Gesamtfläche in dem bekannten Rahmen handelt. Das wollte ich der Ordnung halber noch einmal sagen. Weil das Wort „Anpachtung“ Irritationen hervorgerufen hat, hat Frau K. dem Herrn Wissendauer noch einmal bestätigt, dass der Staatssekretär in vollem Umfang über das Veräußerungsgeschäft es erstens den Eintritt in die verpachteten Flächen Sch. und zweitens die Veräußerung der übrigen Flächen im bekannten Rahmen gegeben hat, so dass sie also keine Veranlassung mehr gesehen hat, jetzt die Vorlage, weil es auch eilte, noch einmal abzuändern, da es dem Staatssekretär insoweit bekannt war.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 2)

Der Zeuge Wissendaner hat hingegen auf ein solches Gespräch mit der Mitarbeiterin in der Senatsverwaltung für Finanzen nicht hingewiesen.

Die Aussagen der Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Finanzen stehen hinsichtlich des Inhalts des Gesprächs als auch seiner möglichen Auslegung im Widerspruch zu der Darstellung der Senatorin Dr. Fugmann-Heesing und des Staatssekretärs Kurth. Die Senatorin für Finanzen hat eine ganz andere Auslegung des Passus „Anpachtung der notwendigen landwirtschaftlichen Flächen . . .“ wiedergegeben. Anlässlich eines von ihr geführten Gesprächs hätten die Mitarbeiter geäußert, mit der Entscheidung über die Verpachtung der Flächen sei die Entscheidung über ihre Disposition, sei es durch Veräußerung oder in anderer Weise, gefallen:

„. . . In dem Entscheidungsvermerk steht doch nicht, dass die gesamte Grundstücksfläche verkauft wird, - da waren ja mehrere Varianten dargestellt -, sondern da ist in Bezug auf das Gutsgelände selbst von Verkauf die Rede und im Übrigen von Verpachtung. Ich habe gefragt: Das ist doch, wenn man so einen Vermerk vorgelegt kriegt, keine Verkaufsentscheidung, sondern das ist Verkauf für den einen Teil und Verpachtung des anderen. Darauf . . . hat mir Herr (. . .) gesagt: Das ist doch völlig egal, ob da steht Verpachtung oder Verkauf. Das kommt doch auf dasselbe raus. . . . Ich habe dann die Frage gestellt, ob das wirklich sein Ernst sei, dass er es für die Vorbereitung eines Entscheidungsträgers für ausreichend hält, Pacht oder Verkauf hineinzuschreiben, um dann sagen zu können: Wer das abgezeichnet hat, hat auch dem Verkauf zugestimmt. . . .“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 48, 49)

Der Zeuge Kurth hat ausschließen wollen, dass in dem Gespräch vom 17. Dezember 1996 über den Verkauf der landwirtschaftlichen Flächen gesprochen worden sein soll. Insbesondere sei der Hinweis, das Konzept des Investors lasse sich nicht ohne den Ankauf der Gesamtflächen verwirklichen, nicht zutreffend:

„. . . Ich halte diese Verbindung nicht für zwingend. Selbst wenn man davon ausgeht, dass diese Flächen unverzichtbarer Teil des Konzeptes Schockemöhle waren, ergibt sich daraus nicht der Kauf dieser Flächen. Herr Fromm, der die Investorengruppe Schockemöhle vertreten hat, hat mir mitgeteilt, dass er auch die „Morgenpost“ darüber informiert hat, dass in dem Gespräch zwischen ihm und Senatsvertretern von Senatsvertretern nie eine andere Alternative als der Kauf vorgetragen worden sei, dass also von dort aus nie über Pacht gesprochen worden ist. Meine Gespräche mit Herrn Fromm im Anschluss an den September 1997 haben ja sehr schnell eigentlich zu dem Ergebnis geführt, dass jedenfalls der Kauf von 240 ha keinesfalls unverzichtbare Voraussetzung für die Verwirklichung des Konzeptes sind, dass es da ein gewisses Interesse gab, aber dass er natürlich sich auch andere Lösungen vorstellen konnte. Von daher ist die Folgerung, weil diese Flächen unverzichtbarer Teil des Konzeptes waren, muss auch über den Verkauf gesprochen worden sein, das sehe ich nicht.“

Was ich ausschließen möchte, ist, dass wir am 17. Dezember über einen Verkauf dieser landwirtschaftlichen Flächen sprechen und zwei Tage später ein Vermerk mit der Anpachtung dieser Flächen auf den Tisch gelegt wird. Wenn das in dem Gespräch so deutlich gewesen wäre oder deutlich gesagt worden wäre, dann wäre zumindest dieser Vermerk korrigiert worden.“

(Wortprotokoll vom 13. November 1998, Seite 98)

„. . . Vielleicht zur Ergänzung noch mal: Der Umstand, dass es überhaupt vor dem 19. Dezember ein Gespräch gegeben haben soll, ist na jedenfalls im September, Oktober des letzten Jahres nicht vorgetragen worden. Ich will das nicht ausschließen. Es kann gut sein, dass es das gegeben hat. . . . Die Entscheidungsgrundlage war jedenfalls nicht das Gespräch, sondern war ein Vermerk, in dem - und das ist die übliche Linie des Hauses - dann die Gebote knapp zusammengefasst und mit einem Votum versehen werden. Wie ist denn das mit der Anpachtung der landwirtschaftlichen Flächen ansonsten zu verstehen?“

(Wortprotokoll vom 13. November 1998, Seite 99)

dd) Ergebnis

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ist davon auszugehen, dass die Verfügung des Staatssekretärs Kurth die Disposition über die Flächen des engeren Gutshofbereichs von 35 000 m² zum Gegenstand hatte. Nach den aktenkundigen Vermerken und Verfügungen kann nicht davon ausgegangen werden, seine Entscheidung habe auch die Veräußerung der landwirtschaftlichen Stadtgutflächen umfasst. Nach der Überzeugung des Ausschusses ist nicht belegbar, dass das Veräußerungsgeschäft vom 28. August 1997 in Durchführung einer Weisung des Staatssekretärs vom 10. Januar 1997 erfolgt ist. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Kaufpreisvereinbarung von rund 2,2 Millionen DM. Dem hat die Weisung des Staatssekretärs, ein Abschluss eines Kaufvertrags mit dem Bewerber zu B könne nur bei einem dem Kaufpreisangebot des Investors zu A angenäherten Betrag erfolgen, entgegen gestanden.

b) Gründe für die Veräußerung von Gutshofflächen und Einflussnahme durch Dritte

Bezogen auf den Veräußerungsvorgang Stadtgut Stolpe ist der Wunsch zur Entwicklung dieses Gebiets von dem Bürgermeister der Gemeinde Stolpe an die Senatorin für Finanzen Dr. Fugmann-Heesing herangetragen worden. In seinem Schreiben vom 1. April 1996 hat er darum gebeten, schnell eine Lösung für die weitere Nutzung des Stadtguts Stolpe zu finden. Vor ca. fünf Jahren sei den Mitarbeitern des Stadtguts durch den Senat von Berlin gekündigt und der Betrieb des Stadtguts eingestellt worden. Seit dieser Zeit seien die Gebäude des Stadtguts immer mehr dem Verfall preisgegeben. Zwischenzeitlich sei das Stadtgut von obdachlosen Bürgern besetzt. Anlässlich seines letzten Besuchs in Stolpe im Jahre 1994 habe der Ministerpräsident des Landes Brandenburg erklärt, am Stadtgut Stolpe werde sich das weitere Zusammengehen der Länder Berlin und Brandenburg zeigen. Unter Hinweis auf die am 5. Mai 1996 stattfindende Volksabstimmung hat er die Senatorin aufgefordert, darzulegen, welche weiteren Absichten sie mit dem Stadtgut verfolge. Mit Schreiben vom 6. Mai 1996 hat die Senatorin geantwortet, dass das Land Berlin intensiv bemüht sei, ein tragfähiges Konzept für die weitere Nutzung des Stadtguts zu erarbeiten. Hierfür werde sie sich als Senatorin nachhaltig einsetzen.

Die mit dem Veräußerungsvorgang Stadtgut Stolpe befassten Mitarbeiter in der Senatsverwaltung für Finanzen haben vorgetragen, nachdem das Land Berlin im Jahre 1991 durch die Treuhandanstalt zunächst in den Besitz der ehemaligen Stadtgüter eingewiesen worden sei, habe sich laufend der Druck vor allem aus der Gemeinde Stolpe stetig erhöht. Als Ausgangspunkt ihrer verstärkten Bemühungen haben sie auf den geschilderten Schriftverkehr zwischen der Senatorin für Finanzen Dr. Fugmann-Heesing und dem Bürgermeister der Gemeinde Stolpe verwiesen.

Bezüglich der Frage im Untersuchungsauftrag, ob eine Einflussnahme auf den Veräußerungsvorgang Stadtgut Stolpe auf das Haus Finanzen durch andere Stellen in der Senatsverwaltung ausgeübt worden sei, hat der Untersuchungsausschuss Senator Branoner unter Bezugnahme auf seine damalige Funktion als Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe befragt. Der Zeuge Branoner hat ausgeführt, als Vorsitzender des Koordinierungsausschusses für innerstädtische Investitionen sei er mit einer Vielzahl von Nachfragen, unter anderem zum Stadtgut Stolpe, befasst gewesen (Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 13). Die für die Koordinierung federführend zuständige Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe habe in Ausführung dieser Tätigkeit selbstverständlich auch Kontakt mit den Grundstücksfachleuten in der zuständigen Liegenschaftsabteilung in der Senatsverwaltung für Finanzen, auch mit dem Zeugen Klingenberg, gehabt:

„. . . Zum Ende des Jahres 1996 gab es eine Reihe von Vorgängen, die sich um das Areal nördlich von Berlin rankten. Der Golfplatz sollte erweitert werden und andere Planungen, die damit verbunden waren, so dass wir verschiedentlich Anfragen bekamen von Einzelpersonen und Banken, was die Entwicklung anbelangt. Ich habe dann Ende 1996 bei uns im Haus nachfragen lassen. . . . Die zuständige Abteilung IV hat sich dann an Finanzen gewandt und mitgeteilt, dass dort mit verschiedenen Investoren verhandelt würde. Wir bekamen

dann - nach einem Telefonat, das ich mit einem Mitarbeiter führte, den ich früher aus der Zusammenarbeit bei Stadtentwicklung, aber vor allen Dingen auch noch aus Neuköllner Zeiten kannte, Herrn Klingenberg - einen Vermerk gefaxt. Aus diesem Vermerk ging hervor, mit welchem Interessenten gegenwärtig verhandelt würde. Den Vermerk habe ich dann wieder ins Haus gegeben. Das war - zumindest schriftlich - das Einzige, was ich gesehen habe.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 11)

Der Zeuge Branoner hielt es auch durchaus für denkbar, dass er anlässlich eines Empfangs den Leiter der damaligen Abteilung Liegenschaften in der Senatsverwaltung für Finanzen, den Zeugen Legermann, mit Herrn Rechtsanwalt H. bekannt gemacht hat. Hierzu wird auf den in Frage 4 des Untersuchungsauftrags ausführlich dargestellten Sachverhalt verwiesen. Der Zeuge Branoner hat hierzu ausgeführt:

„... Es hat dann verschiedentliche Gespräche oder Möglichkeiten gegeben, Kontakte zu haben. Beispielsweise war ich Vorsitzender des KOAI, des Koordinierungsausschusses für innerstädtische Investitionen, wo es auch um Verhandlungen um Bundesgrundstücke usw. ging. Da wurde dieser Fall zwar nicht aktuell angesprochen, aber ich habe irgendwann der Zeitung entnommen, dass ich bei irgendeinem Empfang auch mal einen Kontakt zwischen jemanden von der Abteilung IV und einem Anwalt hergestellt habe, dessen Anwaltsbüro wohl wiederum Schöckemöhle vertreten hat. Das kann durchaus sein. Ich kann mich zwar an den Vorgang nicht erinnern, aber will ihn gar nicht ausschließen. Das werden die Beteiligten sicher wissen und bestätigen. In diesem Zusammenhang - nicht mehr und nicht weniger - hatte ich Kontakt mit diesem Vorgang.“

Und weiter hat der Zeuge Branoner erklärt:

„... Dass ich bei einem Empfang jemanden sehe, der mich zu einem Sachverhalt fragt und ich vermittele und sage: ‚Darf ich vorstellen? Das ist der und der und der ist dafür mit zuständig, das ist ein Vertreter von Finanzen!‘ - passiert regelmäßig. Wenn ich mich daran im Detail nicht erinnern kann, dann ist das, glaube ich, nichts Schlimmes - das passiert. ...“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 11, 13)

Auf die Nachfrage, ob er wegen des Veräußerungsvorgangs Stolpe Gespräche mit Herrn Staatssekretär Kurth geführt habe, hat er geantwortet:

„Daran kann ich mich nicht erinnern, aber ich würde es auf keinen Fall ausschließen, weil es nicht unüblich war, dass Herr Staatssekretär Kurth und ich Gespräche über Grundstücke geführt haben. Die Aufgabe der Wirtschaftsverwaltung ist es, Projekte zur Realisierung zu verhelfen. ... Wenn ich Informationen hatte, dann werde ich aller Wahrscheinlichkeit auch mit ihm darüber geredet haben.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 12)

7. Seit wann hatten die Senatorin für Finanzen, Frau Dr. Fugmann-Heesing, der Staatssekretär Peter Kurth und der Staatssekretär Frank Bielka Kenntnis über die Verkaufsverhandlungen gemäß Frage 5, seit wann Kenntnis

- a) von dem Abschluss eines Kaufvertrages über die Stadtgüterflächen in Stolpe,
- b) vom Inhalt des am 28. August 1997 unterzeichneten Kaufvertrages mit der Alwin Schockemöhle & Co. Stadtgut Stolpe GbR mbH?

Die Senatorin für Finanzen Dr. Fugmann-Heesing hat erklärt, über die Verkaufsverhandlungen erstmals am 10. September 1997 Kenntnis erlangt zu haben:

„Von den Verkaufsverhandlungen hatte ich Kenntnis nach dem Gespräch, das ich mit Frau Schreyer hatte ... in der Hauptausschusssitzung, ... Da ist mir ja berichtet worden, dass es einen solchen Vorgang gäbe, also mussten ja auch Verkaufsverhandlungen geführt worden sein. ...“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 58)

Kenntnis über den Abschluss des Vertrags habe sie erst am 24. September 1997 erhalten:

„... Vom tatsächlichen Abschluss eines rechtsgültigen Kaufvertrages hatte ich dann erst Kenntnis nach dem Bericht in der ‚Morgenpost‘, weil ich bis zu diesem Bericht die Information aus meinem Haus hatte: Es ist kein wirksamer Kaufvertrag abgeschlossen.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 58, 59)

Hierzu hatte die Senatorin für Finanzen Dr. Fugmann-Heesing in der Sitzung des Unterausschusses „Vermögensverwaltung und Beteiligungen“ des Hauptausschusses vom 2. Oktober 1997 erklärt,

sie habe am 11. September 1997, am Morgen nach der Sitzung des Unterausschusses Vermögen, zunächst Staatssekretär Kurth nach dem Vorgang Schockemöhle befragt. Dieser habe geantwortet, der Vertrag sei noch nicht unterzeichnet. Sie habe daraufhin die Anweisung gegeben, den Vertrag anzuhalten. ... Erst nachdem es am Abend des 23. September 1997 einen ersten Vorbericht über Presseveröffentlichungen zum Vertrag Stolpe gegeben habe, habe sie am Morgen des 24. September 1997 ein Gespräch mit Staatssekretär Kurth und den Mitarbeitern geführt. Erst in dieser Runde habe sie erfahren, dass der Vertrag bereits unterzeichnet sei. Die zunächst unrichtig erscheinende Vermittlung des Sachverhalts durch Staatssekretär Kurth habe sich nach ihren eigenen Erkundigungen über den Inhalt der Sitzung des Unterausschusses vom 10. September 1997 geklärt; die hinsichtlich des Veräußerungsvorgangs Stolpe durch den zuständigen Abteilungsleiter abgegebenen Erklärungen hätten durchaus in dem ihr von Staatssekretär Kurth übermittelten Sinn, der Kaufvertrag sei noch nicht unterschrieben, verstanden werden können.

Nach dem Inhalt der dem Untersuchungsausschuss vorliegenden Wortprotokolle vom 10. September 1997 und vom 24. September 1997 hat der Abteilungsleiter Legermann erklärt, der Kaufvertrag sei mit einem vorläufigen Kaufpreis abgeschlossen worden, weil es noch keine endgültige abschließende Bewertung der Senatsbauverwaltung gebe; er biete an, bevor der endgültige Kaufvertrag abgeschlossen werde, diesen dem Ausschuss vorzustellen. Diese von Abteilungsleiter Legermann im Unterausschuss Vermögen abgegebenen Erklärungen sind von den Mitgliedern des Unterausschusses in der von Staatssekretär Kurth der Senatorin Dr. Fugmann-Heesing übermittelten Auslegung verstanden worden.

Bezüglich der Kenntnisnahme über die Aufnahme von Vertragsverhandlungen hat Staatssekretär Kurth auf seine im Januar 1997 getroffene Verfügung (vgl. Darstellung zu Frage 6 des Untersuchungsauftrags) verwiesen, die jedoch nur den engeren Gutshofbereich, nicht aber die landwirtschaftlichen Flächen umfasst habe:

„Von Vertragsverhandlungen ... hatte ich seit Januar 1997 Kenntnis, dass Gespräche mit den Interessenten, bezogen auf den Gutshof, geführt werden sollten. ...“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 17)

Von dem Inhalt und dem rechtsgültigen Abschluss des Kaufvertrages habe er erst am 17. September 1997 anlässlich der Rücksprache mit der zuständigen Mitarbeiterin im Hause Finanzen erfahren:

„Den Kaufvertrag selber habe ich am 17. September das erste Mal gelesen. ... Das war eine Woche nach der Sitzung des Vermögensausschusses, in der das erstmals problematisiert wurde. ...“

Und nochmals:

„Ich habe unmittelbar nach der Sitzung des Vermögensausschusses am 10. September einen Termin mit Frau K. vereinbart, wo ich den Vertrag durchgearbeitet habe. Der Termin hat am 17. September stattgefunden. Vorher habe ich den Vertrag nicht gesehen. Und vor dem 10. September habe ich auch den Termin mit der Mitarbeiterin nicht verabredet.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 17, 26)

Staatssekretär Bielka hat auf die Nachfrage nach seinem Kenntnisstand mitgeteilt, von Abschluss und Inhalt des Vertrags erst im Zuge der Aufbereitung des Vorgangs im September und Oktober des Jahres 1997 Kenntnis erlangt zu haben:

„Vom Abschluss des Vertrages – also, ich habe von dem Vorgang eigentlich erst im Zuge der Aufbereitung der Unterlagen für den Ausschuss soweit Kenntnis genommen. . . . Das war nach meiner Erinnerung dann irgendwann im September, Oktober. . . .“

(Wortprotokoll vom 12. März 1999, Seite 59)

Der Untersuchungsausschuss hat anhand der ihm übermittelten Aktenvorgänge und den Bekundungen der Zeugen eine Überprüfung der oben ausgeführten Darlegungen zum Kenntnisstand der Senatorin für Finanzen Dr. Fugmann-Heesing und der Staatssekretäre im Hause Finanzen Kurth und Bielka über die Veräußerungsvorgänge im Bereich Stolpe vorgenommen. Hinsichtlich des Kenntnisstands der Senatorin Dr. Fugmann-Heesing ist der Inhalt eines mit der GEWOBAG – Gemeinnützige Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin – am 18. Dezember 1996 geführten Gesprächs über den Ankauf von Stadtgutflächen im Bereich Stolpe bedeutsam. Für den Kenntnisstand der Staatssekretäre Kurth und Bielka ist der Inhalt eines Gesprächs mit dem Geschäftsführer der Stadtgüter Berlin mbH vom 27. August 1997 über Veräußerungen im Bereich Stolpe und die dem Unterausschuss „Vermögensverwaltung und Beteiligungen“ des Hauptausschusses unter dem 2. September 1997 übermittelte Chronologie über die im Bereich der Stadtgüter erfolgten Veräußerungen relevant. Für den Kenntnisstand von Staatssekretär Bielka ist die Aufsichtsratssitzung Stadtgüter Berlin mbH und die Rundfahrt des Hauptausschusses vom 3. September 1997 und für den Kenntnisstand von Staatssekretär Kurth die Schlusszeichnung eines Petitionsvorgangs vom 13. September 1997 von Belang. Die einzelnen Vorgänge sind nachstehend in chronologischer Reihenfolge dargestellt.

a) Das Gespräch mit der GEWOBAG am 18. Dezember 1996

– Kenntnisstand der Senatorin

Die Frage, ob die Senatorin für Finanzen erst im September 1997 Kenntnis über Vertragsverhandlungen im Bereich der Stadtgüter Stolpe erlangt hat oder sich entgegen ihrer Darstellung aus einem mit der GEWOBAG am 18. Dezember 1996 geführten Gespräch ergibt, dass sie bereits zu einem früheren Zeitpunkt hierüber unterrichtet war, ist vor dem Hintergrund des nachstehend aufgeführten Sachverhalts zu beurteilen:

Die GEWOBAG hatte sehr frühzeitig, und zwar im April 1996, ihr Interesse an allen dem Land Berlin in Stolpe gehörenden bebaubaren Grundstücken bekundet. In den dem Untersuchungsausschuss übermittelten Aktenvorgängen der Senatsverwaltung für Finanzen findet sich ein unter dem 9. September 1996 verfasster Vermerk, der auf dieses Angebot der GEWOBAG Bezug nimmt und im weiteren ausführt, bislang sei kein die Vorstellungen der Gemeinde und die landesplanerischen Vorgaben berücksichtigendes Konzept vorgelegt worden. Im Interesse einer kurzfristigen Vergabe des Gutshofes Stolpe solle auf die Berücksichtigung der GEWOBAG verzichtet werden. In dem zum Veräußerungsvorgang Stolpe gefassten Vermerk des zuständigen Sachgebietsleiters vom 13. September 1996, der der Verfügung des Abteilungsleiters Legermann vom 13. September 1996 und des Staatssekretärs Kurth vom 17. September 1996 zur Aufnahme von Gesprächen mit den Investoren der Deyhle-Gruppe, der Schockemöhle-Gruppe und des Bewerbers zu C zu Grunde gelegen hat, wird unter Bezugnahme auf den oben dargestellten Vermerk vom 9. September 1996 ausgeführt, die Bewerbung der GEWOBAG könne gegenwärtig nicht Gegenstand der Entscheidung sein:

„Nach aktualisierter Prüfung und Stellungnahme . . . vom 9. September 1996 zu den Bewerbungen der . . . und GEWOBAG gehen diese anscheinend immer noch nicht über das Stadium reiner Absichtserklärungen hinaus. Sie können daher gegenwärtig wohl auch nicht Gegenstand einer Entscheidung sein.“

Der Sachgebietsleiter hat offensichtlich nach der von Staatssekretär Kurth getroffenen Verfügung vom 17. September 1996 bei diesem wegen der Bewerbung der GEWOBAG nochmals Rücksprache genommen und auf dem Verfügungsbogen unter dem 17. September 1996 vermerkt:

„Nach heutiger Rücksprache mit StS B können wir die zögerlichen Bewerbungen der . . . und der GEWOBAG außer Acht lassen. Hier war Zeit genug, um die Bewerbungen zu konkretisieren.“

Ausweislich eines dem Untersuchungsausschuss übermittelten Aktenvermerks der GEWOBAG vom 19. Dezember 1996 hat am 18. Dezember 1996 ein Gespräch in der Senatsverwaltung für Finanzen zwischen der Senatorin für Finanzen Dr. Fugmann-Heesing und dem Vorstand der GEWOBAG stattgefunden, als dessen Ergebnis unter anderem festgehalten ist:

„2. Ankauf landeseigener Grundstücke zur Erfüllung der Verpflichtungen

Verabredung: GEWOBAG stellt kurzfristig Objekte nochmals vor.

(. . . Gut Stolpe u. a.)“

In einem an die Senatorin für Finanzen gerichteten Schreiben vom 6. Januar 1997 hat der Vorstand der GEWOBAG unter anderem an die im Hause Finanzen noch ausstehende Entscheidung zum Ankauf der Flächen für das Gut Stolpe in Brandenburg erinnert:

„Ferner möchten wir nochmals an das zur Zeit offene Thema der Grundstückskaufabsichten . . . u. a. . . das Gut Stolpe in Brandenburg erinnern, hier stehen die Entscheidungen Ihres Hauses . . . noch aus.“

Das unter Bezugnahme auf die Anfrage vom 6. Januar 1997 von der Beteiligungsabteilung des Hauses Finanzen verfasste Antwortschreiben vom 6. März 1997 ist „Abt. IV m. d. B. um Mitzeichnung bei den Grundstücksfragen“ vorgelegt worden. Nach Gegenzeichnung durch den Abteilungsleiter Legermann vom 19. Februar 1997 und durch Staatssekretär Kurth vom 21. Februar 1997 ist die Schlusszeichnung durch die Senatorin Dr. Fugmann-Heesing erfolgt. Bezüglich des Gutes Stolpe ist ausgeführt,

. . . , für die landeseigenen Flächen in der Gemeinde Stolpe gebe es neben der GEWOBAG weitere Bewerber. Die Planungen des Landes Brandenburg für die künftige Bebauung sei noch nicht abgeschlossen. Erst nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens zum Landesentwicklungsplan sei die Realisierung für eine Wohnbebauung möglich. Dessen ungeachtet liege der Ankauf von Flächen außerhalb des Berliner Stadtgebietes durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften nicht im Interesse des Berliner Senats. Ziel der Senatsverwaltung für Finanzen sei es, Rahmenbedingungen für Berliner Mieter und Eigentümer so zu gestalten, dass ein Abwandern in den sogenannten Speckgürtel vermieden werden könne. Das Augenmerk der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften solle sich deshalb vorrangig auf Grundstücke innerhalb des Stadtgebietes richten.

Mit an Staatssekretär Kurth gerichteten Schreiben vom 28. Februar 1997 zum Betreff „landeseigene Grundstücke in Stolpe in Brandenburg“ hat die GEWOBAG mitgeteilt, dass sie im April 1996 einen Antrag gestellt habe, alle in Stolpe befindlichen Flächen des Landes Berlin übernehmen zu wollen und hierzu eine Antwort immer noch ausstehe. Mit Schreiben vom 19. März 1997 hat Staatssekretär Kurth der GEWOBAG mitgeteilt,

. . . dass wie bereits im Schreiben der Senatorin vom 6. März 1997 ausgeführt, der Ankauf außerhalb Berlins gelegener Flächen durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften nicht im Interesse des Landes Berlin liege. Vielmehr sollten sich diese vorrangig auf innerstädtisch gelegene Grundstücke konzentrieren.

Ungefähr acht Monate später, und zwar am 5. November 1997, hat der Abteilungsleiter Legermann eine Besprechung mit dem Vorstand der GEWOBAG geführt, zu dem er zum Betreff „Grundstücksangelegenheiten der GEWOBAG, Besprechung bei Abt. IV am 5. November 1997“ einen Vermerk gefertigt hat, der

dem Untersuchungsausschuss allerdings nur von der GEWO-BAG übermittelt worden ist; in den von der Senatsverwaltung für Finanzen überreichten Aktenvorgängen ist er hingegen nicht vorhanden. In diesem Vermerk hat der Abteilungsleiter Legermann unter anderem ausgeführt,

... die GEWO-BAG habe über ein Gespräch bei der Senatorin vom 18. Dezember 1996 berichtet. Hierin sei auch über den Wunsch der Gesellschaft, alle landeseigenen Flächen in Stolpe (ca. 390 ha) erwerben zu wollen, gesprochen worden. Die Senatorin habe in dem Gespräch darauf hingewiesen, dass bezüglich Stolpe die Vergabe bereits entschieden sei. . . .

Den Vermerk hat der Abteilungsleiter Legermann der GEWO-BAG mit der Bitte um Bestätigung übermittelt. Mit Schreiben vom 6. November 1997 hat die GEWO-BAG unter Bezugnahme auf das „aufschlussreiche Gespräch vom gestrigen Tag“ mitgeteilt, dass sie zu dem ihr am 6. November 1997 übermittelten Vermerk folgende Ergänzung mache,

„. . . Sen habe im Gespräch darauf hingewiesen, dass bezüglich Stolpe die Vergabebehandlung mit ‚Dritten‘ soweit fortgeschritten sind, dass für die GEWO-BAG kaum noch Chancen für einen Erwerb der Grundstücksflächen bestehen.“

In seiner Einvernahme hat der Zeuge Legermann erklärt, ihm sei erst auf Nachfragen innerhalb der Senatsverwaltung für Finanzen das Schreiben der GEWO-BAG vom 6. Januar 1997 zugänglich gemacht worden. Dieses Schreiben sei lediglich der Beteiligungsabteilung übermittelt worden. Anlässlich eines in anderer Angelegenheit vereinbarten Gesprächstermins im November 1997 habe er sich nach dem Vorgang Stolpe erkundigt. Die in seinem Vermerk festgehaltenen Mitteilungen der Vertreter der GEWO-BAG hätten vor dem Hintergrund der Aussagen der Senatorin in der Sitzung des Unterausschusses „Vermögensverwaltung und Beteiligungen“ des Hauptausschusses vom 2. Oktober 1997, mit dem Vorgang Stolpe nicht frühzeitig befasst gewesen zu sein, sein besonderes Interesse geweckt:

„. . . Das hat mich dann sehr interessiert gemacht, und deswegen habe ich mich dann auf dieses Gespräch mit der GEWO-BAG an dem . . . 5. oder 7. November weiter vorbereitet, mit dann eben dem Ergebnis, dass die Herren sehr ausführlich über den Komplex Stolpe berichtet haben. . . . Also insofern, um das zu begründen, warum mein Interesse so groß war, war natürlich meine Erinnerung an die Aussage der Finanzsenatorin in der Sonderversammlung am 2. Oktober vorigen Jahres, in der sie ausgesagt hat, dass sie mit dem ganzen Vorgang nicht befasst war. Also, nachdem ich gehört hatte, dass sie da sogar ein Gespräch geführt hat, bin ich außerordentlich hellhörig geworden.“

(Wortprotokoll vom 17. Dezember 1998, Seite 32)

Und nochmals:

„. . . Der . . . Vermerk ist von mir natürlich - das ist nicht unbedingt üblich, dass ich über Gesprächspartner und über Gesprächsergebnisse Vermerke zur Billigung zuleite - mit dem Zweck gemacht worden, nicht nur ein flüchtiges mündliches Gespräch gehabt zu haben, sondern möglicherweise das auch schriftlich nachweisen zu können. Insofern ist das dankenswerterweise auch erfolgt, wobei ich mich erinnern kann, dass sogar noch ausgerechnet die Passage, wo es um das Gespräch bzw. die Aussage der Finanzsenatorin am 18. Dezember geht, korrigiert worden ist von den Herren - aus meiner Sicht sogar noch verschärfend. Also, ich hatte das Gespräch, glaube ich, so formuliert, dass die Vergabe praktisch entschieden sei - das wäre ja nach unserer Terminologie der Zeitpunkt, wo entschieden ist, wer etwas bekommt, wonach dann Verkaufsverhandlungen aufgenommen werden -, während die beiden Herren das, wenn ich mich richtig erinnere, dahingehend korrigiert haben, dass die Verkaufsverhandlungen bereits so weit fortgeschritten sind, dass kaum noch eine Chance auf den Erwerb von Stolpe besteht. Also insofern, das sage ich ganz klar in Bezug auf meinen Kenntnisstand und auf die insbesondere Aussage

hier in der Sonderversammlung, das hat mich außerordentlich überrascht. Das passte überhaupt nicht zusammen.“

(Wortprotokoll vom 17. Dezember 1998, Seite 33)

Der Vorgang aus November 1997 hat zur Berichterstattung in der Presse am 16. Februar 1998 geführt. Hierzu hat die Zeugin Senatorin für Finanzen Dr. Fugmann-Heesing erklärt:

„. . . Ich meine, damals hätte es eine Presseberichterstattung gegeben, dass angeblich in einem Gespräch mit dem Vorstand, das ich übrigens zu einer anderen Frage geführt habe, konkret über den Verkauf der Stadtgutflächen Stolpe geredet worden wäre. . . . Das Gespräch hat stattgefunden, das ging damals um die Frage Börsengang, und wir haben über dieses Thema gesprochen. Ich habe über dieses Thema mit dem Vorstand gesprochen, aber wir haben nicht über den Verkauf Stolpe geredet. Ich hatte dann meine Büroleiterin gebeten, beim Vorstand anzurufen, um dieses wirklich klarzustellen.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 50)

Daraufhin hat der Vorstand der GEWO-BAG am 16. Februar 1998 im Widerspruch zu seinem bereits erwähnten Schreiben vom 6. November 1997 an Abteilungsleiter Legermann eine Pressemitteilung des Inhalts veröffentlicht, die Senatorin habe die zitierten Äußerungen nicht getan und in dem Gespräch sei es nicht um das Grundstücksgeschäft Stolpe gegangen.

Die von der GEWO-BAG im November 1997 verfasste Darstellung des Gesprächs mit der Senatorin vom 18. Dezember 1996 widerspricht ihrem unmittelbar im Anschluss an die Unterredung niedergelegten Vermerk vom 19. Dezember 1996, in dem von einem abgeschlossenen Verfahren nicht die Rede ist. Im Gegenteil: Bezogen auf das Gut Stolpe werde die GEWO-BAG das Objekt kurzfristig vorstellen. Auch in ihrem Schreiben an die Senatorin vom 6. Januar 1997 wird an das zur Zeit noch offene Thema der Grundstückskaufabsichten, u. a. das Gut Stolpe in Brandenburg, erinnert und darauf hingewiesen, dass die Entscheidungen des Hauses Finanzen noch ausstehen. Die gleiche Darstellung des Sachverhalts ist dem an Staatssekretär Kurth gerichteten Schreiben vom 28. Februar 1997 zu entnehmen. Sowohl der Vermerk der GEWO-BAG vom 19. Dezember 1996 über das Gespräch mit der Senatorin für Finanzen Dr. Fugmann-Heesing am 18. Dezember 1996, als auch das an sie gerichtete Schreiben vom 6. Januar 1997 deuten jedoch darauf hin, dass bei dem Gespräch ein Kaufinteresse der GEWO-BAG bzgl. Flächen des Stadtguts Stolpe thematisiert wurde.

Im Landespressedienst vom 3. März 1998 ist die Ankündigung einer „Gegendarstellung“ der Senatorin für Finanzen Dr. Fugmann-Heesing und des Staatssekretärs Kurth zum Veräußerungsvorgang Stolpe veröffentlicht. Hierin ist auch zum Vorgang GEWO-BAG Stellung genommen:

„Gegendarstellung

Die ‚Berliner Morgenpost‘ behauptete auf Seite 1 ihrer Ausgabe vom 16. Februar 1998 unter der Überschrift ‚Hat Frau Fugmann-Heesing die Unwahrheit gesagt?‘: ‚Die Senatorin hatte acht Monate vor Vertragsunterzeichnung Vertretern der GEWO-BAG erklärt, sie könnten in Stolpe nicht mehr kaufen, da Verhandlungen mit Dritten vor dem Abschluss stünden.‘ Diese Behauptung ist falsch.

Auf Seite 7 behauptete die Zeitung unter der Überschrift ‚Stadtgut-Affäre: Staatssekretär von Mitarbeitern schwer belastet‘: ‚Wie die Berliner Morgenpost erfahren hat, ist die Senatorin entgegen ihrer Aussage vor dem Parlament nicht erst nach Vertragsabschluss von Verkaufsverhandlungen informiert worden, sondern bereits acht Monate vorher (. . .) Die beiden Politiker (Anm.: gemeint sind Senatorin und Staatssekretär) haben versucht, die Verantwortung für den umstrittenen Verkauf (. . .) auf ihre Mitarbeiter abzuwälzen, indem sie sagten, sie hätten von der Veräußerung erst nachträglich erfahren.‘ Diese Behauptung ist falsch.

Die Morgenpost behauptete ferner: „Kurth hatte bisher erklärt, nur den Vermerk, nicht aber die Anlagen gelesen und daher vom Angebot Schockemöhles nichts gewusst zu haben (. . .) Doch vom geplanten Wohnungsbau konnte Kurth nur wissen, wenn er die Anlage gelesen hat.“ Diese Behauptung ist falsch.

Und weiter: „Nach Informationen der Berliner Morgenpost unterbreiteten die Vorstände der Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAG der Senatorin am 18. Dezember 1996 ihre Kaufabsicht für das Stadtgut Stolpe mit seinen landwirtschaftlichen Flächen. Doch die Finanzsenatorin entgegnete, dass die Vergabeverhandlungen mit Dritten so weit fortgeschritten sind, dass für die GEWOBAG kaum noch Chancen für einen Erwerb der Grundstücksflächen bestehen.“ Diese Behauptung ist falsch.

Richtig ist:

Sowohl Finanzsenatorin Dr. Annette Fugmann-Heesing und Staatssekretär Peter Kurth haben erst nach der Unterzeichnung eines Vertrages über den Verkauf der landwirtschaftlichen Flächen sowohl von den zuvor geführten diesbezüglichen Verhandlungen wie dem Vertrag erfahren.

Die Finanzsenatorin hat gegenüber den Vorständen der GEWOBAG weder am 18. Dezember 1996 noch an einem anderen Tag die ihr von der Morgenpost zugeschriebenen, oben wiedergegebenen Äußerungen getan.

Aus dem von der Morgenpost erwähnten Vermerk, den der Staatssekretär abgezeichnet hat, ist der geplante Wohnungsbau zu entnehmen. Um über den geplanten Wohnungsbau informiert gewesen zu sein, musste Kurth deshalb die Anlagen nicht gelesen haben. Das hat er auch nicht.

Weder die Senatorin noch der Staatssekretär versuchten oder versuchten, „die Verantwortung“ auf Mitarbeiter abzuwälzen.“

Dagegen hat die Zeugin Senatorin für Finanzen Dr. Fugmann-Heesing vor dem Untersuchungsausschuss erklärt, dass sie sich nicht daran erinnern könne, ob ein solches Gespräch bzgl. Stadtgut Stolpe stattgefunden habe (Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 52 f).

Vor dem Hintergrund der im üblichen Verwaltungsverfahren erstellten Schriftsätze ist aus dem Vorgang GEWOBAG ein Kenntnisstand der Senatorin, von den Vertragsverhandlungen bereits vor dem von ihr geschilderten Zeitpunkt im September 1997 gewusst zu haben, nicht herleitbar.

b) Das Gespräch mit dem Geschäftsführer der Stadtgüter Berlin mbH vom 27. August 1997

- Kenntnisstand von Staatssekretär Bielka und Staatssekretär Kurth

Am 27. August 1997, also einen Tag vor Vertragsabschluss, hat in der Senatsverwaltung für Finanzen ein Gespräch zwischen Staatssekretär Bielka und dem Geschäftsführer der Stadtgüter Berlin mbH, Herrn Dr. Zavlaris, stattgefunden, an dem Staatssekretär Kurth teilweise teilgenommen hat. Hierin ist auf Veranlassung des Zeugen Dr. Zavlaris über im Bereich Stolpe anstehende Veräußerungsgeschäfte gesprochen worden. Für die Frage, welche Kenntnis die Schilderungen des Zeugen Dr. Zavlaris zunächst dem Aufsichtsratsvorsitzenden der Stadtgüter mbH, dem Staatssekretär Bielka, und dann auch dem Staatssekretär Kurth vermittelt haben, ist zunächst entscheidend, welche Umstände des Veräußerungsvorgangs Stadtgut Stolpe der Stadtgüter Berlin mbH bekannt waren. Ausweislich des vorliegenden Aktenmaterials ist von folgendem Kenntnisstand auszugehen:

Am 26. September 1996 hat die Senatsverwaltung für Finanzen der Stadtgüter Berlin mbH den Antrag der Schockemöhle, G. u. Ch. Ahlmann GbR vom 27. Juli 1996 zum Erwerb des Gutes Stolpe im Landkreis Oberhavel übersandt. Dem Schreiben ist das „Nutzungskonzept zur Revitalisierung des Gutes Stolpe“ beigefügt, dem zu entnehmen ist, dass die Investoren den Erwerb der gesamten zur Verfügung stehenden Acker- und Hofflächen beabsichtigen.

Ein halbes Jahr später, und zwar am 10. März 1997, hat die Senatsverwaltung für Finanzen zum Betreff „Gutshof Stolpe und angrenzende landwirtschaftliche Flächen in der Gemarkung Stolpe“ die Stadtgüter Berlin mbH darüber unterrichtet, dass das Auswahlverfahren in der oben angegebenen Angelegenheit nunmehr abgeschlossen und eine Entscheidung zu Gunsten der Investoren der Deyhle-Gruppe und der Alwin Schockemöhle & Co. GbR vorbehaltlich des detaillierten Abstimmungsverfahrens der zu beteiligenden Behörden getroffen worden sei. Die Senatsverwaltung für Finanzen gehe davon aus, dass insbesondere zum Flächenbedarf der Investorengruppe Schockemöhle & Co. GbR Abstimmungsbedarf zwischen den beiden Stellen bestehe. Der Mitteilung ist das Schreiben der Deyhle-Gruppe vom 17. Februar 1997, das als Ergebnis der Kooperationsgespräche mit der Schockemöhle-Gruppe die vereinbarte Aufteilung der Stadtgutflächen wiedergibt, und das ergänzende Nutzungskonzept der Schockemöhle-Gruppe für das Gut Stolpe beigefügt.

In der Zeit ab dem 10. März 1997 bis zur Übersendung des Vertragsentwurfs am 31. Juli 1997 hat bezüglich des Veräußerungsvorgangs Schockemöhle folgender Schriftverkehr stattgefunden: Im April 1997 hat die Stadtgüter Berlin mbH die Senatsverwaltung für Finanzen u. a. darauf hingewiesen, sie sei bezüglich eines Teils der Flächen, die Bestandteil der Nutzungskonzeptionen der Deyhle-Gruppe und der Schockemöhle & Co. GbR seien, bereits vertragliche Bindungen mit einem Pächter eingegangen. Die Deyhle-Gruppe wiederum hat sich am 28. Juli 1997 an die Stadtgüter Berlin GmbH gewandt und unter anderem ausgeführt, sie habe in Bietergemeinschaft mit der Firma Schockemöhle den Zuschlag für das Stadtgut Stolpe erhalten.

Unter dem 31. Juli 1997 hat die Senatsverwaltung für Finanzen zum Betreff „Investitionsvorhaben der Schockemöhle & Co. GbR in der Gemarkung Stolpe, diverse Flächen gelegen in der Flur 2 und 4“ unter Bezugnahme auf ihr Schreiben vom 10. März 1997 der Stadtgüter Berlin mbH den Vertragsentwurf zum dann unter dem 28. August 1997 abgeschlossenen Vertrag mit der Bitte um Stellungnahme übersandt, ob aus der Sicht der Stadtgüter Änderungen bzw. Ergänzungen erforderlich seien und um baldige Bearbeitung gebeten. Der übersandte Vertragsentwurf ist an vielen Stellen lückenhaft; doch lässt sich ihm die Größe des zu veräußernden Grundstücks entnehmen.

In dem Zeitraum ab Zugang des Vertragsentwurfs bis zur Unterzeichnung des Vertrags am 28. August 1997 haben Gespräche zwischen der Senatsverwaltung für Finanzen und der Stadtgüter Berlin mbH hinsichtlich des Veräußerungsvorgangs stattgefunden. Ausweislich der von der Senatsverwaltung für Finanzen übermittelten Aktenvorgänge ist auch der Beurkundungstermin übermittelt worden. So hat die in der Senatsverwaltung für Finanzen zuständige Mitarbeiterin Frau K. in Bezug auf ein Verhandlungsgespräch am 13. August 1997 über den Kaufvertragsentwurf mit dem Rechtsanwalt der Schockemöhle GbR unter dem 14. August 1997 vermerkt:

„Herr Sch. (gemeint ist ein Mitarbeiter der Stadtgüter Berlin mbH) wurde telefonisch über Ergebnis informiert. Angesetzter Beurkundungstermin wurde ebenfalls übermittelt.“

Unter dem 18. August 1997 hat die Stadtgüter Berlin mbH zum Betreff „Investitionsvorhaben der Schockemöhle & Co. GbR in der Gemarkung Stolpe diverse Flächen belegen in der Flur 2 und 4“ unter Bezugnahme auf den mit Schreiben vom 31. Juli 1997 überreichten Vertragsentwurf Stellung genommen. Hierin wird auf ein zwischen dem Gutsleiter und dem beauftragten Vertreter der Schockemöhle GbR, Herrn B., geführtes Gespräch Bezug genommen und ausgeführt, dass eine einvernehmliche Regelung wegen zu hoher Pachtzinsforderungen der GbR nicht zu erwarten sei:

„Insofern wird eine weitere Bestellung auf den Kaufflächen unsererseits nicht erfolgen.“

Vor dem Hintergrund des dargestellten Akteninhalts hat sich der Untersuchungsausschuss in der Zeugeneinvernahme Klarheit über den Hergang und vor allem den Inhalt des Gesprächs vom 27. August 1997 und damit den den Staatssekretären Bielka und

Kurth übermittelten Kenntnisstand verschaffen wollen. Der Zeuge Bielka hat erklärt, bereits vor diesem Gespräch von dem Zeugen Dr. Zavlaris im Laufe des August 1997 „relativ flüchtig“ auf im Bereich Stolpe anstehende Grundstücksgeschäfte angesprochen worden zu sein und Staatssekretär Kurth auf diesen Vorgang aufmerksam gemacht zu haben:

„... Ich bin im Laufe des Sommers - ich meine mich erinnern zu können: im Laufe des August - erstmals von Herrn Dr. Zavlaris angesprochen worden, dass die Finanzverwaltung beabsichtige, hier im Bereich Stolpe Grundstücke zu verkaufen. ... Ich bin im Laufe des August angesprochen worden, ich meine sogar, relativ flüchtig angesprochen worden. Ich hatte dann, kurz darauf, und das muss einige Tage vor der Aufsichtsratssitzung gewesen sein, den Kollegen Kurth angesprochen. Ich habe gesagt: Was ist denn da los? Ich höre, ... da sollen größere Liegenschaften verkauft werden. Worum geht es denn da? - Kollege Kurth war nach meinem Eindruck auch sichtlich überrascht und sagte, er werde sich darum kümmern. ...“

Einige Tage darauf fand eine Besprechung statt ... am 27. August, bei der Zavlaris sowohl Kurth als auch mir das noch einmal etwas förmlicher vorgetragen hat. ...“

(Wortprotokoll vom 3. Dezember 1998, Seite 7)

Der Zeuge Dr. Zavlaris hat erklärt, er habe mit der Führungsspitze des Hauses Finanzen den der Stadtgüter Berlin mbH übersandten Vertragsentwurf vom 31. Juli 1997 mit der Absicht besprechen wollen, Einnahmeverluste zu verhindern, die mit der Veräußerung größerer Liegenschaften verbunden seien:

„... Diesen Entwurf des Vertrages wollte ich unbedingt mit der politischen Leitung Finanzen besprechen. Es ergab sich die Möglichkeit am 27. August, einen Tag vor der Sitzung des Aufsichtsrats. Wir - der Vorsitzende des Aufsichtsrats und der Geschäftsführer - bereiten gewöhnlich die Sitzung vor, und ich wollte die Gelegenheit nutzen, dieses mit anzusprechen. Ich darf hier einfügen: Mein ganzes Bestreben war seinerzeit, die Verkäufe, die von Finanzen damals in Gang gesetzt wurden, möglichst zu stoppen, weil diese Verkäufe - wie ich auch am 4. Mai ausführlich dem Unterausschuss berichtet hatte - zu erheblichen Einnahmeverlusten bei der Gesellschaft führten. Dieses war für die Gesellschaft bedrohlich, ...“

... Ich bekam den Entwurf, stellte fest, dass der Entwurf den Verkauf von annähernd 250 ha vorsah, und mir war das natürlich etwas unklar, denn aus diesen 250 ha würden wir natürlich Einnahmen verlieren in einer Höhe von 100 000 bis 150 000 DM im Jahr. Das war der Punkt, weshalb ich das ansprechen wollte in der politischen Leitung des Senators für Finanzen. Die Gelegenheit ergab sich an diesem Tage. ...“

(Wortprotokoll vom 12. März 1999, Seite 2, 3)

Die Zeugen haben übereinstimmend dargelegt, der Veräußerungsvorgang Stolpe sei keinesfalls hauptsächlicher Gegenstand des Gesprächs gewesen und habe keinen breiten Raum eingenommen.

Der Zeuge Bielka hat erklärt:

„... Die Frage unterstellt, dass dieses Gespräch zu Stande gekommen ist, um nur über Stolpe zu reden. Das war nicht der Fall. Ich sagte ja, dass nach meiner Erinnerung einige Themen eine Rolle gespielt haben und dass in dem Zusammenhang eben auch Stolpe erwähnt worden ist. ...“

(Wortprotokoll vom 3. Dezember 1998, Seite 11)

Der Zeuge Dr. Zavlaris hat erklärt:

„Der Sinn dieser Zusammenkunft war in erster Linie die Vorbereitung auf die Aufsichtsratssitzung am nächsten Tag - Punkt 1. Punkt 2: Ich habe die genutzt, weil der Staatssekretär ja nicht ständig Termine für mich hat, um das Thema des Vertragsentwurfs auch anzusprechen. Der Vertragsentwurf hatte bei mir Probleme hervorgerufen wegen seines Umfangs - diese 250 ha.“

(Wortprotokoll vom 12. März 1999, Seite 10)

Die weitere Schilderung der Zeugen über den Ablauf und konkreten Inhalt des Gesprächs ist widersprüchlich. Der Zeuge Dr. Zavlaris hat ausgeführt, er habe anlässlich des Gesprächs den Kaufvertragsentwurf bei sich geführt und die beiden Staatssekretäre auf seinen Inhalt, insbesondere auf den geplanten Verkauf von 240 ha, aufmerksam gemacht:

„Ich habe gesagt, dass hier ein Vertrag, ein Kaufvertrag mit Schockemöhle mir im Entwurf zugestellt wurde und ob er davon etwas wüsste, mit 248 ha oder wie viel das war.“

Und weiter:

„Die Größenordnung hatte ich genannt in Anwesenheit beider Staatssekretäre. ...“

(Wortprotokoll vom 12. März 1998, Seite 11, 13)

Der Zeuge Bielka hat demgegenüber erklärt, ihm sei nicht erinnerlich, dass anlässlich dieses Gesprächs ein Vertragsentwurf präsentiert worden sei:

„... Jedenfalls ist ein Vertragsentwurf bei der Gelegenheit - ich wiederhole mich - nach meiner Erinnerung nicht vorgelegt worden. Er hat auch keine Rolle gespielt, sondern die Angelegenheit ist mündlich vorgetragen worden von Herrn Dr. Zavlaris.“

(Wortprotokoll vom 3. Dezember 1998, Seite 12)

Den Bekundungen des Zeugen Kurth ist zu entnehmen, dass jedenfalls Vertragsverhandlungen im Bereich Stolpe zur Sprache gekommen sind, die er nach den Schilderungen des Zeugen Dr. Zavlaris in Zusammenhang mit der stets von ihm eingeforderten rechtzeitigen Einschaltung der Stadtgüter Berlin mbH in Verkaufsverhandlungen in Verbindung gebracht hat. Dies allein sei jedoch nichts Außergewöhnliches und habe ihn deshalb auch nicht dazu veranlasst, den Vertrag anzufordern. Keinesfalls sei aber über einen Veräußerungsvorgang mit einer Größenordnung von mehr als 200 ha gesprochen worden:

„Also, es ist nicht völlig ungewöhnlich, dass auch außerhalb Berlins Grundstücksverträge verhandelt werden, mit denen das Haus selbst und schon gar nicht ich etwas zu tun habe. Wir haben diese WoBeG, von der Sie wissen, dass die mit der Verwertung bestimmter Objekte beauftragt ist. Seit einiger Zeit gibt es eine grundsätzliche Absprache oder Rücksprache zwischen Herrn Bielka und mir, wie es überhaupt mit der Veräußerung von Stadtgutflächen durch die Betriebsgesellschaft selbst vonstatten gehen sollte. ...“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 19)

„Ich hatte keine Veranlassung gesehen, mir von Herrn Dr. Zavlaris den Vertrag zeigen zu lassen. Es ist ja üblich, wenn es zu Vertragsverhandlungen kommt, wenn es zu beabsichtigten Vertragsabschlüssen kommt, dass die Stadtgüter hierüber unterrichtet werden und auch ein Exemplar bekommen. Das, als solches, war nicht weiter bemerkenswert.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 25)

Auf die Nachfrage, ob über eine Größenordnung von 244 ha gesprochen worden sei, hat der Zeuge Kurth erklärt:

„Ganz sicher nicht!“

...

Würde eine Größenordnung von über 2 Mio. Quadratmeter dort angesprochen worden sein, würde ich mich daran erinnern.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 19)

Im Gegensatz zu den Äußerungen des Zeugen Dr. Zavlaris haben die Zeugen Bielka und Kurth das Gespräch vom 27. August 1997 dahingehend geschildert, ihnen sei kein konkretes Anliegen durch den Zeugen Dr. Zavlaris vermittelt worden.

Der Zeuge Bielka hat erklärt:

„... Es war damals kein bedeutsames Gespräch für alle Beteiligten - oder für mich nicht erkennbar bedeutsam. Jedenfalls war die Bedeutsamkeit, die ihm heute zugemessen wird, so nicht vorhanden. ...“

(Wortprotokoll vom 12. März 1999, Seite 55)

„ . . Ich persönlich habe von dem Vorgang Stolpe, dass es da einen Vorgang gibt, als Tatsache gehört durch diesen warnenden Hinweis von Zavlaris am 27. Ich habe über Vertragsverhandlungen, Konditionen und ähnliches in diesem Zeitraum keine Kenntnisse gehabt. . . .“

(Wortprotokoll vom 12. März 1999, Seite 59)

Der Zeuge Kurth hat erklärt:

„ . . Ich meine, mich auch zu erinnern, dass Herr Dr. Zavlaris – allerdings relativ undeutlich – gesagt hat: ‚Da läuft irgendwas in Stolpe!‘ Herr Bielka hat mich dann etwas später auch noch mal daraufhin angesprochen, dass da etwas lief. – Das ist nicht sehr konkret gesagt worden. . . .“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 18)

Nach den übereinstimmenden Bekundungen der Zeugen Bielka und Kurth ist ihnen vor allem kein Sachverhalt des Inhalts, dass bezüglich des Stadtguts Stolpe Verkaufsverhandlungen durchgeführt worden sind, die in einen demnächst anstehenden Vertragsabschluss münden, übermittelt worden. Der Zeuge Bielka hat erklärt:

„ . . Also, wenn ich jetzt im Nachvollzug sehe, dass da ein Verkaufsvertrag unterschrieben worden ist, war das, ist das im Nachvollzug für mich eher überraschend gewesen, weil das zu diesem Zeitpunkt überhaupt nicht in Rede stand. Jedenfalls bei mir nicht und – soweit ich erkennen konnte – bei Herrn Kurth auch nicht!“

(Wortprotokoll vom 3. Dezember 1998, Seite 8)

Der Zeuge Kurth hat erklärt:

„Für mich ist aus diesem Gespräch der Hinweis auf Stolpe haften geblieben. Ich kann mich wirklich nicht entsinnen, dass Herr Dr. Zavlaris hier eine Größe des Grundstücksgeschäfts genannt hat und der Käufer genannt worden ist. Wenn er selber sagt, dass das Gespräch nur zwei Minuten gedauert haben soll, dann weiß ich auch rückblickend nicht, wie er sich dieses Gespräch überhaupt vorgestellt hat: dass er mir so eine Sache in die Hand drückt und zwei Sätze sagt, den Vertrag wieder einkassiert und zu einem anderen Thema übergeht? – Wenn von ihm wirklich ausdrücklich gesagt worden wäre: Herr Kurth, morgen ist hier eine Beurkundung. Stoppen Sie diese Beurkundung, die muss verhindert werden –, dann wäre dieses Gespräch anders bei mir anders haften geblieben. Übrigens, vermutlich auch bei Herrn Bielka!“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 31)

Nach dem Ergebnis der Zeugeneinvernahme stehen die Bekundungen des Zeugen Dr. Zavlaris, die beiden Staatssekretäre über den konkreten Inhalt des Veräußerungsvorgangs Stolpe informiert zu haben, gegen die Bekundungen der Zeugen Bielka und Kurth. Letztere führen an, nur unkonkret über irgendwelche Verkaufsverhandlungen in Stolpe unterrichtet worden zu sein. Unumstritten waren hingegen die Aussagen darüber, dass der Zeuge Dr. Zavlaris die Staatssekretäre nicht über den bevorstehenden Beurkundungstermin unterrichtet hat.

Dr. Zavlaris hat dazu ausgeführt:

„ . . Aber ich hatte keine Ahnung davon, wann der Vertrag geschlossen werden sollte. Das ist uns nicht bekannt gewesen.“

(Wortprotokoll vom 12. März 1999, Seite 10)

Und weiter hat der Zeuge Dr. Zavlaris ausgeführt, er habe seine Mitarbeiter gefragt, ob sie von dem Beurkundungstermin Kenntnis gehabt hätten:

„ . . Die sagten, die wussten das auch nicht.“

(Wortprotokoll vom 12. März 1999, Seite 11)

Nach dem Inhalt der oben dargelegten Aktenvorgänge ist davon auszugehen, dass die Stadtgüter Berlin mbH Kenntnis über die in Stolpe verhandelten Vermögensgeschäfte hatte. Trotz der bereits im März 1997 übermittelten Aktenvorgänge hat die Stadtgüter Berlin mbH erst sehr spät im August 1997 nach Vorlage des Kaufvertragsentwurfs bei der politischen Leitung der Senatsverwaltung für Finanzen vorgeschrieben. Auf das Schreiben aus

März 1997 hat es eine schriftliche Reaktion des Zeugen Dr. Zavlaris erst zu einem späten Zeitpunkt, und zwar in einem an die Senatsverwaltung für Finanzen gerichteten Schreiben vom 8. September 1997, gegeben. Hierin ist unter Bezugnahme auf die Mitteilung vom 10. März 1997 ausgeführt, die Stadtgüter Berlin mbH sei über die getätigte Veräußerung von landwirtschaftlichen Nutzflächen des Gutes Stolpe erst unterrichtet worden, als die Entscheidung des Hauses Finanzen dem Grunde nach bereits getroffen gewesen sei. Vor der Gesamtschau der sich aus den Aktenvorgängen ergebenden Vorgehensweise der Stadtgüter Berlin mbH und dem in der Zeugeneinvernahme geschilderten Hergang des Gesprächs vom 27. August 1997 ist eher davon auszugehen, dass der stets gemachte Vorhalt, nicht rechtzeitig in Vertragsverhandlungen eingeschaltet worden zu sein, im Vordergrund der Besprechung gestanden hat und dieser nebensächlich in Verbindung mit Vertragsverhandlungen bezogen auf das Gut Stolpe gebracht worden ist. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme widersprechen sich jedenfalls die Aussagen des Zeugen Dr. Zavlaris über den Inhalt des am 27. August 1997 geführten Gesprächs und die Bekundungen der Zeugen Bielka und Kurth. Der Untersuchungsausschuss konnte nicht klären, ob der Zeuge Dr. Zavlaris den beiden Staatssekretären den konkreten Kenntnisstand über den Veräußerungsvorgang Stadtgut Stolpe tatsächlich hinreichend nachvollziehbar vermittelt hat.

c) Die Aufsichtsratssitzung vom 28. August 1997

– Kenntnisstand von Staatssekretär Bielka

Unter Leitung des Aufsichtsratsvorsitzenden, des Staatssekretärs Bielka, hat am Tag nach dem oben geschilderten Gespräch in der Senatsverwaltung für Finanzen eine Sitzung des Aufsichtsrats Stadtgüter stattgefunden. Bezüglich des Veräußerungsvorgangs Stadtgut Stolpe ist in dem Protokoll der Sitzung vermerkt:

„ . . Auch zur Veräußerung von 244 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche in Stolpe an die Schockemöhle GbR kritisiert Herr Dr. Zavlaris, dass die Stadtgütergesellschaft darüber erst informiert worden sei, als die Entscheidung dem Grunde nach bereits getroffen war. Er berichtet von der gestrigen Zusammenkunft mit den Staatssekretären Bielka und Kurth in der Senatsfinanzverwaltung. Auf seine dezidierte Frage nach der Angelegenheit Verkauf an Schockemöhle zeigte sich Herr Staatssekretär Kurth uninformiert. Zudem äußert Herr Dr. Zavlaris sein Unverständnis, weshalb zum jetzigen Zeitpunkt Ackerflächen veräußert und nicht verpachtet werden.“

...

Herr Staatssekretär Bielka teilt mit, dass er zu den von Herrn Dr. Zavlaris angesprochenen Verkäufen ein Gespräch mit Herrn Staatssekretär Kurth hatte. Er sichert zu, diese Angelegenheiten im Sinne der Stadtgütergesellschaft bei seinem Kollegen noch einmal anzusprechen. . . .“

Der Zeuge Dr. Zavlaris hat erklärt, in der Aufsichtsratssitzung das Thema Einnahmeverluste angesprochen und in diesem Zusammenhang unter anderem auch auf den Vorgang Schockemöhle hingewiesen zu haben:

„ . . Ich habe dann am nächsten Tag pflichtgemäß dem Aufsichtsrat Bericht gegeben, aber bitte nicht über ‚Schockemöhle‘ allein – wenn ich einmal diesen Arbeitsbegriff hier benutzen darf –, sondern wiederum war der Ansatz gewesen: Einnahmeverluste. Und wenn Sie bitte den Protokollauszug lesen, dann habe ich dort drei Beispiele genannt. Schockemöhle ist eines unter drei Beispielen. . . . Und ich habe das Beispiel Schockemöhle genannt und dort auch gesagt, dem Grunde nach sei die Entscheidung getroffen, erst dann bekommen wir sie mitgeteilt. Und wenn ich den Brief vom 10. März hier lese, dann kann ich als Geschäftsführer nur entnehmen, das Grundstück sei dem Grunde nach bereits verkauft worden, und dann haben wir es mitgeteilt bekommen. Ich frage mich nur: Was soll ich dort für eine Stellungnahme abgeben, wenn das Grundstück bereits, wenn die Grundentscheidung getroffen ist.“

(Wortprotokoll vom 12. März 1999, Seite 3)

Der oben dargestellten Protokollnotiz ist zunächst die konkrete Größenordnung des Grundstücksgeschäfts Stolpe zu entnehmen. Sie lässt auch den Rückschluss zu, der Veräußerungsvorgang Stolpe habe bereits seinen Abschluss gefunden. Demgegenüber hat der Zeuge Bielka ausgeführt, die Darlegungen des Geschäftsführers Dr. Zavlaris nicht in diesem Sinne verstanden zu haben, sondern ihnen den mehrfach geltend gemachten Vorhalt, nicht rechtzeitig in Veräußerungsvorgänge eingeschaltet worden zu sein, entnommen zu haben. Dazu hat er auf ein Gespräch mit Staatssekretär Kurth hinsichtlich verschiedener Verkaufsvorgänge, nicht nur des Veräußerungsvorgangs Stadtgut Stolpe, hingewiesen:

„Also, wenn hier von ‚Verkäufen‘ die Rede ist, hat natürlich ein konkreter Kaufvertrag oder Kaufvertragsentwurf nicht in Rede gestanden. Ich berichtete ja bereits eingangs, dass Herr Dr. Zavlaris wenige Tage vor diesem Ereignis bei mir auch beschwerdeführend vorstellig geworden ist. Insofern ist meine Notiz, die da im Protokoll wiedergegeben wird, richtig. Ich hatte am Tag vorher gemeinsam mit Herrn Dr. Zavlaris und einige Tage davor im Rahmen eines ganz flüchtigen Gesprächs mit Herrn Kurth das Thema bereits ange-tippt. Wenn Sie aus dem Protokoll, wenn der Begriff *Verkäufe* da genannt wird, schließen wollen, dass da von konkreten Kaufverträgen die Rede war, dann muss ich das leider dementieren. Das war nicht so.“

(Wortprotokoll vom 3. Dezember 1998, Seite 10, 11)

Und nochmals ausführlich:

„... Am 28. August hat eine Aufsichtsratsitzung stattgefunden, in der sich Herr Dr. Zavlaris erstmals im Aufsichtsrat darüber beklagt hat, dass eine Veräußerung dieser Stadtgutflächen hier eben auf die Stadtgüter zukomme. Und die Wortwahl, die er dort genutzt hat, habe ich jetzt nicht zu kommentieren. Und ich habe auch nicht zu kommentieren, wie er das in dem Protokoll dann fixiert hat. Auf jeden Fall war die Fixierung für mich so, dass ich sie nicht beanstandet habe anschließend. Sie erschien mir dem Gesprächsverlauf durchaus angemessen. Sie können aus der Formulierung ja auch erkennen, dass es hier, dass der Begriff ‚Entscheidung‘ so verwendet worden ist, wie ich das eingangs als Problem der Stadtgüter bereits beschrieben habe – nicht im Sinne eines Vertragsabschlusses, jedenfalls habe ich es so interpretiert, sondern in dem Sinne, dass offensichtlich Vertragsverhandlungen gelaufen sind, die schon einen Stand haben, wo die Betriebsgesellschaft nicht mehr ohne weiteres frei ist, zu sagen, das geht hier aber nicht. Und das ist für mich die Aussage, die dahintersteht, dass im Grunde nach die Entscheidung schon getroffen ist. Sie wissen, wenn Verhandlungen beginnen und wenn sie enden, gibt es eine lange Spanne dazwischen. Und in dieser Spanne finden natürlich Verdichtungen üblicherweise statt, die Entscheidungsgrade reduzieren, noch anschließend zu sagen, das will ich aber anders oder gar nicht. Und das war ja auch regelmäßig der Vorwurf, der – jedenfalls seitdem ich Aufsichtsratsvorsitzender war – von Zavlaris erhoben worden ist, und den ich dann ja auch mit den Bemühungen aus dem Jahre 1996 versucht habe, in etwas geordnetere Bahnen zu bringen.“

(Wortprotokoll vom 3. Dezember 1998, Seite 15, 16)

d) Übersicht über die im Bereich der Stadtgüter getätigten Veräußerungsgeschäfte vom 2. September 1997

– Kenntnisstand von Staatssekretär Bielka und Staatssekretär Kurth

Mit an den Unterausschuss „Vermögensverwaltung und Beteiligungen“ des Hauptausschusses gerichteten Schreiben vom 2. September 1997 hat die Senatsverwaltung für Finanzen in Ergänzung zu ihrer mit Schreiben vom 18. August 1997 übermittelten Übersicht über die in den Jahren 1991 bis 1997 erfolgten Verkäufe von Stadtgutflächen mitgeteilt, dass außer einer Vielzahl von dem in der ursprünglichen Vorlage nicht aufgeführten Grundstücksgeschäften der genannten Jahre auch der besonders ausgewiesene nachstehend aufgeführte Verkauf erfolgt ist:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Käufer
...
Stolpe	2 und 4	div.	A. Schockemöhle & Co. Stadtgut Stolpe GbR

In der dem Schreiben angefügten Anlage 7 „Verkäufe von Stadtgutflächen 1997“ sind bezüglich des aufgeführten Veräußerungsvorgangs die einzelnen Flurstücke und ihre jeweilige Flächengröße benannt und ein Kaufpreis von 2 245 013,00 DM aufgezeigt. Das Schreiben ist von Staatssekretär Kurth schlussgezeichnet und Staatssekretär Bielka am 3. September 1997 zur Kenntnisnahme vorgelegt worden.

Auf die in der Zeugeneinvernahme gestellte Frage, welche Bedeutung der von ihm auf dem Schreiben gefertigte Vermerk

„Was ist das? Wurde das von Staatssekretär B und mir vereinbarte Verfahren eingehalten?“

habe, hat der Zeuge Bielka auf das zwischen Staatssekretär Kurth und ihm abgesprochene Verfahren zur rechtzeitigen Einbeziehung der Stadtgüter Berlin mbH in Verkaufsvorgänge verwiesen:

„Sie können aus der Paraphe dort auch sehen, dass mir das meine damalige Mitarbeiterin mit Datum vom 3. September zugeleitet hat. Da habe ich diese Unterlage parallel zur Kenntnis bekommen. Mich hat das zumindest deswegen überrascht. Die Frage war natürlich: Ist das Verfahren, das ich Ihnen gerade beschrieben habe – der frühzeitigen Einbeziehung der Stadtgüter –, oder ist das Verfahren der Beteiligung der Stadtgüter überhaupt eingehalten worden? Ich hatte davon nichts gehört – bis zu diesem Zeitpunkt. Die Frage, inwieweit dieses Geschäft von der Größenordnung oder von der Bedeutung her zu hinterfragen ist, stellte sich für mich erst einmal noch nicht, weil ich ja erst in dieser Zeit überhaupt damit konfrontiert war.“

(Wortprotokoll vom 3. Dezember 1998, Seite 6)

Und weiter:

„Ich meine, zu dem Zeitpunkt hatte ich keine Kenntnis von der Unterzeichnung. Ich meine, wenn Sie sich die Akten ansehen, merken Sie auch so ein bisschen die Überraschung über den Vorgang, dass er bereits diesen Konkretisierungsgrad gefunden hatte, der mir bis dahin nicht so präsent war.“

(Wortprotokoll vom 3. Dezember 1998, Seite 12)

Die in der Senatsverwaltung für Finanzen zuständige Mitarbeiterin Frau K. hat auf dem Schreiben vom 2. September 1997 bemerkt, der Vorgang sei in der Rücksprache bei Staatssekretär Kurth am 17. September 1997 erörtert worden. Der Zeuge Kurth hat hierzu ausgeführt, sich anlässlich der Zeichnung der Vorlage keinen Kenntnisstand über den bereits abgeschlossenen Veräußerungsvorgang Stadtgut Stolpe verschafft zu haben, sondern diesen erst in der Besprechung am 17. September 1997 erhalten zu haben. Bei der vorgelegten Übersicht habe es sich lediglich um eine Zusammenstellung von abgeschlossenen Grundstücksgeschäften, nicht um einen konkret anstehenden Entscheidungsvorgang gehandelt. Den Inhalt der Vorlage habe er aus diesem Grund nicht näher überprüft. Die Bedeutung des Vorgangs sei ihm erst in der Sitzung des Unterausschusses „Vermögensverwaltung und Beteiligungen“ des Hauptausschusses vom 10. September 1997 bewusst geworden. Auf Grund der Darlegungen des zuständigen Abteilungsleiters in der Sitzung des Unterausschusses sei er allerdings zunächst noch davon ausgegangen, ein rechtsgültiger Vertrag sei noch nicht abgeschlossen worden:

„... Es handelte sich bei der Aufstellung um eine Statistik von Grundstücksgeschäften, die bereits abgeschlossen waren. Sie wissen, dass wir häufiger Statistiken an den Vermögensausschuss liefern von Grundstücksgeschäften, die abgeschlossen worden sind. Ich kümmere mich in der Regel nicht um Vorgänge, die abgeschlossen sind, sondern habe, ehrlich gesagt, genug zu tun mit Grundstücksgeschäften und Dingen, die aktuell laufen. Mir ist in der Sitzung am 10. September in aller Deutlichkeit klar geworden, dass es sich hier um einen großflächigen Verkauf gehandelt hat. Ich weiß, dass ich das auch aus dieser Anlage 7 hätte ersehen sollen,

habe es möglicherweise auch gesehen, aber ich habe mich darum nicht gekümmert - vor dem Vermögensausschuss. In der Sitzung des Vermögensausschusses war bei mir der Eindruck entstanden, dass wir hier zwar einen Verkauf haben, auch einen großflächigen Verkauf, dass der möglicherweise noch nicht rechtswirksam sei, und daraufhin habe ich den Termin verabredet.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 32)

e) Die Rundfahrt des Hauptausschusses am 3. September 1997

- Kenntnisstand von Staatssekretär Bielka

Anlässlich einer von dem Hauptausschuss am 3. September 1997 durchgeführten Rundfahrt ist den Teilnehmern zur Kenntnis gebracht worden, die landwirtschaftlichen Flächen des Stadtguts Stolpe seien veräußert worden. Auf den Hinweis, er habe auf die Nachfrage der Abgeordneten den Eindruck „kompletter Uninformiertheit“ wiedergegeben, hat der Zeuge Bielka geantwortet:

„Ich kann am 3. September bei der Busrundfahrt nur den Stand meiner Kenntnis wiedergegeben haben, den ich tatsächlich hatte. Zu dem Zeitpunkt hatte ich den Stand, dass es ein beabsichtigtes Verkaufsgeschäft Stolpe gibt, über das sich der Geschäftsführer bei mir beklagt hat. Und ich hatte nicht den Stand, dass es hier bereits zu einem abgeschlossenen Geschäft gekommen ist. Ich habe am gleichen Tage - wie Sie sehen - mit Überraschung eine Aufstellung gelesen. Und diese Überraschung macht deutlich, dass der Sachzusammenhang, der hier in der Fachabteilung entwickelt worden ist, mir nicht bekannt war.“

(Wortprotokoll vom 3. Dezember 1998, Seite 14)

f) Der Petitionsvorgang aus August/September 1997

- Kenntnisstand von Staatssekretär Kurth

Im August 1997 ist in der Senatsverwaltung für Finanzen ein Petitionsvorgang bearbeitet worden, der auf das Veräußerungsgeschäft Schockemöhle Bezug nimmt. Die dem Abgeordnetenhaus von Berlin vorgelegte Stellungnahme ist von Staatssekretär Kurth am 13. September 1997 schlussgezeichnet worden. Zur Beantwortung der Frage, ob Staatssekretär Kurth entgegen den von ihm als Zeitpunkt seiner Kenntnis angegebenen Besprechungstermin vom 17. September 1997 bereits bei der Schlusszeichnung dieses Schreibens über den Abschluss des Vermögensgeschäfts mit der Schockemöhle-Gruppe unterrichtet war, ist im folgenden der Petitionsvorgang übersichtlich dargestellt:

Am 26. Januar 1995 hatte die Betriebsgesellschaft Stadtgüter Berlin mbH einen am 30. September 2007 endenden Landpachtvertrag mit Sch. über die nachfolgend aufgeführten Grundstücke zur Futtergewinnung und als Pferdeweide abgeschlossen:

Stolpe	Flur 2	Flurstück 2/4 teilweise	21,2150 ha
Stolpe	Flur 4	Flurstück 153 teilweise	4,0720 ha
Stolpe	Flur 4	Flurstück 155/11 teilweise	21,1005 ha

Mit an die Senatsverwaltung für Finanzen gerichteten Schreiben vom 25. Oktober 1996 hat Sch. einen Antrag auf Erwerb der mit dem Landpachtvertrag angepachteten Flächen zu einem Kaufpreisangebot von insgesamt 695 812,50 DM gestellt und das Kaufpreisangebot mit Schreiben vom 18. Juni 1997 auf 1,3 Millionen DM erhöht. Diesem Antrag ist nicht entsprochen worden. Mit Schreiben vom 19. August 1997 hat sich Sch. an den Petitionsausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin gewandt und unter Hinweis auf den am 28. August 1997 beabsichtigten Vertragsschluss des Landes Berlin mit Schockemöhle um Prüfung seines Anliegens gebeten. Mit Schreiben vom 13. September 1997 hat die Senatsverwaltung für Finanzen in ihrer Stellungnahme an den Petitionsausschuss des Abgeordnetenhauses mitgeteilt,

die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe und die Betriebsgesellschaft Stadtgüter mbH hätten sich nach Überprüfung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit gegen eine Veräußerung ausgesprochen. Die weiteren Investoren, die mitt-

lerweile bereits vom Land Berlin eine Zusicherung zum Erwerb benötigter landwirtschaftlicher Flächen hätten, hätten Herrn Sch. angeboten, in den laufenden Pachtvertrag mit außerordentlich günstigen Konditionen einzutreten mit der Zusicherung, diesen über die Laufzeit hinaus zu verlängern und ihm darüber hinaus ein Ankaufsrecht für ca. 8 ha der jetzigen Pachtflächen offeriert. Obwohl Sch. auf dieses Angebot bis heute nicht eingegangen sei, sei im Rahmen des Kaufvertragsentwurfs für die Investoren die vorgenannten Angebote als vertragliche Verpflichtung für Sch. dauerhaft gesichert.

Das Schreiben ist von dem Sachgebietsleiter in der Senatsverwaltung für Finanzen Klingenberg am 29. August 1997, das heißt einen Tag nach bereits erfolgter Beurkundung des Kaufvertrags, verfasst und nach Gegenzeichnung durch den Referatsleiter Wissendauer und dem Abteilungsleiter Legermann vom 2. September 1997 von Staatssekretär Kurth am 13. September 1997 schlussgezeichnet worden.

Das Schreiben des Petenten vom 19. August 1997 und das dem Staatssekretär zur Schlusszeichnung vorgelegte Antwortschreiben vom 13. September 1997 enthält zwar den Hinweis auf einen am 28. August 1997 anstehenden Vertragsschluss über Stadtgüterflächen in Stolpe, bringt aber an keiner Stelle zum Ausdruck, dass dieser auf das gesamte Areal der landwirtschaftlichen Flächen des Gutes Stolpe bezogen ist. Ein Rückschluss darauf, der Staatssekretär habe bei Schlusszeichnung des Schreibens am 13. September 1997 Kenntnis von dem Inhalt des mit der Schockemöhle & Co. Stadtgut Stolpe GbR mbH unter dem 28. August 1997 geschlossenen Vertrags erlangt, lässt dieser Sachverhalt deshalb nicht zu. Der Zeuge Kurth hat hierzu nachvollziehbar ausgeführt, ihm sei jedenfalls klar gewesen, dass ein Verkauf von Flächen im Bereich Stolpe anstehe. Nach dem ihm zur Kenntnis gelangten Sachverhalt habe sich der Veräußerungsvorgang nur auf den engeren Gutshofbereich, nicht hingegen auf die landwirtschaftlichen Flächen in einer Größenordnung von 240 ha erstreckt:

„... es geht nicht darum, dass mir nicht bekannt gewesen ist oder bekannt gewesen sein sollte, dass es ein Grundstücksgeschäft mit Schockemöhle geben sollte. Das war mir schon klar. Dass es hier um 240 ha ging, das ist mir erst in der näheren Befassung mit diesem Vorgang im September im Zusammenhang mit dem Vermögensausschuss klar geworden.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 44)

8. Aus welchen Gründen wurde von wem und wann die Entscheidung getroffen, die Projekte der Kaufinteressenten Firmengruppe Deyhle und A. Schockemöhle gekoppelt zu verhandeln?

Die Verbindung verschiedener Konzepte ist zunächst Gegenstand des dem Staatssekretär Kurth vorgelegten Entscheidungsvorschlags vom 13. September 1996 gewesen (vgl. Frage 5 a aa). Das vorgelegte Votum hat sich auf die Konzepte der Firmengruppe Schockemöhle und des Bewerbers zu C bezogen. Im Vermerk vom 19. Dezember 1996, auf dessen Grundlage die Verfügung des Staatssekretärs Kurth vom 10. Januar 1997 ergangen ist, ist auf eine Verbindung der Konzepte der Firmengruppe Deyhle und A. Schockemöhle Bezug genommen (vgl. Frage 6 a aa). Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme war die Entscheidung des Staatssekretärs allerdings nur auf den engeren Gutshofbereich von 35 000 m² bezogen. Sie umfasste nicht das weitaus größere Areal der landwirtschaftlichen Flächen. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die Ausführungen in Frage 6 des Untersuchungsauftrags verwiesen.

Der Zeuge Kurth hat hinsichtlich der Verbindung ausgeführt:

„... Wir haben wohl darüber gesprochen, dass die Reaktivierung des Gutshofes - auch als Arbeitgeber in Stolpe - interessant wäre und mit Sicherheit auch bei der Gemeinde auf die größte Akzeptanz stieße. ... Von daher ... ist überlegt worden, kriegen wir das von dem attraktiven Kaufpreis und von dem Nutzungskonzept Gutshof zusammen. Und genau dieses sollte Gegenstand weiterer Gespräche sein.

...

Beide bezogen sich auf den eben skizzierten Vorhaben- und Erschließungsplan, insofern auf die selbe Fläche von 35 000 m². Der Unterschied liegt zum einen im Kaufpreis. Der eine Investor bietet fast das Zehnfache des anderen. Das ist natürlich für einen Veräußerer zunächst ein interessanter Gesichtspunkt. ... Dieses ist eine hinreichende Grundlage dafür zu versuchen, ob man die Konzepte irgendwie zusammenbringt, - ohne dass damit nun schon gesagt wird, wir verzichten auf den höheren Kaufpreis, - ohne dass damit gesagt wird, wir verabschieden uns von dem Nutzungskonzept, sondern schafft man es, was die beiden auf dem Standort wollen, zusammenzubringen. Schockemöhle war offensichtlich mehr interessiert, den Gutshof als Landwirtschaft zu nutzen. Und diese Landwirtschaft steht bei der DIG nicht im Vordergrund. ...“

(Wortprotokoll vom 13. November 1998, Seite 94, 95)

9. Von wem wurden mit wem die Verhandlungen über die Ausgestaltung des Kaufvertrags für den Gutshof Stolpe und für die landwirtschaftlichen Flächen geführt? Wer hat den Entwurf des Kaufvertrags vorgelegt? Auf wessen Vorschlag und aus welchen Gründen wurde insbesondere der § 4 a in den Kaufvertrag mit der A. Schockemöhle & Co. Stadtgut Stolpe GbR aufgenommen?

a) Vorlage des Entwurfs des Kaufvertrags durch die Senatsverwaltung für Finanzen

Nach Abschluss der Kooperationsverhandlungen zwischen der Schockemöhle & Co. GbR und der DIG Deutsche Immobiliengesellschaft mbH im Februar 1997 haben sich die weiteren Vertragsverhandlungen der Senatsverwaltung für Finanzen über die Ausgestaltung des Kaufvertrags mit der Schockemöhle & Co. GbR bis zu seinem Abschluss am 28. August 1997 auf die landwirtschaftlichen Flächen des Gutes Stolpe bezogen. Der Entwurf des Kaufvertrags ist von der Senatsverwaltung für Finanzen verfasst worden. Ausweislich der vorliegenden Aktenvorgänge sind die bis zur Vorlage dieses ersten Entwurfs wesentlichen Verhandlungen mit der Schockemöhle & Co. GbR auf der Bearbeiterebene, hauptsächlich durch die Mitarbeiterin in der Senatsverwaltung für Finanzen, Frau K., geführt worden. Am 24. Juli 1997 ist zum „Investitionsvorhaben der Schockemöhle & Co. GbR in der Gemarkung Stolpe, Flächen von ca. 244,8 ha“ unter anderem vermerkt, der von der Investorin gebotene Kaufpreis von 2 245 012,90 DM werde gegenwärtig von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr überprüft. Die Investorin habe um Übersendung eines Vertragsentwurfs gebeten, um weiterführende Gespräche unter anderem mit den Banken führen zu können. Die Senatsverwaltung für Finanzen hat daraufhin der Kanzlei Fromm & Partner unter dem 31. Juli 1997 in einem von dem Referatsleiter, dem Zeugen Wissendauer, unterzeichneten Schreiben mitgeteilt, die Senatsverwaltung erkläre sich bereit, Verhandlungen zum Abschluss eines Kaufvertrags zu den für das Land Berlin üblichen Vertragsbedingungen aufzunehmen. Das von der Schockemöhle & Co. GbR unterbreitete Kaufpreisangebot werde derzeit von der dafür zuständigen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr überprüft. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten ist auf den dem Schreiben beigelegten Vertragsentwurf Bezug genommen. Sofern die offenen Fragen geklärt seien und Einvernehmen über den Vertragsentwurf seitens der Schockemöhle & Co. GbR bestehe, könne ein Beurkundungstermin vereinbart werden.

Im Eingang des dem Schreiben vom 31. Juli 1997 beigelegten Entwurfs des Kaufvertrags sind die zur Veräußerung anstehenden Flurstücke im Einzelnen aufgeführt. In § 1 ist die Gesamtfläche mit 2 448 709 m² angegeben. Außer den im Vertragsentwurf festgelegten Kaufgegenstand fehlen zum einen wegen der noch nicht vorliegenden Wertermittlung der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr die Angaben über den Kaufpreis, zum anderen wesentliche sonstige noch auszuhandelnde vertragliche Vereinbarungen wie Nutzungsumfang. Wesentliche Bestimmungen des von der Senatsverwaltung für Finanzen vorgelegten Entwurfs des Kaufvertrags sind im Folgenden auszugsweise dargestellt.

§ 4 Abs. 1 des Vertragsentwurfs, der die Regelung über den zu vereinbarenden Kaufpreis enthält, lautet:

§ 4

(1) Der Kaufpreis für das Kaufgrundstück beträgt ... DM pro Quadratmeter, bei einer Größe von etwa ... m² also ... DM.

...

In § 4 a des Kaufvertragsentwurfs soll festgelegt werden, welcher Flächenumfang des Kaufgrundstücks als Ackerfläche und welcher als Bauland für landwirtschaftliche Produktionsgebäude der Wertermittlung zu Grunde gelegt werden soll. Die Angaben über die Flächengröße sind im Entwurf des Vertrags nicht enthalten. Absatz 2 der Bestimmung trifft eine Regelung für die Nachzahlungspflicht der Käuferin für den Fall der Änderung der Bodenqualität infolge der Änderung des Planungsrechts innerhalb von 15 Jahren seit Abschluss des Vertrags. Die Nachzahlungspflicht wird unter der Voraussetzung ausgelöst, dass eine höhere bauliche Ausnutzung besteht und diese tatsächlich ausgenutzt wird. § 4 b sieht Regelungen hinsichtlich der Nachzahlungspflicht im Fall einer innerhalb des genannten Zeitraums getätigten Veräußerung vor und legt insoweit fest, dass ein über den Kaufpreis liegender Mehrerlös in Höhe von 80 % an die Käuferin abzuführen ist. § 4 a und § 4 b des Kaufvertragsentwurfs lauten auszugsweise:

§ 4 a

Der Käuferin ist bekannt, dass bei der Verkehrswertermittlung rund ... m² des Kaufgrundstücks als Ackerfläche und ... m² als Bauland für landwirtschaftliche Produktionsgebäude bewertet wurden.

Für den Fall, dass durch Änderung des Planungsrechts sich die Bodenqualität dergestalt ändern sollte, dass innerhalb der nächsten 15 Jahre seit Abschluss dieses Kaufvertrages eine höhere bauliche Ausnutzung besteht und ausgenutzt wird, so hat die Käuferin die Differenz zwischen dem jetzigen und dem dann von der Bewertungsstelle des Verkäufers auf Grund der möglich gewordenen und genutzten höheren Ausnutzung zu ermittelnden Verkehrswertes nachzuzahlen.

...

§ 4 b

(1) Veräußert die Käuferin ganz oder teilweise das Kaufgrundstück innerhalb der nächsten 15 Jahre ab Abschluss des Kaufvertrags an gerechnet, so hat sie den über dem Kaufpreis liegenden Mehrerlös in Höhe von 80 % an den Verkäufer abzuführen.

Als Veräußerung gelten alle entgeltlichen oder unentgeltlichen Rechtsgeschäfte, die darauf gerichtet sind, Dritten unmittelbar oder mittelbar Eigentum oder Nutzungsrecht zu verschaffen, die dem Eigentum wirtschaftlich gleichstehen, einschließlich der mehrheitlichen Übertragung der Geschäftsanteile auf Dritte.

(2) Liegt der beim Weiterverkauf gemäß Absatz 1 erzielte Kaufpreis unter dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Weiterverkaufs, so hat die Käuferin 80 % des Differenzbetrages zwischen Verkehrswert und vereinbartem Kaufpreis an den Verkäufer abzuführen.

...

Der Vertragsentwurf enthält in den §§ 5 und 6 weitere Bestimmungen für die bei der späteren Wertermittlung von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr in Ansatz gebrachten Nutzungsarten Pferdehof und Pferdesport (vgl. dazu Frage 10 b bb). In § 5 sind im Vertragsentwurf die Flächenangaben nicht ausgeführt. Die Bestimmung lautet auszugsweise:

§ 5

(1) Der Verkäufer ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die Käuferin

- a) nicht innerhalb von zwei Jahren, vom Tag der Beurkundung an gerechnet, auf eigene Kosten und Gefahr die Errichtung eines Gehöfts mit Wirtschaftsgebäuden und

Stallungen auf einer Grundfläche (§ 19 BauNVO) von mindestens ... m² und einer Nutzfläche (§ 20 BauNVO) von mindestens ... m² und mit einer Baumasse (§ 21 BauNVO) von mindestens ... m³ errichtet, betreibt und unterhält oder ...

b) Ergänzungen und Änderungen des Vertragsentwurfs bis zum Abschluss des Vertrags am 28. August 1997

Den Aktenvorgängen ist eine Gegenüberstellung zweier Vertragsentwürfe zu entnehmen, und zwar zum einen die oben dargestellte Vorlage der Senatsverwaltung für Finanzen, Stand Juli 1997, zum anderen ein zweiter Entwurf der Kanzlei Fromm & Partner „Stolpe Kaufvertrag 13. August 1997“. Diese Synopse ist in der Anwaltskanzlei gefertigt worden und ist Grundlage weiterer Vertragsverhandlungen gewesen. Der Zeuge Fromm hat zur Abfassung der Synopse und ihrer weiteren Handhabung ausgeführt:

„... Ich habe im Juli diesen Vertragsentwurf von der Finanzverwaltung erhalten und darin verschiedene Änderungswünsche von unserer Seite eingearbeitet. Ich habe daraus eine Synopse erstellt, die am 13. August fertig wurde und an der dann endgültig gearbeitet wurde. Diese Synopse hatte auf der rechten Seite den Originaltext der Finanzverwaltung und auf der linken Seite die von uns gegebenen Änderungswünsche. Dieser Entwurf kam von der Verwaltung, und es war auch immer nur dieser Entwurf Gegenstand der weiteren Verhandlungen. ...“

(Wortprotokoll vom 18. März 1999, Seite 17)

In dem zweiten Entwurf ist der von der Käuferin angebotene Kaufpreis eingesetzt. § 4 Abs. 1 des zweiten Entwurfs lautet:

§ 4

(1) Der Kaufpreis für das Grundstück, bei einer Größe von etwa 2 448 709 m² beträgt

DM 2 245 012,90

(in Worten: zwei Millionen Zweihundertfünfundvierzigtausendundzweölf Deutsche Mark)

...

Wesentliche Ergänzungen hat die von der Verkäuferin vorgelegte Bestimmung des § 4 a Abs. 1 erfahren. Hierin ist eine Fläche von 11 ha als Bauland für landwirtschaftliche Produktionsgebäude eingesetzt worden, die für die später durchgeführten Wertermittlungen der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr zentrale Bedeutung hatte (vgl. Frage 10 b bb 1 des Untersuchungsauftrags). Nach der Vorstellung der Käuferin sind wesentliche Änderungen in den die Nachzahlungspflicht betreffenden Bestimmungen des § 4 a Abs. 2 und des § 4 b vorzunehmen. In Absatz 2 wird anders als in der Vorlage der Senatsverwaltung für Finanzen der Eintritt der Nachzahlungspflicht durch Änderung der Bodenqualität erst im Veräußerungsfalle ausgelöst. Neu eingeführt ist die Bestimmung, dass ein Veräußerungsfall dann nicht gegeben ist, wenn kleinere Verkäufe bis zu 5 000 m² im Jahr sowie Verkäufe an Mitarbeiter des Betriebs und an die öffentliche Hand sowie Landtauschmaßnahmen erfolgen. § 4 b, der nach dem Entwurf der Senatsverwaltung für Finanzen im Fall der Veräußerung die Abführung eines Mehrerlöses innerhalb von 15 Jahren seit Abschluss des Kaufvertrags in Höhe von 80 % vorsieht, soll nach dem Vertragsentwurf der Käuferin in § 4 a Absatz 2 dergestalt gefasst werden, dass die Verkäuferin aus dem ermittelten Mehrwert in den ersten 5 Jahren 80 %, bis zum 10. Jahr 60 % und bis zum 15. Jahr 40 % erhält, wobei maßgeblich das Datum der Baugenehmigung ist. Als weiterer Änderungsvorschlag wird in § 4 b als Voraussetzung für den Eintritt des Veräußerungsfalls anstelle der bisher vorgesehenen mehrheitlichen Übertragung der Geschäftsanteile an Dritte die Übernahme von 70% genannt. § 4 a und § 4 b des zweiten Entwurfs lauten auszugsweise:

§ 4 a

(1) Der Käuferin ist bekannt, dass bei der Verkehrsermittlung rd. 21 129 980 m² des Kaufgrundstücks als landwirtschaftliche Fläche und ca. 11 ha als Bauland für landwirt-

schaftliche Produktionsgebäude und das Gebäude am Waldweg, sowie 226 329 m² als Wege, Ödland, Gräben bewertet wurden.

(2) Für den Fall, dass durch Maßnahmen der Bauleitplanung sich der Bodenwert dergestalt ändern sollte, dass innerhalb der nächsten 15 Jahre seit Abschluss dieses Kaufvertrages eine höhere bauliche Ausnutzung durchgeführt wird, so hat die Käuferin die Differenz zwischen dem jetzigen und dem dann von der Bewertungsstelle des Verkäufers auf Grund eines Gutachtens wegen der höheren Ausnutzung zu ermittelnden Verkehrswertes im Veräußerungsfalle nachzuzahlen. Ist der tatsächliche Verkaufspreis niedriger, so ist dieser anzusetzen. Kleinere Verkäufe bis zu 5000 m² p. a., Verkäufe an Mitarbeiter des Betriebs, an die öffentliche Hand und Landtauschmaßnahmen werden dabei nicht berücksichtigt. Der Verkäufer erhält aus dem ermittelten Mehrwert in den ersten 5 Jahren 80 %, bis zum 10. Jahr 60 % und bis zum 15. Jahr 40 %, maßgeblich ist das Datum der Baugenehmigung.

§ 4 b

(1) Veräußert die Verkäuferin ganz oder teilweise das Kaufgrundstück innerhalb der nächsten 15 Jahre ab Abschluss des Kaufvertrages an gerechnet, so hat sie den über dem Kaufpreis liegenden Mehrerlös gemäß § 4 a (2) abzuführen.

In § 5 sind die im Ursprungsentwurf offen gelassenen Angaben über die Größe des Gehöfts mit Wirtschaftsgebäuden und Stallungen nachgetragen worden. § 5 lautet auszugsweise:

§ 5

(1) Der Verkäufer ist berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die Käuferin

a) ...

b) nicht innerhalb von zwei Jahren, vom Tag der Baugenehmigung an gerechnet auf eigene Kosten und Gefahr die Errichtung eines Gehöfts mit Wirtschaftsgebäuden und Stallungen auf einer Grundfläche (§ 19 BauNVO) von mindestens 3000 m² und etwa derselben Nutzfläche (§ 20 BauNVO) und mit einer Baumasse (§ 21 BauNVO) von ca. 20 000 m³ errichtet, betreibt und unterhält oder

c) ...

Am 13. August 1997 haben in der Senatsverwaltung für Finanzen Verhandlungen über die Ausgestaltung des Vertrags stattgefunden, die nach Darstellung des Zeugen Fromm, der für die Käuferseite teilgenommen hat, mehrere Stunden gedauert haben. Von Seiten der Senatsverwaltung für Finanzen ist das Gespräch von dem Sachgebietsleiter, dem Zeugen Klingenberg, unter Assistenz der Mitarbeiterin, Frau K., geführt worden. Grundlage der Besprechung ist die Synopse vom 13. August 1997 gewesen. In den Verhandlungen ist eine Vielzahl von weiteren Absprachen getroffen worden, die in die Vorlage „Stolpe Kaufvertrag vom 25. August 1997“ eingearbeitet worden sind. Bezüglich der zitierten Vorschriften sind weitgehend die Vorstellungen der Käuferseite übernommen worden. So sind die von ihr in dem zweiten Entwurf vorgeschlagenen Ergänzungen zu den Bestimmungen des § 4 über die Höhe des Kaufpreises und des 4 a Abs. 1 über die Flächengröße von 11 ha als Bauland für landwirtschaftliche Produktionsgebäude Gegenstand der Vorlage geworden. Dergleichen ist die von der Käuferseite vorgeschlagene Abfassung des § 4 b übernommen worden. In § 4 a Abs. 2 ist auf Vorschlag der Senatsverwaltung für Finanzen die Vorgabe der Käuferseite insoweit abgeändert worden, dass im Veräußerungsfall für den Ansatz des Wertausgleichs der gegenüber dem ermittelten Verkehrswert niedrigere Kaufpreis nur dann anzusetzen ist, „sofern er nicht mehr als 10 % abweicht“.

Zum Hergang der Verhandlungen und den hierin getroffenen Absprachen sind der Zeuge Klingenberg und der Zeuge Fromm vernommen worden. Bezüglich der in § 4 a Abs. 1 festgesetzten Flächengröße von 11 ha als Bauland für landwirtschaftliche Produktionsgebäude hat der Zeuge Klingenberg ausgeführt, die Planungen seien zum Zeitpunkt der Abfassung des Vertrags noch nicht abgeschlossen gewesen. Bei den 11 ha handele es sich um

eine gegriffene Größe. Die Angaben, so der Zeuge Klingenberg, seien aber nach dem Vortrag des Investors nachvollziehbar gewesen und von der Planungsbehörde als realistisch eingeschätzt worden:

„... Die Planungen waren ja noch nicht abgeschlossen. Und es war nicht klar, ob es bei 11 ha bleibt oder nicht, ob das kleiner wird, was zu vermuten stand. ... Und die 11 ha wurden mir so begründet: ... zwei Reithallen, Freifeld, Reitsportfeld und dergleichen mehr. ...

...

... Das war und wurde uns als realistische Zahl, zumindest von Gesprächen mit der Planungsbehörde übermittelt. ...

...

... Bloß, da die Gespräche noch nicht abgeschlossen waren, auch mit der Planungsbehörde, wurde das erstmal als feststehende Größe genommen. ...“

(Wortprotokoll vom 13. November 1998, Seite 48, 49)

In den Unterlagen des Untersuchungsausschusses finden sich jedoch keine Hinweise darauf, dass es sich nur um vorläufige Planungen handelte und dass vermutet wurde, die festgesetzte Flächengröße von 11 ha als Bauland werde sich verringern.

Der Zeuge Fromm hat für die Berechnung der Fläche folgende Begründung genannt:

„Das ist ganz einfach: Durch die Aufstandsfläche der Gebäude und die dann dafür zu Grunde zu legende GRZ wurde die Fläche ermittelt, die insgesamt als zuzuordnende Fläche zu den landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden anzusehen ist. ... Also, das ist eine Rückrechnung von der Gebäudevorstellung, von der Planung auf eine Fläche, die dann zuzuordnen ist.“

(Wortprotokoll vom 18. März 1999, Seite 19)

Ebenso wie der Zeuge Klingenberg hat er angegeben, dass die Lage der Gebäude noch unklar gewesen sei:

„Zwei Standorte kamen in Betracht - also aus unserer Sicht. Wenn da noch andere Wünsche gewesen wären, zum Beispiel aus Gründen der Erschließung oder Gestaltung, dann wäre das sicherlich auch noch denkbar gewesen.“

(Wortprotokoll vom 18. März 1999, Seite 20)

Bezüglich der Wertsicherungsklausel der §§ 4 a, 4 b im ersten Kaufvertragsentwurf vom 31. Juli 1997 hat der Zeuge Klingenberg ausgeführt, hierbei handele es sich nicht um eine berlinübliche Bedingung. Die Klausel sei aus den von der Treuhandanstalt getroffenen vertraglichen Vereinbarungen übernommen worden. Wegen der möglichen, dem gegenwärtigen Landesentwicklungsplan engerer Verflechtungsraum widersprechenden zukünftigen Entwicklung der Flächen habe er auf die Aufnahme der Nachzahlungsklausel in die vertraglichen Bestimmungen bestanden. Allerdings habe sich die Verkäuferin, so der Zeuge Klingenberg, den von der Käuferin unterbreiteten Vorschlägen anpassen müssen, da im Falle des Rücktritts der Investorin die in Stolpe dringlich anstehenden Investitionen nicht hätten durchgeführt werden können:

„... Diese Mehrerlösklauselabschöpfung und bei Hochzoning oder Änderung des Planungsrechts sind keine berlinüblichen von ihrem Hause, vom Abgeordnetenhaus, geforderten unabdingbaren Bestandteile. ... Das ist eine Spekulationsklausel. Die hat die Treuhand - - Ich finde zu Recht. ... Die haben wir aber nicht als berlinübliche Bedingung. Und das wissen natürlich gleichwohl die Notare und Rechtsanwälte in Berlin, was ist berlinüblich und was nicht. Also ist das im Grunde als Konzessionsklausel zu verstehen. ... Wenn der sich gestritten hätte mit uns fürchterlich, dann hätten wir 4 a und 4 b rausnehmen müssen. ...

...

Wir haben darauf bestanden ... , die beiden zusätzlichen ... heftig kritisierten Knebelungen reinzunehmen. ... Sollte für den Eventualfall - was eigentlich nach LEP eV nicht sein

kann -, für diesen Eventualfall zusätzliche Sicherung. Dass das akzeptiert wurde, ist eigentlich ein Gewinn. ...“

(Wortprotokoll vom 13. November 1998, Seite 50, 51)

Auf den Hinweis, dass die Käuferin nur im Veräußerungsfall zu zahlen hat, hat der Zeuge Klingenberg geantwortet, die Entwicklung der Flächen sei bereits bei der Wertermittlung zu berücksichtigen:

„Ich habe das auch schon ausgeführt, dass da diese §§ 4 a, 4 b nicht berlinüblich sind. ... Ich halte sie nach wie vor für sehr sinnvoll, um gerade mögliche Spekulationsgeschäfte zu vermeiden. Dass nur bei Veräußerungen nachzuzahlen ist, ist klar, denn der Verkehrswert wird ja auf Grund des projizierten Vorhabens schon ermittelt. ... Und diese beiden §§ 4 a und 4 b - Mehrerlösabführung auch bei Verkäufen - sind nicht berlinüblich, aber sollten als zusätzliche Sicherung dienen. ...“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 9)

Auf den Vorhalt, dass eine Nachzahlungspflicht dann nicht entstehe, wenn weniger als 70 % der Gesellschaftsanteile an einen anderen Anteilseigner verkauft werden, hat der Zeuge Klingenberg geantwortet:

„... Das Entscheidende war - und so war die Vorgabe -: In Stolpe soll etwas passieren, wir verkaufen, wir müssen die berlinüblichen Rechte sichern und - wie gesagt - darüber hinaus noch verhindern, dass da Unfug getrieben wird durch zusätzliche Sicherung. Insofern: Wenn der Verkäufer intern Anteile ändert, dann hat das für uns keine Rolle gespielt. Das Entscheidende ist, dass das Vorhaben realisiert wird, dass berlinübliche Rechte eingehalten werden, dass wir den Kaufpreis kriegen, den echten Verkehrswert, der noch nicht da war; mehr nicht.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 9)

Der Zeuge Fromm hat zu der Vereinbarung und der Ausgestaltung der Wertsicherungsklausel ausgeführt:

„... , es ist schon relativ schwierig, eine so weitgehende Wertanpassungsklausel - auch wie sie nachher aufgenommen wurde - überhaupt zu akzeptieren, denn es handelt sich ja schließlich um einen Kaufvertrag und nicht um ein Dauerschuldverhältnis, das eine Kooperation mit dem Verkäufer über 15 Jahre herstellen soll. ... Hier besteht ein öffentliches Interesse daran, dass diese Spekulation ausgeschlossen wird. Das ist - bezogen auf die Gesamtfläche - verständlich. Wenn wir aber sagen, im Jahr können dort 5 000 m² abgegeben werden, dann sind das Randbereiche, die im Außenbereich so ohnehin gar nicht denkbar sind und irgendwo zugeordnet sein müssen.“

Es geht hier um Gartenflächen, die auf der Seite beim Stadtgut Stolpe vorhanden waren und wie Winkel in die Gärten anderer Bewohner oder Nachbarn hineinragten. - Das sind dann so Randflächen oder Dinge, die überhaupt nur denkbar sind. - Im Übrigen ist es nicht möglich, solche Kleinflächen überhaupt zu veräußern oder etwas Wirtschaftliches damit zu machen. ... Die Betriebsmitarbeiter waren für uns ein wichtiger Punkt, und wir sagten: Es kann ja nicht wahr sein, dass, wenn wir - um Leute zu binden - Gelände abgeben, es Nachbewertungsdinge gibt. Der dritte Fall waren die Hand- und Landtauschmaßnahmen - das sind im Prinzip Flurbereinigungsmaßnahmen. Das sind Dinge, die wir nicht als relevant erachtet haben, um zu sagen, darüber kann das öffentliche Interesse beeinträchtigt werden. ...“

(Wortprotokoll vom 18. März 1999, Seite 20)

Bezüglich des Verkaufs von Flächen an Mitarbeiter des Betriebs ermöglichte der Kaufvertrag durch § 4 a Abs. 2 jedoch nicht nur den Verkauf von Kleinflächen, sondern Verkäufe ohne Beschränkung der Flächengröße.

Auf die Frage, dass bei einer Umwidmung und der Möglichkeit einer höheren Ausnutzung eine Differenz des Verkehrswerts nur im Veräußerungsfall an die Verkäuferin zu zahlen ist, hat er gemeint:

„... Ich kann nur sagen: Es ist ein Stück aus dem Tollhaus, in den Berliner Verträgen zu verlangen, dass man nur durch die Widmungsmaßnahme zur Kasse gebeten wird. Von der Widmungsmaßnahme habe ich gar nichts. Das macht die Verwaltung, wie es ihr Spaß macht. Also, das ist einfach ein Unding. Dann, wenn ich einen Wert realisiere, und sei es durch die eigene Nutzung oder durch eine Baugenehmigung – einverstanden! Aber doch nicht, wenn einfach nur gewidmet wird. Ich würde sagen: Das ist verfassungswidrig, ...“
(Wortprotokoll vom 18. März 1999, Seite 25)

Und weiterhin hat der Zeuge Fromm gesagt:

„... Sie müssen das unter dem Gesichtspunkt sehen, dass eine Zweckbindung für uns sowieso vorgesehen war und dass es gar keine Relevanz hatte, dass eine Ausnutzung anderer Art vorliegt. Deswegen war für uns nur der Veräußerungsfall interessant, und nur dann wäre es gerechtfertigt gewesen, eine Abschöpfung vorzunehmen. Diese Zweckbindung ergibt sich auch aus dem Gegenstand unserer kleinen Unternehmung hier – sonst gar nichts! Die Zweckbindung der Flächen liegt ohnehin vor. Sie können das nicht ohne den Gesamtzusammenhang dieses Vertrags sehen; wir haben ohnehin eine Zweckbindung.“
(Wortprotokoll vom 18. März 1999, Seite 25, 26)

c) Die Bestimmungen des Kaufvertrags vom 28. August 1997

Am 28. August 1997 hat der Notartermin zum Abschluss des Kaufvertrags stattgefunden. Von Seiten der Senatsverwaltung für Finanzen sind die Verhandlungen von dem Sachgebietsleiter, dem Zeugen Klingenberg, unter Assistenz der Mitarbeiterin, Frau K., geführt worden. Grundlage der Verhandlungen war die Vorlage „Stolpe Kaufvertrag vom 25. August 1997“. Als Ergebnis dieser Besprechung sind eine Vielzahl von Änderungen vereinbart worden, die jedoch nicht mehr die am 13. August 1997 ausgehandelten Vertragsbedingungen zu §§ 1, 4 a Abs. 1 und Abs. 2 umfasst haben. Die Kaufpreishöhe in § 1 des Vertrags, die Angabe von 11 ha Bauland für landwirtschaftliche Produktionsgebäude sowie die Bestimmungen über den zu zahlenden Wertausgleich sind somit entsprechend den Verhandlungsergebnissen Bestandteil des Vertrags vom 28. August 1997 geworden. Wegen der zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorliegenden Wertermittlung der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr ist auf Vorschlag der Senatsverwaltung für Finanzen in § 4 Abs. 5 folgender Vertragstext aufgenommen worden:

„(5) Der Käuferin ist bekannt, dass der hier vereinbarte Kaufpreis gemäß Absatz 1 derzeit von der zuständigen Bewertungsstelle des Verkäufers hinsichtlich seiner Angemessenheit überprüft wird. Dessen ungeachtet besteht die Käuferin schon jetzt auf den Abschluss des Kaufvertrags, um mit den Investitionsvorhaben beginnen zu können. Sollte die Überprüfung ergeben, dass der vereinbarte Kaufpreis von dieser Senatsverwaltung als nicht angemessen angesehen wird, so sind die Parteien verpflichtet, über eine Anpassung des Kaufpreises zu verhandeln. ...“

Hinsichtlich des Hergangs der Verhandlungen der Nachverhandlungsklausel und ihres Inhalts wird auf die Darstellungen zu Frage 10 a cc des Untersuchungsauftrags verwiesen.

10. Welche Wertaussagen bzw. Wertermittlungen zu den Stadtgüterflächen in Stolpe lagen den Kaufverträgen zu Grunde bzw. wurden nach Abschluss des Kaufvertrags auf welcher Basis mit welchem Ergebnis erstellt? Wie und auf welcher Grundlage kam der Kaufpreis von 2,2 Millionen DM für 2,4 Millionen m² in den Vertrag vom 28. August 1997 mit der A. Schockemöhle & Co. Stadtgut Stolpe GbR zu Stande?

Die Festsetzung des Kaufpreises in Höhe von 2,2 Millionen DM für 2,4 Millionen m² ist auf der Grundlage eines Gutachtens erfolgt, dass im Auftrag der Käuferin von einem landwirtschaftlichen Sachverständigen erstellt worden war. Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags am 28. August 1997 hat die erforderliche Wertaussage der für die Wertermittlung zuständigen Senatsbauverwaltung nicht vorgelegen. Die erste nachträgliche gutachterliche Stellungnahme der Senatsbauverwaltung

vom 5. September 1997 hat einen Wert der veräußerten Flächen in Höhe von 4,3 Millionen DM ausgewiesen; in der zweiten gutachterlichen Stellungnahme vom 29. September 1997 wird der Wert der veräußerten Flächen mit 10,6 Millionen DM festgesetzt.

a) Kaufpreisangabe von 2,2 Millionen DM im Vertrag vom 28. August 1997

Die Senatsverwaltung für Finanzen als Verkäuferin und die Schockemöhle & Co. Stadtgut Stolpe GbR mbH als Käuferin haben in § 4 Abs. 1 des Vertrags vom 28. August 1997 folgende Vereinbarung getroffen:

§ 4

(1) Der Kaufpreis für das Grundstück bei einer Größe von etwa 2 447 850 m² beträgt

DM 2 245 013

(in Worten: Zweimillionenzweihundertfünfundvierzigtausendunddreizehn Deutsche Mark)

(2) ...

Für einen Quadratmeter der erworbenen Fläche sind damit 0,92 DM als Kaufpreis in Ansatz gebracht.

aa) Festsetzung des Kaufpreises auf Grund der Wertermittlung eines von der Käuferin beauftragten Gutachters

Der in § 4 des Vertrags vereinbarte Kaufpreis von 2,2 Millionen DM ist auf der Grundlage des Kaufpreisangebots der Käuferin vom 23. Oktober 1996 festgesetzt worden. Bezüglich der Einzelheiten des Angebots wird auf die ausführliche Darstellung in Frage 1 des Untersuchungsberichts verwiesen. Das Kaufpreisangebot stützte sich auf das Gutachten eines von dem Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Brandenburg öffentlich bestellten und vereidigten landwirtschaftlichen Sachverständigen. Dieser war von der Käuferin beauftragt worden, den Wert für das Gut Stolpe zu ermitteln. Für die Wertfeststellung der landwirtschaftlichen Flächen hatte der Gutachter die von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel auf der Grundlage des § 196 Baugesetzbuch ermittelten durchschnittlichen Lagewerte für den Grund und Boden zu Grunde gelegt, die Richtwerte von 0,35 DM bis 1,20 DM ausweisen. Für die Wertermittlung hatte der Gutachter entsprechend dem Hinweis des Gutachterausschusses auf die räumliche Nähe des Gutes Stolpe zu Berlin abgestellt und auf dieser Grundlage den Wert der landwirtschaftlichen Nutzfläche für den Gutshof Stolpe auf 1,00 DM pro Quadratmeter geschätzt. In diesem Gutachten wurde jedoch nicht berücksichtigt, dass ein Teil der Fläche für Bauland bzw. Pferdesport vorgesehen war.

bb) Fehlende Wertfeststellung der Senatsbauverwaltung bei Abschluss des Vertrags

Der in § 4 Abs. 1 des Kaufvertrags vom 28. August 1997 genannte Kaufpreis in Höhe von rund 2,2 Millionen DM ist ohne die zuvor einzuholende Wertaussage der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr angesetzt worden. Diese ist der Senatsverwaltung für Finanzen auf ihre bereits unter dem 25. März 1997 gestellte Anfrage erst nach Abschluss des Vertrags mit Schreiben vom 5. September 1997, eingegangen am 15. September 1997, übermittelt worden.

In dem Schreiben vom 25. März 1997 hatte die Senatsverwaltung für Finanzen um Bestätigung gebeten, dass sich der ihr von der Schockemöhle & Co. Stadtgut Stolpe GbR benannte Kaufpreis für „Weideflächen in der Gemarkung Stolpe, diverse Flächen mit insgesamt rund 26,8 ha, Antragsteller Alwin Schockemöhle GbR“ nicht unter dem Verkehrswert befinde. Nach Flächenabstimmungen mit der Deyhle-Gruppe hatte die Schockemöhle GbR zunächst im Februar 1997 ein gegenüber ihrem Eingangsangebot vom 23. Oktober 1996 überarbeitetes Angebot (ohne Datum) eingereicht, das bei der bei der Senatsverwaltung für Finanzen am 21. Februar 1997 eingegangen war und in dem als Kaufpreis 2 376 541,50 DM genannt war. In der dem Angebotsschreiben beigefügten Anlage ist eine Flächenzusammenstellung von 246,1259 ha (222,3584 ha landwirtschaftliche Nutzflächen und 23,7675 ha Ödland, Wege usw.) aufgelistet und

hierfür ein Kaufpreis von 2 247 351,50 DM angegeben worden. Nach weiteren Flächenabstimmungen mit der Senatsverwaltung für Finanzen hatte die Käuferin ihren Kaufantrag nochmals abgeändert und Ende Mai 1997 für 244,8 ha 2 245 012,90 DM geboten. Dieses Angebot liegt den dem Untersuchungsausschuss überreichten Aktenvorgängen nur in Form einer Anlage I „Flächenaufstellung Stadtgut Stolpe“ vom 25. Mai 1997 vor und ist außerdem in einem von der in der Senatsverwaltung für Finanzen zuständigen Mitarbeiterin, Frau K., unter dem 24. Juli 1997 gefassten Vermerk erwähnt. Diese aktualisierte Flächenzusammenstellung der Käuferin vom 25. Mai 1997 hatte Frau K. am 25. Juli 1997 im Nachgang zu ihrem Auftrag vom 25. März 1997 an die Senatsbauverwaltung, und zwar an den Zeugen Behling, zum Betreff „Kaufpreisangebot Schockemöhle GbR, Gemarkung Stolpe, Flur 2 und 4“ übermittelt und als weitere Unterlagen die Pachtverträge mit den Pächtern Sch. und L. beigelegt. Die Bearbeitung des den Vorgang einleitenden Schreibens vom 25. März 1997 war an den Zeugen Behling erst am 3. September 1997 und damit nach Abschluss des Kaufvertrags vom 28. August 1997 verfügt worden.

Vor Übermittlung des Vorgangs der Schockemöhle & Co. Stadtgut Stolpe GbR hatte die Senatsverwaltung für Finanzen mit Schreiben vom 20. Februar 1997 um die Verkehrswertermittlung zu dem Objekt „Brandenburg, Gemarkung Stolpe, Flur 3, Flurstücke 65, 66, 67 und Flur 2, Flurst. 8/9, Teilfl. ca. 120 000 m²“ gebeten. Dieses Objekt umfasste die von der Deyhle-Gruppe zum Kauf beabsichtigten Grundstücke. Mit Schreiben vom 12. August 1997 hatte der Zeuge Behling das von ihm erstellte Wertgutachten über einen Teilbereich der genannten Flächen, nämlich „Gemeinde Stolpe, Flur 3, Flurstücke 65, 66 und 67 (ehem. Gutshof)“ der Senatsverwaltung für Finanzen übersandt.

Der Zeuge Behling hat bezüglich des Vorgangs der Wertermittlung folgenden Sachverhalt vorgetragen:

Die in der Senatsverwaltung für Finanzen zuständige Mitarbeiterin hatte sich im Juli 1997 an ihn gewandt und ihn darum gebeten, den Gutshof möglichst schnell zu bewerten. Da dem Zeugen zu diesem Zeitpunkt der Vorgang der Schockemöhle & Co. Stadtgut Stolpe GbR nicht bekannt war, war er davon ausgegangen, dass die Mitarbeiterin der Senatsverwaltung für Finanzen auf den ihm zur Bearbeitung vorliegenden Vorgang der Deyhle-Gruppe Bezug genommen hatte. Am 25. Juli 1997 waren ihm die von ihr anlässlich des zuvor geführten Telefonats in Aussicht gestellten zusätzlichen Unterlagen unter Bezugnahme auf die Anfrage vom 25. März 1997 zum „Vorgang Schockemöhle GbR, Gemarkung Stolpe, Flur 2 und 4“ übersandt worden. Diesen Vorgang hatte er nicht einordnen können. Als Ergebnis der dann erfolgten telefonischen Rücksprache mit der Mitarbeiterin der Senatsverwaltung für Finanzen, die ihn aufgefordert, den Gutshof zu bewerten, hat er am 12. August 1997 eine gutachterliche Stellungnahme für die in der Gemeinde Stolpe belegenen Flurstücke 65, 66 und 67 der Flur 3, also für einen Teilbereich der von der Deyhle-Gruppe beantragten Flächen, übersandt:

„... Das Schreiben ... vom März war mir nicht bekannt. ... Ich habe einen anderen Auftrag oder Antrag auf Wertermittlung bei mir auf dem Tisch gehabt. Der war vom 20. Februar 1997. Da ging es um eine 120 000 m² große Fläche. Die Frau K. rief mich Anfang Juli an und sagte: Es wird jetzt ganz eilig, bewerten Sie doch mal ganz schnell den Gutshof. Die Unterlagen schicke ich Ihnen noch nach. ... Und erst als am 25. die Kurzmittlung mit den Angaben kam, merkte ich, dass Frau K. einen ganz anderen Vorgang meint. ... Ich habe versucht, ihn bei uns zu finden. Es hat ihn keiner gehabt. Nach nochmaliger Rücksprache mit Frau K. sollte ich also den Gutshof Stolpe bewerten. Das ist der Gutshof, der modernisiert und instand gesetzt werden soll. ... So ist das also gekommen, dass der eine Vorgang so lange lag. Und auf dem Vorgang steht ja drauf: Am 3. September erst übergeben an V F 11. Und das bin ich. Ich habe ihn vorher gar nicht bekommen ...“

(Wortprotokoll vom 13. November 1998, Seite 3)

Nach den weiteren Schilderungen des Zeugen Behling fand er nach seiner Rückkehr aus seinem Urlaub am 1. September 1997 eine Notiz von der Mitarbeiterin der Senatsverwaltung für Finanzen

vom 29. August 1997 vor. Anlässlich seiner telefonischen Nachfrage erklärte sie ihm, der Kaufvertrag mit der Schockemöhle & Co. Stadtgut Stolpe GbR sei zwischenzeitlich abgeschlossen. Ab diesem Zeitpunkt ist die Wertermittlung für die bereits veräußerten Flächen in die Wege geleitet worden.

cc) Die Nachverhandlungsklausel

Da zum festgesetzten Beurkundungstermin vom 28. August 1997 die von der Senatsverwaltung für Finanzen mit Schreiben vom 25. März 1997 angeforderte Gebotsüberprüfung des Kaufpreisangebots noch nicht übermittelt worden war, haben die Parteien in § 4 Abs. 5 des Vertrags eine Nachverhandlungsklausel vereinbart:

§ 4

...

(5) Der Käuferin ist bekannt, dass der hier vereinbarte Kaufpreis gemäß Abs. 1 derzeit von der zuständigen Bewertungsstelle des Verkäufers hinsichtlich seiner Angemessenheit überprüft wird. Dessen ungeachtet besteht die Käuferin schon jetzt auf den Abschluss des Kaufvertrages, um mit den Investitionsvorhaben beginnen zu können. Sollte die Überprüfung ergeben, dass der vereinbarte Kaufpreis von dieser Senatsverwaltung als nicht angemessen angesehen wird, so sind die Parteien verpflichtet, über eine Anpassung des Kaufpreises zu verhandeln. Wird die Einigung nicht innerhalb von zwei Monaten erreicht, ist die Käuferin berechtigt, innerhalb von weiteren drei Wochen von diesem Vertrag zurückzutreten. Wird diese Frist überschritten, so ist die Käuferin verpflichtet, den geforderten Erhöhungsbetrag nachzuzahlen.

Der Hergang der Verhandlungen am Beurkundungstag vom 28. August 1997 und die damit in Zusammenhang stehende Bedeutung der Nachverhandlungsklausel wird von dem Zeugen Klingenberg, der die Senatsverwaltung für Finanzen vertreten hat, und dem Zeugen Fromm, der für die Käuferin anwesend gewesen ist, unterschiedlich dargestellt.

Der Zeuge Fromm hat vorgetragen, die Nachverhandlungsklausel sei als Ergebnis eines von dem Zeugen Klingenberg während der Verhandlungen geführten Telefongesprächs festgesetzt worden. Nach diesem Gespräch habe er zunächst mitgeteilt, die Begutachtung durch die Senatsbauverwaltung sei im Wesentlichen abgeschlossen:

„... Die Begutachtung ist eigentlich abgeschlossen. Es ist noch nicht gemacht, aber die Tätigkeit selbst, das Gelände, die Prüfungen, Erhebungen, das sei abgeschlossen. Das war innerhalb von fünf Monaten auch zu erwarten.“

Auf seine weitere Nachfrage, von welcher Erhöhung des angesetzten Kaufpreises auszugehen sei, habe der Zeuge Klingenberg geantwortet, dass keine erheblichen Abweichungen zu erwarten seien:

„Ich habe gesagt, was haben wir denn zu erwarten? Da sagte der Herr Klingenberg, das weiß ich nicht, nichts Wesentliches. ...“

(Wortprotokoll vom 18. März 1999, Seite 38, 40)

Es sei dann in den Verhandlungen überlegt worden, einen Prozentsatz als äußerst zulässigen Kaufpreis in den Vertrag aufzunehmen. Davon habe er für die Käuferseite Abstand genommen, da er der Ansicht sei, dass sich die Verkäuferseite in diesem Fall immer veranlasst sehe, die Erhöhung auch bis zu der im Vertrag genannten Begrenzung durchzuführen (Wortprotokoll vom 18. März 1999, Seite 38, 39).

Zwar seien sich die Parteien darüber im Klaren gewesen, dass möglicherweise ein höherer als der in § 4 Abs. 1 genannte Preis bei Einbeziehung der Wertaussage der Senatsbauverwaltung in Betracht komme; keinesfalls sei aber mit einer erheblichen Abweichung zu rechnen gewesen:

„... Dem haben wir ja Rechnung getragen, dass dann noch eine Abweichung eintreten kann, die naturgemäß nicht nach unten geht, sondern nach oben. ... Aber dass dort völlig andere Vorstellungen in der Verwaltung entwickelt werden, damit war nicht zu rechnen.“

Und weiter:

„... Das Risiko im Rahmen dieser Kaufpreisklausel war sicherlich nach § 242 BGB zu bemessen und nicht nach Willkür des Verkäufers.“

(Wortprotokoll vom 18. März 1999, Seite 35 bis 38)

Der Zeuge Klingenberg hat bestritten, ein Telefongespräch anlässlich des Notartermins geführt zu haben. Nach seiner Darstellung wollen die Parteien bei Abschluss des Vertrags auch davon ausgegangen sein, dass die Vorlage der Wertermittlung der Senatsbauverwaltung eine erhebliche Steigerung des Kaufpreises zur Folge haben würde. Bei dem in § 4 Abs. 1 genannten Kaufpreis habe es sich lediglich um eine „Zahl“ gehandelt, um den Vertrag beurkundungsfähig zu machen:

„2,2 Mio. DM . . . : Das ist eine Zahl, sonst wäre der Vertrag nicht beurkundungsfähig gewesen. . . . Aber es war keine Summe, mit der man gerechnet hat, in dieser Größenordnung könnte sich der Kaufpreis bewegen. Das ist abwegig. Ich sage es noch einmal: Eine Zahl, um beurkunden zu können; mehr nicht.

...

Aber wie gesagt: Es ist nur, was den eigentlichen Kaufpreis anbelangt, der dann zu werten ist, eine Zahl und hat mit dem Kaufpreis letztlich für diesen Kaufgegenstand nichts zu tun.

...

... Davon konnte keiner ausgehen, dass das der Preis oder der Verkehrswert dann wäre, zumal die Käuferseite sich über den Rahmen der Hofstelle noch mit der Gemeinde abzustimmen hatte. Also, das war nicht der Fall. . . .“

(Wortprotokoll vom 29. Januar 1999, Seite 9, 10)

Und weiterhin:

„... Dass es eine erhebliche Steigerung geben würde, darüber waren sich alle klar. Aber welche - ich habe mich da auch nicht festlegen lassen wollen - Größenordnung das letztendlich annehmen würde - Zahlen wurden nicht genannt.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 3)

Die Verkäuferin hat hervorgehoben, der Kaufvertrag sei nur vorläufig abgeschlossen worden; eine bindende Regelung sei nicht vereinbart worden. So hat der Zeuge Legermann bereits in der 28. Sitzung des Unterausschusses „Vermögensverwaltung und Beteiligungen“ des Hauptausschusses vom 10. September 1997 (Wortprotokoll Seite 6) vorgetragen:

„... Dieser Kaufvertrag ist vorläufig abgeschlossen worden, weil es noch keine endgültige abschließende Bewertung der Bauverwaltung gibt. Das heißt, es handelt sich um einen vorläufigen Kaufpreis, der an die endgültige Bewertung der Bauverwaltung durch Nachbeurkundungen angepasst wird.“

Bei seiner Zeugeneinvernahme hat der Zeuge Legermann diesen Standpunkt nochmals hervorgehoben:

„... Hier in diesem Fall . . . war es darüber hinaus so, dass es - anders als bei sonst vereinbarten vorläufigen Kaufpreisen - keine bindende Regelung gab, dass dieser Vertrag dann mit diesem Kaufpreis endgültig ist, sondern hier gab es zusätzlich das Erfordernis, dass über den von der Bauverwaltung ermittelten Verkehrswert dann erst eine Einigung erfolgen müsste . . .“

(Wortprotokoll vom 17. Dezember 1998, Seite 3)

Der Zeuge Kurth hat bezüglich der Auslegung der Nachbesserungsklausel darauf hingewiesen, die Senatsverwaltung für Finanzen als Verkäuferin habe im Ergebnis das Recht gehabt, den Kaufpreis entsprechend den Feststellungen der Senatsbauverwaltung vorzugeben:

„... Ich habe den Akten entnommen, dass man den Kaufpreis als Angebot der Investorengruppe zunächst mal als vorläufigen Kaufpreis aufgenommen hatte, den endgültigen Kaufpreis dann aber abhängig machen wollte von der Bewertung durch die Bauverwaltung.

...

Dass im Nachhinein eine andere Formulierung hier glücklicher gewesen wäre, steht außer Frage. Was ich sagen kann, ist, dass die Mitarbeiter, angesprochen auf die Frage: Ist das hier ein Verkauf unter Verkehrswert? -, sehr eindeutig ausgeschlossen haben, dass auch nur beabsichtigt oder überlegt worden sei, zu einem Vertragsschluss unterhalb des von der Bauverwaltung ermittelten Verkehrswertes zu kommen. Und einen Anspruch des Käufers, dieses durchzusetzen, kann man diesem Absatz 5 auch nicht entnehmen.

... Es war hier aber nicht beabsichtigt, einen Verkauf unter Verkehrswert abzuschließen, sondern die Mitarbeiter haben sehr glaubhaft dargelegt, dass selbstverständlich nur der von der Bauverwaltung akzeptierte Wert hier schließlich auch eingesetzt worden wäre - der Käufer hätte ja schließlich das Rücktrittsrecht gehabt und wohlgerne, nicht der Verkäufer. Das heißt, aus dieser unterschiedlichen Einschätzung muss sich schon ergeben, dass wir praktisch das Recht hatten, den Preis so vorzugeben, wie er dann schließlich von der Bauverwaltung auch gekommen war.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 21, 22, 36, 38)

b) Wertfeststellungen der Senatsbauverwaltung

In dem unter dem 5. September 1997 erstellten ersten Wertgutachten hat die Senatsbauverwaltung den Verkehrswert der veräußerten Flächen mit rund 4,3 Millionen DM ermittelt. Unter dem 29. September 1997 hat sie in einem zweiten Gutachten den Verkehrswert auf rund 10,6 Millionen DM angesetzt. Die gravierenden Unterschiede zwischen dem in dem Kaufvertrag vom 28. August 1997 festgesetzten Kaufpreis von rund 2,2 Millionen DM und dem in dem ersten Gutachten vom 5. September 1997 ermittelten Wert von rund 4,3 Millionen DM resultieren daraus, dass außer den landwirtschaftlichen Flächen mit einem Preis von 0,92 DM/m² als zweite Nutzungsart der zu errichtende Pferdehof in Ansatz gebracht und als gewerbliche Fläche mit einem Preis von 70 DM/m² qualifiziert wurde. Der in der zweiten gutachterlichen Stellungnahme um ein Mehrfaches ermittelte Wert in Höhe von rund 10,6 Millionen DM ist auf die für die geplante Hofstelle im Gegensatz zum ersten Gutachten in Ansatz gebrachten Drei- bis Vierfachen der notwendigen Fläche zurückzuführen. Neben der zweiten Nutzungsart hat die Senatsbauverwaltung in diesem Gutachten als dritte Nutzungsart den Reitsport angesetzt, der, wenn auch im geringeren Umfang, zur Erhöhung des Gesamtbetrags beigetragen hat. Die unterschiedlichen Ermittlungsergebnisse sind nach Darstellung der Zeugen darauf zurückzuführen, dass für die erste gutachterliche Stellungnahme lediglich ein Auszug aus der Entwurfsendfassung des Vertrags zur Verfügung gestanden hat. So wurden unter anderem diejenigen Kaufvertragsseiten nicht übermittelt, die den für die Wertermittlung bedeutsamen § 4 a aufführten. Der zweiten Wertermittlung hat der der Senatsbauverwaltung erst sehr verspätet, und zwar am 24. September 1997, übermittelte gesamte Vertrag zu Grunde gelegen.

- aa) Festgestellter Wert der veräußerten Flächen in Höhe von 4,3 Millionen DM in der ersten gutachterlichen Stellungnahme vom 5. September 1997

In der ersten gutachterlichen Stellungnahme hat die Senatsverwaltung den Verkehrswert für die landwirtschaftlichen Flächen und die geplante Hofstelle wie folgt ermittelt:

landwirtschaftliche Flächen			
ca. 2 417 859 m ²	je 0,92 DM/m ²	=	2 224 430 DM
geplante Hofstelle			
ca. 30 000 m ²	je 70 DM/m ²	=	2 100 000 DM
<u>insgesamt</u>		=	<u>4 324 430 DM</u>

- (1) Wertaussage für die landwirtschaftlichen Flächen

Die Senatsbauverwaltung hat den von der Senatsverwaltung für Finanzen angesetzten Veräußerungswert in Höhe von 0,92 DM/m² für landwirtschaftliche Flächen bestätigt und hierzu auf die Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg verwiesen:

„Nach jüngsten Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 1996, beträgt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für landwirtschaftliche Flächen im Landkreis Oberhavel rund 0,92 DM pro Quadratmeter . . .

...
Es zeigt sich, dass der vereinbarte durchschnittliche Kaufpreis für landwirtschaftliche Flächen nicht untersetzt ist.

Den im Kaufvertrag vom 28. August 1997 vereinbarten durchschnittlichen Quadratmeterpreis in Höhe von 0,92 DM pro Quadratmeter halten wir für die landwirtschaftlichen Flächen für marktgerecht.“

(2) Wertaussage für die Nutzungsart Pferdehof

Für den Ansatz der Nutzungsart Pferdesport und die Ermittlung ihres Wertes hat die Senatsbauverwaltung § 5 des ihr zum Zeitpunkt der ersten Wertermittlung vorliegenden Auszugs aus dem Entwurf des Kaufvertrags vom 28. August 1997 zu Grunde gelegt. Die Bestimmung, die mit der endgültigen Fassung des Kaufvertrags übereinstimmt, lautet:

§ 5

(1) Der Verkäufer ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die Käuferin

- a) . . .
- b) nicht innerhalb von 3 Jahren, vom Tag der Beurkundung an gerechnet, auf eigene Kosten die Errichtung eines Gehöfts mit Wirtschaftsgebäuden und Stallungen auf einer Grundfläche (§ 19 BauNVO) von mindestens 3 000 m² und etwa derselben Nutzungsfläche (§ 20 BauNVO) und mit einer Baumasse (§ 21 BauNVO) von mindestens 20 000 m³ errichtet, selbst betreibt oder durch andere unterhält oder
- c) . . .

Auf der Grundlage dieser Vorschrift hat sie den Flächenbedarf mit 30 000 m² ermittelt und die Qualität von Rohbauland im Außenbereich unterstellt. In der gutachterlichen Stellungnahme der Senatsbauverwaltung ist hierzu ausgeführt:

„Nach § 5 des Kaufvertrages soll auf dem Flurstück 12 in der Flur 2, das an die Landstraße Henningsdorf - Hohen-Neuendorf und einen Weg nach Frohnau grenzt, innerhalb von drei Jahren, vom Tag der Beurkundung an gerechnet, ein Gehöft mit Wirtschaftsgebäuden und Stallungen auf einer Grundfläche von mindestens 3 000 m² und etwa derselben Nutzungsfläche und mit einer Baumasse von mindestens 20 000 m³ errichtet werden.

Nach Auskunft des Bauamtes Schönerlinde hat der Erwerber die Möglichkeit, die Fläche für die Baulichkeiten auf dem Flurstück 12 frei zu wählen. Eine Vorgabe gibt es nicht. In Außenbereichen liegt die Geschossflächenzahl bei vergleichbaren Bauvorhaben etwa bei 0,1.

Im vorliegenden Fall wird für den künftigen Standort der geplanten Hofanlage eine anteilige Grundstücksfläche von rund 30 000 m² der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Für diese Fläche, der die Qualität von Rohbauland zu unterstellen ist, halten wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt einen Betrag in Höhe von rund 70 DM/m² für sach- und marktgerecht.“

Zu der Qualifizierung der für den Pferdehof veräußerten Flächen als Rohbauland und damit als gewerbliche Nutzung im Außenbereich, der Festsetzung der erforderlichen Grundstücksgröße und der Ermittlung des Werts der veräußerten Fläche hat der Zeuge Ribbert erklärende Ausführungen abgegeben. Die Nutzungsart Gehöft mit Gestüt könne nicht als landwirtschaftliches Vorhaben qualifiziert werden, sondern sei als gewerbliche Nutzung im Außenbereich einzustufen:

„. . . Die zweite Preisinformation, die wir brauchten, war: Was wird denn wohl für Baulandflächen im Außenbereich gezahlt, und von welcher Art ist dieses Bauland, das Schockemöhle dort erworben hat? . . . Wir haben uns daran orientiert, dass er ein Gestüt einrichtet. Wir haben also nicht

gesagt: Das ist eine landwirtschaftliche Veranstaltung - . . . Wir haben dies als gewerbliche Nutzung gesehen - Gestüt. . . . Für mich ist das eine gewerbliche Nutzung im Außenbereich gewesen. . . .“

(Wortprotokoll vom 29. Oktober 1998, Seite 16)

Für die in § 5 des Vertrags genannte Gebäudegrundfläche von 3000 m² sei eine Gesamtgrundstücksgröße von 30 000 m² ermittelt worden:

„. . . Wie groß wird dieses Baugrundstück sein? . . . Die Grundfläche der vorgesehenen Gebäude - so steht es im ersten Entwurf - beträgt 3 000 m². Ein Baugrundstück - insbesondere in dörflichen Lagen - besteht aber nicht nur aus der Gebäudegrundfläche, sondern aus den umliegenden Freiflächen, . . . Welche bauliche Intensität müsste man wohl ansetzen? Man kann aus der Grundstücksfläche und aus der durchschnittlichen Ausnutzung für solche Baugrundstücke die Baugrundstücksfläche errechnen. Aber von dem Gemeindedirektor des Dorfes . . . haben wir die Information bekommen, dass man durchschnittlich mit einer Grundflächenzahl in solchen ländlichen Randgebieten von 0,1 rechnen müsse. 0,1 - das bedeutet: Ein Zehntel wird mit Gebäuden überbaut, und neun Zehntel ist die Freifläche eines korrespondierenden Baugrundstückes. . . . Für uns war also - obwohl das nicht im Kaufvertragsentwurf stand - das Baugrundstück 30 000 m² groß, weil man eben 3 000 m² Gebäudefläche realisieren wollte. . . .“

(Wortprotokoll vom 29. Oktober 1998, Seite 16, 17)

Für die gewerbliche Nutzung im Außenbereich sei auf der Grundlage dieser angenommenen Grundstücksfläche der durchschnittliche Preis zu bestimmen gewesen. Die Nachfrage bei dem Gutachterausschuss für den Landkreis Oberhavel habe ergeben, dass für Gewerbeflächen im Landkreis 70 DM/m² bezahlt werden. Eine eigene Überprüfung in der Senatsbauverwaltung habe diesen übermittelten Wert als zutreffend festgestellt:

„. . . Und welche Preise muss man wohl in Ansatz bringen, oder welche Werte werden daraus abgeleitet, wenn man sich an den Rand des Dorfes, in die Außenlage, nach § 35 hineinbewegt? Der Bodenrichtwert in Stolpe betrug zu der Zeit 200 DM pro Quadratmeter. Er gilt für Wohnnutzung, aber auch für Mischnutzung. . . . Wir haben eine Kontroll- und Vergleichsrechnung gemacht. Wenn man mal von dem 200 DM-Wert in Dorf Stolpe selbst die Kosten abzieht, um die Erschließung im Außenbereich, am Rande dieses Dorfes vorzunehmen . . ., haben wir uns gedanklich gesagt: Was müsste man dann bezahlen, um das zu erschließen, um dieses Grundstück baufähig zu machen? Für mich ist das Grundstück selbst, auf dem die Gebäude stehen, ein Baugrundstück. Baugrundstücke im Außenbereich, das ist kein Widerspruch. Und wir haben dann gesagt: Die Kosten schätzen wir etwa mit 130 DM, und kamen zu demselben Wert 200 minus 130 gleich 70 DM.“

(Wortprotokoll vom 29. Oktober 1998, Seite 16)

bb) Festgestellter Wert der veräußerten Flächen in Höhe von 10,6 Millionen DM in der zweiten Wertermittlung vom 29. September 1997

In der zweiten gutachterlichen Stellungnahme vom 29. September 1997 hat die Senatsbauverwaltung den Verkehrswert für die landwirtschaftlichen Flächen, die geplante Hofstelle und die Nutzungsart Pferdesport im Einzelnen wie folgt ermittelt:

landwirtschaftliche Nutzfläche		
2 227 895 m ² × 0,92 DM/m ²	=	2 049 663 DM
privilegiertes Rohbauland im Außenbereich		
110 000 m ² × 70 DM/m ²	=	7 700 000 DM
Flächen für Reitsport		
110 000 m ² × 8 DM/m ²	=	880 000 DM
gesamt:		
2 447 895 m ²	=	10 629 663 DM

(1) Wertermittlung für den Pferdehof bei Ansatz von 11 ha

Die Senatsbauverwaltung hat der Vorschrift des § 4 a des ihr am 24. September 1997 übermittelten Vertrags vom 28. August 1997 entnommen, die Grundstücksfläche für den Pferdehof sei entgegen ihrer ursprünglichen Annahme von 3 ha auf 11 ha anzusetzen.

§ 4 a lautet:

§ 4 a

- (1) Der Käuferin ist bekannt, dass bei der Wertermittlung ca. rd. 211 ha des Kaufgrundstücks als landwirtschaftliche Fläche und ca. 11 ha als Bauland für landwirtschaftliche Produktionsgebäude und das Gelände am Waldweg sowie ca. 22 ha als Wege, Ödland, Gräben bewertet wurden.
- (2) ...

In ihrer zweiten gutachterlichen Stellungnahme vom 29. September 1997 hat die Senatsbauverwaltung dazu ausgeführt:

„Demgegenüber muss auf Grund der seit dem 24. September 1997 zur Verfügung gestellten zusätzlichen Unterlagen sowie auf Grund unseres heutigen Gesprächs ein neuer Sachverhalt unterstellt werden. Unsere Stellungnahme vom 5. September 1997 ist hiernach wie folgt zu modifizieren:

1. Entgegen früherer Unterstellungen muss davon ausgegangen werden, dass die o. g. Bauverpflichtung augenscheinlich nur einen Teil der insgesamt geplanten und grundsätzlich als genehmigungsfähig avisierten Baulandfläche darstellt. Auf Grund der mit Datum vom 24. September 1997 vorgelegten Kopie des Kaufvertrages (§ 4 a) sowie nach unserer heutigen Rücksprache mit SenFin IV C ist dieser Flächenanteil (Qualität Rohbauland im Außenbereich) von 30 000 m² auf 110 000 m² zu erhöhen.

...“

Die Qualifizierung der Flächen als Rohbauland im Außenbereich hat sie aufrechterhalten und auf dieser Grundlage den Wert der für den Pferdehof angesetzten Flächen auf 7,7 Millionen DM festgesetzt.

(2) Wertermittlung für den Pferdesport

Auf Grund des § 6 Abs. 1 Nummer 1 des Kaufvertrags hat die Senatsbauverwaltung als dritte Nutzungsart den Pferdesport angesetzt. § 6 lautet:

§ 6

- (1) Der Verkäufer behält sich der Käuferin gegenüber das Recht zum Wiederverkauf des Kaufgrundstücks für den Fall vor, dass nach Vorlage des Nachweises nach § 5 Abs. 3 Satz 2 für die gemäß § 5 Abs. 1 a zu errichtenden Baulichkeiten
 1. zur Errichtung und Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes, insbesondere Pferdezucht und -haltung einschließlich eines Pferdesportzentrums und die Anlegung von Weiden und Ackerflächen des Kaufgrundstücks eingestellt oder räumlich wesentlich eingeschränkt wird oder
 2. ...

In ihrer gutachterlichen Stellungnahme vom 29. September 1997 hat sie hierzu dargelegt, diese Fläche sei als begünstigtes Agrarland zu qualifizieren:

...“

2. Unsere bisherige Stellungnahme basierte auf einer landwirtschaftlichen Nutzung (Zuchtbetrieb). Aus dem nunmehr vollständig vorliegenden Kaufvertrag ergibt sich eine Teilnutzung als Pferdesportzentrum (§ 6). Damit muss unterstellt werden, dass ein nicht näher bezifferbarer Flächenanteil einer - über die landwirtschaftliche Nutzung hinausgehende - höherwertige Nutzung zugeführt werden soll. Dies ist wertmäßig gesondert zu berücksichtigen. Auf Grund fehlender Angaben wird unsererseits unterstellt, dass diese Teilfläche in gleicher

Größenordnung wie die eigentliche Baulandfläche angesetzt werden muss. Der Bodenwert für diese Nutzung (begünstigtes Agrarland) wird am Wert für Golfplatzflächen orientiert und mit rund 8 DM pro Quadratmeter angehalten.“

Der Zeuge Ribbert hat zu der Wertaussage der Senatsbauverwaltung vom 29. September 1997 bezüglich der Qualifizierung der Fläche als begünstigtes Agrarland Stellung genommen. Die angenommene Grundstücksgröße hat er als „reine Schätzung“ dargestellt:

„... Dann gilt es Flächen für Pferdesportnutzung zu bewerten, und zwar in dem Bereich Stolpe, der ja ziemlich dicht bei Frohnau liegt. ... In Stolpe gibt es auch einen Golfplatz. Für diesen Golfplatz hatten wir vor Jahren schon Wertermittlung gemacht. Wir wussten deshalb, dass man im Landesdurchschnitt in Brandenburg 8 DM pro Quadratmeter für Golfplätze bezahlt. ... Wir haben uns gesagt: Wir sehen keinen sehr großen Unterschied in der Werthaltigkeit des Grund und Bodens, ob man dort Pferdesport veranstaltet oder ob man Golfsport betreibt. Insgesamt zählt dieses nach unseren Vorschriften - das ist die Wertermittlungsverordnung - als begünstigtes Agrarland. Es ist also kein reines Agrarland mehr. Es ist zwar noch nicht Bauerwartungsland. ... Wir haben für diese Fläche 8 DM angesetzt, ...“

Und weiter:

„Jetzt brauchen wir für diese Fläche Pferdesportnutzung natürlich eine Flächenangabe. Diese stand im Kaufvertrag nicht drin. ... Dann haben wir gesagt: Wieviel Pferdesportfläche wird man wohl benötigen? Da haben wir gesagt: Na sicherlich genauso viel wie man an Bauland hat. ... Das ist eine reine Schätzung - einfach so! Da haben wir gesagt, es kämen noch einmal 11 ha dazu für die reine Pferdesportnutzung ...“

(Wortprotokoll vom 29. Oktober 1998, Seite 17, 18)

cc) Verfahrensablauf

Die erste Wertermittlung vom 5. September 1997 ist von dem Zeugen Behling erstellt worden. Von der Mitarbeiterin der Senatsverwaltung für Finanzen war ihm hierzu Anfang September lediglich ein Auszug aus dem Entwurf des Kaufvertrags vom 28. August 1997 zur Verfügung gestellt worden, aus dem die Vorschrift des § 5 für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung war. Der Untersuchungsausschuss konnte nicht klären, aus welchem Grund die Entwurfsendfassung des Kaufvertrags unvollständig vorgelegt und insbesondere für die Wertermittlung notwendige vertragliche Vereinbarungen der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr nicht übermittelt worden sind. Der Zeuge Behling hat darauf hingewiesen, die Übergabe ausgesuchter Vertragsunterlagen lasse keine Rückschlüsse auf einen ungewöhnlichen Verwaltungsablauf zu. Die Zusammenarbeit mit der Mitarbeiterin der Senatsverwaltung für Finanzen habe sich stets so dargestellt, dass nur ein Auszug aus den insgesamt vorliegenden Unterlagen zur Verfügung gestellt worden sei:

„Nein, ich habe keine Akte zur Einsicht bekommen. Von Frau K. habe ich so etwas nie bekommen. Frau K. hat die Unterlagen immer sortiert und uns, was sie meinte, was uns betrifft, zur Verfügung gestellt. ...“

(Wortprotokoll vom 13. November 1998, Seite 6)

Zu dem Vorlauf der zweiten Wertermittlung vom 29. September 1997 haben der Zeuge Behling und der Zeuge Wissendaner Stellung genommen. Nach Aussage des Zeugen Wissendaner hatte ihn die Senatorin nach der in der Presse erfolgten Berichterstattung beauftragt, sich beschleunigt um das Verfahren zu kümmern. Erst in diesem Zusammenhang ist der beurkundete Kaufvertrag am 24. September 1997 an die Senatsbauverwaltung übermittelt worden, obwohl er der Senatsverwaltung für Finanzen bereits seit dem 9. September 1997 vorgelegen hat. Erst zu diesem Zeitpunkt, „Konkret am 24. September!“, sei die Diskrepanz zwischen dem Ansatz der Hofffläche nach § 5 und § 4 a des Vertrags festgestellt worden. Daraufhin, so der Zeuge Wissendaner, sei ein Gespräch mit der Senatsbauverwaltung am 29. September 1997 vereinbart worden:

„Es kam zu Stande auf Grund der Rücksprache bei der Senatorin am 24. September, die darum gebeten hatte, dieses beschleunigt zu machen. . . . Hier war es so: Auf Grund der Berichterstattung dann in der ‚Morgenpost‘ hatte das dann eine höhere Brisanz erhalten, und ich habe mich sofort darum gekümmert, um einen Termin, der nicht vor dem 29. möglich war.“

(Wortprotokoll vom 19. November 1998, Seite 11)

Der Zeuge Ribbert hat ausgeführt, der Zeuge Wissendaner habe ihn in einer telefonischen Rücksprache darauf hingewiesen, dass der endgültig vereinbarte Kaufvertrag von dem im Entwurf übermittelten Vertrag erheblich abweiche und mit der Wertermittlung vom 5. September 1997 nicht in Einklang zu bringen sei:

„Und Herr Wissendaner sagte: Wir haben jetzt den Kaufvertrag in endgültiger Version. Und was ich darin lese, das korrespondiert nicht mit Ihrer Wertermittlung. . . . Wir haben uns den endgültigen, so vereinbarten Kaufvertrag angeguckt und stellten fest, dass ganz erhebliche Abweichungen zu dem Entwurf da drin standen. . . .“

(Wortprotokoll vom 29. Oktober 1998, Seite 17)

c) Überarbeitung der Wertaussagen

Als Ergebnis der Beweisaufnahme ist auf der Grundlage der Zeugenaussagen davon auszugehen, dass die Wertangaben für die landwirtschaftlichen Flächen in den beiden gutachterlichen Stellungnahmen der Senatsbauverwaltung aufrechterhalten werden. Bezüglich der Nutzungsart Pferdehof hat die Senatsbauverwaltung in einem an die Senatsverwaltung für Finanzen gerichteten Schreiben vom 13. November 1997 mitgeteilt, dass sie sich eine Überprüfung der getroffenen Wertaussage insoweit vorstellen könne als eine Reduzierung der angesetzten Grundstücksgröße von 11 ha in Betracht komme.

aa) Ansatz für die landwirtschaftlichen Flächen

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Flächen haben die Zeugen übereinstimmend ausgeführt, dass der Wertansatz von 92 Pfennig/m² zutreffend angesetzt ist.

Auf die an die Stadtgüter Berlin mbH gerichtete Anfrage der Senatsverwaltung für Finanzen hatte der Zeuge Dr. Zavlaris mit Schreiben vom 25. September 1997 mitgeteilt, dass sich die Preise für Ackerland im unmittelbaren Berliner Umland je nach Bodenpunktzahl zwischen 0,30 DM und 0,90 DM je Quadratmeter bewegen. In seiner Zeugeneinvernahme hat er dazu geäußert:

„. . . Landwirtschaftliche Flächen – wenn man dies so nehmen würde, wie es da ist, dann wären die 90 Pfennig viel zu hoch. Ich darf es so formulieren: Viel zu hoch! Nur, diese Flächen liegen nicht in Mecklenburg, nicht in der Prignitz, nicht in der Uckermark. Die liegen an der Grenze zu Berlin – das war der Punkt, sonst nichts mehr.“

(Wortprotokoll vom 12. März 1998, Seite 24)

Der Zeuge Ribbert hat die in den beiden gutachterlichen Stellungnahmen der Senatsbauverwaltung zu Grunde gelegten Richtwerte bestätigt:

„. . . Gezahlt werden im Landesdurchschnitt Brandenburg etwa um 50 Pfennig pro Quadratmeter für . . . – Landwirtschaftsflächen, für Forstflächen noch weniger. Im Landkreis Oberhavel werden – obwohl der Boden dort so schlecht ist – im Durchschnitt 92 Pfennig pro Quadratmeter bezahlt. . . .“

(Wortprotokoll vom 29. Oktober 1998, Seite 15)

Und weiter:

„. . . Für rein landwirtschaftliche Flächen ist das der Durchschnittspreis, der im Landkreis Oberhavel gezahlt wird – und das liegt über dem Landesdurchschnitt im Land Brandenburg.“

(Wortprotokoll vom 29. Oktober 1998, Seite 25)

bb) Ansatz für die Nutzungsart Pferdehof

Hinsichtlich der Nutzungsart Pferdehof ist zum einen die dem zweiten Wertgutachten unterstellte Grundstücksgröße von 11 ha zweifelhaft. Zwischen der Käuferin und der Verkäuferin ist des Weiteren strittig, ob diese Fläche als gewerbliche Fläche oder als eine im Außenbereich qualifizierte Fläche für die Landwirtschaft anzusehen ist. Als Ergebnis der Beweisaufnahme ist davon auszugehen, dass die Senatsbauverwaltung an ihrer ursprünglich vorgenommenen Qualifizierung als gewerbliche Fläche festhalten will.

(1) Ansatz von 11 ha

Die Senatsbauverwaltung hat der Senatsverwaltung für Finanzen mit Schreiben vom 13. November 1997 mitgeteilt, auf Grund eines mit Vertretern der Alwin Schockemöhle & Co. Stadtgut Stolpe GbR mbH am 31. Oktober 1997 geführten Gesprächs und des vorliegenden Planungskonzepts sei für die Aussiedlung der Hofstelle eine Überarbeitung der Wertaussage vom 29. September 1997 in der Weise vorstellbar, dass an der der Wertermittlung für die Hofstelle zu Grunde gelegten Fläche von 11 ha nicht festgehalten werde. Diese Flächenangabe von 11 ha in § 4 a des Kaufvertrags schein auf einem Irrtum der Käufer zu beruhen.

Das im Schreiben der Senatsbauverwaltung erwähnte Planungskonzept betrifft die Darstellung des Bauunternehmers G. zum „Stadtgut Stolpe, Aussiedlung der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes“. Dieses war der Senatsbauverwaltung von der Senatsverwaltung für Finanzen am 25. September 1997 übermittelt worden. Nach dieser Darstellung ist für die Hofanlage ca. 3,0 ha anzusetzen, die bebaute Fläche wird mit 5 325 m² angegeben. Bei dem Vorhaben handele es sich um eine Maßnahme, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch entspreche:

„Die Alwin Schockemöhle & Co. Stadtgut Stolpe GbR mbH wollen die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Stadtgutes Stolpe erwerben. Da die ehemalige Gutsanlage einschließlich der Stallungen einer anderen Nutzung zugeführt werden, ist es zwingend erforderlich, den landwirtschaftlichen Betrieb aus der Ortslage von Stolpe auszusiedeln und in der Feldmark neu zu errichten. Als Gehöftstandort ist das Flurstück 12 der Flur 2 von Stolpe vorgesehen. Der Standort und die Bauplanung wurden mit der Gemeinde Stolpe abgestimmt. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch dient.

. . .“

Der Zeuge Ribbert hat hierzu ausgeführt, bereits bei Erstellung der zweiten Wertaussage vom 29. September 1997 habe die Angabe für die Hofstelle über 11 ha verwundert; diese sei aber schließlich in Ansatz gebracht worden, weil diese Hektarzahl in § 4 a des Kaufvertrags festgesetzt worden sei. Aus diesem Grund sei auch die Einbeziehung des Planungskonzepts in die Wertaussage unterblieben:

„Wir haben es bewusst außer Acht gelassen. Weil es eben anders im Vertrag stand, haben wir gesagt: Womöglich will er über das hinaus, was er hier beschreibt mit den Bauvorlagen, noch weiteres Bauland machen. . . . Meine Phantasie geht da sehr weit, und die von Schockemöhle sicher auch. . . . Deswegen haben wir gesagt: Hieraus lässt sich die 110 000 m² zwar nicht ablesen, aber vielleicht hat der schon im Hintergedanken ein zweites Bauprojekt. Und so haben wir mit Wissendaner vereinbart, wir halten das ein, was im Vertrag drinsteht.“

(Wortprotokoll vom 29. Oktober 1998, Seite 43)

Und weiter:

„. . . Das ist eine ganz andere Größenordnung. Das hat uns auch gewundert, zunächst, warum sie auf einmal 11 ha haben wollen. Aber wir haben gesagt: Wer das will, wir haben Vertragsfreiheit, der will es eben, und der bekommt es auch von uns und muss entsprechend bezahlen. . . . Aber im Hinterkopf war auch bei Herrn Wissendaner, jedenfalls aber bei mir, wir müssen mal sehen, wie es zu diesen 11 ha gekommen ist. Das erschien uns auch reichlich groß. Wir haben aber erst

einmal gesagt: Als Gegenpol zu dem, was sich Schockemöhle als Wert vorstellte, ist das nicht schlecht, ... Aus unserer Sicht ist das maßlos untertrieben gewesen. Da haben wir gesagt, es kann den Verhandlungen nicht schaden, wenn wir jetzt ein bisschen überziehen und wortwörtlich das erst einmal ansetzen, was im Kaufvertrag stand. Im Hinterkopf war aber immer der Gedanke, wozu braucht der so viel Bauland. Wir haben uns aber immer gesagt - ganz formal: Wer es denn bei uns kauft, der muss es auch bezahlen. So ist das nun einmal mit dem Vertragsrecht. Es kam dann später eine Erklärung. Die Erklärung war, dass man sich bei Schockemöhle geirrt hat. Man hat gesagt, man will ein Baugrundstück haben von nicht genau bekannter Größe. Das soll auf einem Areal platziert werden, das etwa 11 ha groß ist. Aber wo genau, das hat man zu der Zeit nicht gewusst. Deswegen hat man erst einmal 11 ha gesagt und hat das beurkunden lassen. Es ist später herausgekommen, dass es ein Irrtum ist. Das hat der Berater des Notars von Schockemöhle ... später zugegeben. Er hat sich da wohl mächtig geirrt. Er meinte nicht 11 ha Bauland, sondern auf einem Areal von 11 ha soll dieses Bauland realisiert werden. ...“

(Wortprotokoll vom 29. Oktober 1998, Seite 18)

Diese Erklärung bzgl. der 11 ha Bauland wurde von der Käuferin jedoch nicht bereits bei Vertragsabschluss abgegeben, sondern erst nach Bekanntwerden der zweiten Wertermittlung, das heißt, nachdem die Senatsbauverwaltung ausdrücklich auf Grund der Größe des Baulandes einen bedeutend höheren Kaufpreis ermittelte als der Kaufvertrag vorsah.

(2) Qualifizierung als gewerbliche Fläche oder privilegiertes Bauen für die Landwirtschaft

Die Käuferin und die für die Wertermittlung zuständige Senatsbauverwaltung gehen hinsichtlich der Qualifizierung der Flächen für den Pferdesport von unterschiedlichen Ansätzen aus.

Mit Schreiben vom 18. September 1997 hat die Käuferin mitgeteilt, dass es sich bei dem von ihr erworbenen Teil des Stadtguts Stolpe insgesamt um planrechtlichen Außenbereich ohne Baulandqualität handele:

„Auf dem Gelände der Schockemöhle & Co. GbR mbH sind nur im Außenbereich privilegierte Bauten zulässig, die also für den Gestütsbetrieb erforderlich sind. Üblicherweise werden für derartige Gelände keine Preise festgesetzt, die von denen für landwirtschaftliche Flächen abweichen.“

Unter diesen Voraussetzungen hat die Käuferin eine geringfügige Anhebung des Kaufpreises vorgeschlagen.

Bereits in der zweiten gutachterlichen Stellungnahme vom 29. September 1997 hatte die Senatsbauverwaltung unter Bezugnahme auf das Schreiben der Käuferin vom 18. September 1997 die Qualifizierung des Pferdehofbereichs als privilegiertes Rohbauland im Außenbereich bestätigt. Diese Ansicht hat der Zeuge Ribbert bei seiner Zeugeneinvernahme nochmals vorgetragen:

„... Ich kann dieses nicht nachvollziehen, dass für das reine Bauland des Hofes, des Bauernhofes, nur das Fünffache bezahlt wird. Ich habe mich bei den Gutachterausschüssen erkundigt: Diese Zahl bestätigt sich im Land Brandenburg nicht. Das wurde aber von Schockemöhle immer wieder vorgebracht, und insoweit besteht Streit über das eigentliche Bauland, ... Er geht, wie gesagt, von maximal dem Fünffachen des Werts 92 Pfennig aus. Wir gehen davon aus, dass wir uns an Gewerbegrundstücken orientieren, die am Rande von Gemeinden, durchaus auch noch im Außenbereich, aber am Rande von Gemeinden, genehmigt werden. Und die Preise liegen nach dem Marktbericht in etwa bei 70 DM.“

(Wortprotokoll vom 29. Oktober 1998, Seite 25)

d) Bauleitplanung und Ziele der Landesplanung im Bereich der Stadtgüterflächen in Stolpe

Zur Zeit der Erstellung der Wertgutachten durch die Senatsbauverwaltung hat eine verbindliche Bauleitplanung nicht vorgelegen. Der Zeuge Behling hatte für die von ihm gefertigte erste

Wertaussage vom 5. September 1997 den Entwurf des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1996 zu Grunde gelegt:

„Nach dem Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinden Stolpe und Stolpe-Süd (Stand Juni 1996) handelt es sich bei den veräußerten Flächen überwiegend um Flächen für die Landwirtschaft und im geringen Umfang Flächen für die Forstwirtschaft (Erholungswald).

Bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich um Grundstücke, die gegenwärtig land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt werden oder nutzbar sind und von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage oder den sonstigen Umständen auch künftig nur diesen Zwecken dienen werden.

...“

Auf die Nachfrage nach der Möglichkeit der Durchführbarkeit des geplanten Vorhabens der Schockemöhle & Co. Stadtgut Stolpe GbR mbH hat der Zeuge Ribbert darauf hingewiesen, eine Bebauung über eine Fläche von 11 ha sei vor dem Hintergrund der angedachten Bauleitplanung nicht möglich; hinsichtlich der von der Senatsbauverwaltung erstellten Wertaussage hat er auf die mögliche Entwicklung des Gebietes Stolpe verwiesen:

„... 110 000 m² Bauland auf einem Stück in der Feldflur, das ist in der Tat nicht kompatibel mit dem FNP, aber man kann sich ja vorstellen - weil ja dieses Gelände des Stadtgutes die gesamte Feldflur rings um das Dorf Stolpe erfasst -, dass man auch an anderer Stelle etwas im Auge hatte, und so war das nicht ganz unplausibel. ... Ja, wir haben mit demjenigen gesprochen, der den FNP für die Gemeinde macht. Mit dem haben wir uns mal unterhalten. Der sagt, das ist nicht im Moment vorgesehen. Das ist im Moment kein Thema, solche großen Flächen in der Feldmark für irgendwelche Zwecke zu entwickeln. Aber ausgeschlossen war das nicht bei dem. ... Die Planung macht ja die Gemeinde. Wenn es uns da nicht gelingt, mit der Gemeinsamen Landesplanung hier diese Entwicklung zu stoppen ... , dann ist doch schnell ein Bürgermeister bereit, wenn diese Firma oder dieser Investor mit Arbeitsplätzen und mit sonstigen Dingen und Wohltaten in der Gemeinde ankommt, hier eine Bauleitplanung zu machen, die in eine andere Richtung geht als die, die im Moment da in dem Flächennutzungsplan drinsteht. Also ich konnte mir das ganz gut vorstellen, insbesondere eingedenk dessen, was in den Randgebieten direkt um Berlin herum passiert. ...“

(Wortprotokoll vom 29. Oktober 1998, Seite 45, 46)

Am 24. September 1998 hat der Untersuchungsausschuss eine Besichtigung der Stadtgüterflächen in Stolpe durchgeführt, um sich ein Bild von der derzeitigen baurechtlichen Situation vor Ort zu machen. Hieran haben eine Vertretung der Senatsverwaltung für Finanzen, der Stadtgüter Berlin mbH, u. a. der Zeuge Dr. Zavlaris, und der Zeuge Dr. Stark von der Gemeinsamen Landesplanung Berlin/Brandenburg teilgenommen. In der Sitzung vom 29. Oktober 1998 hat der Zeuge Dr. Stark die beabsichtigte Bauleitplanung der Gemeinde Stolpe anhand des Entwurfs des Flächennutzungsplans von Ende 1998 dargelegt und den Zusammenhang zu den Zielen der Landesplanung für den Bereich der Stadtgüterflächen anhand des Landesentwicklungsplans für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin vom 2. März 1998 erläutert.

Vor diesem Hintergrund hat er zu dem Vorhaben der Schockemöhle-Gruppe wie folgt Stellung genommen:

Die in den Landesentwicklungsplänen festgesetzten Ziele der Landesplanung seien für die Gemeinde verbindlich. Es sei deshalb nicht möglich, entgegen den Festsetzungen im Landesentwicklungsplan Flächen an der Grenze zu Frohnau, die einem landwirtschaftlichen Betrieb zur Nutzung zur Verfügung gestellt sind, als Bauland auszuweisen. Dies sei auch nicht einseitig durch eine Bauleitplanung im Land Brandenburg möglich:

„Es gab ja erhebliche Begehrlichkeiten dort in diesem Bereich. Hier war in den ersten Jahren nach der Wende noch eine Bauplanung vorgesehen, ... Die hier in dem Landesent-

wicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum, im LEP eV, ausgewiesenen Flächen werden jetzt von Brandenburg und Berlin mitgetragen. . .“

(Wortprotokoll vom 29. Oktober 1998, Seite 8)

Hinsichtlich der Möglichkeit der Durchführung von Vorhaben außerhalb der in den Bauleitplänen festgelegten Siedlungsgebiete auf der Grundlage der Bestimmung des § 35 Baugesetzbuch, nach der ein Vorhaben im Außenbereich u. a. nur zulässig ist, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt, hat der Zeuge Dr. Stark erklärt, die Privilegierung erfasse nicht eine mit einem landwirtschaftlichen Betrieb in Zusammenhang stehende umfangreiche Wohnbebauung:

„. . . Also wir würden Flächen, die für den Siedlungsbau . . . in Anspruch genommen werden sollen, die außerhalb dieser im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen liegen, sehr kritisch gegenüberstehen. Die Privilegierung . . . bezieht sich wirklich nur . . . auf einen landwirtschaftlichen Betrieb, und nicht einfach nur so ein Reiterhof . . . Aber bei 240 ha Flächen, die bewirtschaftet werden, kann man von einem echten landwirtschaftlichen Betrieb sprechen. . . Das sind die Stallungen, vielleicht Scheunen, ein Wirtschaftsgebäude. Und wenn ein, zwei, drei Wohnungen für Angestellte . . . dort ausgewiesen sind, dann denke ich, ist das vertretbar. Aber - das ist jetzt meine persönliche Auffassung - 20 Wohnungen wären mit Sicherheit nicht mehr vertretbar. Irgendwo dazwischen liegt vielleicht ein Maß.“

(Wortprotokoll vom 29. Oktober 1998, Seite 5)

Eine Baufläche von 11 ha, die nach den vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Schockemöhle-Gruppe und der Senatsverwaltung für Finanzen vorgesehen sei, sei aber „mit Sicherheit nicht privilegiert“ (Wortprotokoll vom 29. Oktober 1998, Seite 9).

Auf die Nachfrage nach einer möglichen Veränderung der Flächennutzungspläne in Zusammenhang mit einer denkbaren Änderung der Ziele einer gemeinsamen Landesplanung hat die Senatorin für Finanzen in der abschließenden Zeugenbefragung auf die Notwendigkeit von Wertsicherungsklauseln hingewiesen:

„. . . Wobei ich . . . sehr wohl der Meinung bin, dass - wenn man im größeren Umfang Flächen verkauft im Umland von Berlin - man auf jeden Fall auch Wertsteigerungsklauseln in die Verträge mit aufnehmen sollte.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 69)

e) Zusammenfassende Sachverhaltsdarstellung

Der in dem Kaufvertrag vom 28. August 1997 vereinbarte Kaufpreis von 2,2 Millionen DM mit einem Wertansatz von 0,92 DM/m² entsprach dem Angebot der Käuferin. Da zum Beurkundungstermin die erforderlichen Wertermittlungen der Senatsbauverwaltung nicht vorlagen, haben die Parteien in § 4 Abs. 5 des Vertrags eine Nachverhandlungsklausel vereinbart. Die von der Senatsbauverwaltung unter dem 5. September 1997 vorgelegte erste Wertaussage in Höhe von rund 4,3 Millionen DM brachte außer den landwirtschaftlichen Flächen mit einem Verkehrswert von 0,92 DM/m² die für den Pferdehof ermittelte Grundstücksgröße von 3 ha bei einem Verkehrswert für eine gewerbliche Fläche von 70 ha in Ansatz. In der unter dem 29. September 1997 vorgelegten zweiten Wertaussage in Höhe von rund 10,6 Millionen DM ist für den Pferdehof bei gleichbleibender Qualifizierung eine Grundstücksgröße von 11 ha und als eine dritte Nutzungsart der Pferdesport bei einer unterstellten Grundstücksgröße von 11 ha als begünstigtes Agrarland mit einem Wertansatz von 8 DM/m² zu Grunde gelegt worden. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ist davon auszugehen, dass der Wertansatz für die landwirtschaftlichen Flächen aufrecht erhalten wird. Bezüglich der Wertaussage für die Nutzungsart Pferdehof hat die Senatsbauverwaltung eine Korrektur ihrer gutachterlichen Stellungnahme insoweit in Aussicht gestellt, als von einer Reduzierung der hierfür zu Grunde gelegten Fläche von 11 ha ausgegangen werden kann.

11. Wer hat den Zeitpunkt und Ort der Unterzeichnung des Vertrags vom 28. August 1997 festgelegt? Wer hatte von der Vertragsunterzeichnung Kenntnis? Welche Zahlungen sind im Zusammenhang mit den Vertragsverhandlungen und der Vertragsunterzeichnung geflossen?

a) Bestimmung von Zeitpunkt und Ort der Unterzeichnung des Vertrags

Am Tag nach den in der Senatsverwaltung für Finanzen stattgefundenen Vertragsverhandlungen vom 13. August 1997 hat der Zeuge Fromm, handelnd für die Rechtsanwälte Fromm & Partner, der Senatsverwaltung unter Bezugnahme auf die Absprache anlässlich des Verhandlungstermins den Ort und den Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung bestätigt:

„. . . Bezug nehmend auf die Besprechung in Ihrem Hause am gestrigen Tage bestätige ich den vereinbarten Notartermin am

28. August 1997, 15.00 Uhr
im Hause . . .
bei Herrn Notar K.“

Der Zeuge Fromm hat bezüglich der Festsetzung des Zeitpunkts und des Orts der Vertragsverhandlungen erklärt, es sei zunächst angedacht gewesen, vor der Vertragsunterzeichnung am 28. August 1997 einen weiteren Verhandlungstermin zur abschließenden Absprache der noch offenen Vertragsbestimmungen anzuberaumen. Da er aber wegen bereits feststehender Termine verhindert gewesen sei, sei für den 28. August 1997 ein umfassender Verhandlungstermin, beginnend ab 15.00 Uhr, mit abschließender Beurkundung vereinbart worden. Nach seiner Erinnerung sei der Termin in den Verhandlungen am 13. August 1997 vereinbart worden. Den Ort der abschließenden Verhandlungen und Beurkundung des Vertrags habe er vorgeschlagen:

„Ja, es sollte eigentlich vorher noch mal gesprochen werden. Das ging aber bei mir nicht, so dass man gesagt hatte: Na gut, dann machen wir einen großen Termin, wo noch verschiedene Gesichtspunkte der Verwaltung - Änderungswünsche an unseren Vorschlägen usw. - zu besprechen und gleich zu verarbeiten wären. - Es ist übrigens richtig: Der Ort war deshalb auch vereinbart worden, weil der Vertrag bei uns noch einmal eingegeben wurde und wir gesagt haben, dass wir dann die Änderungen konkret vornehmen können. - Das war der Grund, warum wir es dort durchgeführt haben und nicht noch einen Zwischentermin hatten.“

„. . . Ort der Unterzeichnung, weil dort im Haus der beurkundende Notar K. sein Büro hat. Ich glaube, dass diese Festlegung von uns, also wahrscheinlich von mir, vorgeschlagen worden ist. Der Zeitpunkt . . . kommt eigentlich auch daraus zu Stande, dass ich im August 1997 vorher nicht in Berlin war. - Wenn ich das richtig sehe. - Ja, ich war vorher auf einer Dienstreise in Cleveland.“

„. . . der Notartermin mit den Verwaltungsleuten hat um 15.00 Uhr angefangen.“

(Wortprotokoll vom 18. März 1999, Seite 18, 17, 23)

Auf die Nachfrage, ob eine Terminabsprache am 13. August 1997 erfolgt ist, hat er geantwortet:

„Den Termin haben wir, glaube ich, in der Sitzung vereinbart. Ja, davon gehe ich aus.“

(Wortprotokoll vom 18. März 1999, Seite 28)

Der Zeuge Klingenberg hat bestätigt, dass die Festsetzung des Orts und des Zeitpunkts durch den Zeugen Fromm erfolgt sei. Hinsichtlich der Terminabsprache und dem Beginn der Verhandlungen hat er einen anderen Sachverhalt geschildert:

„Es hat, wie gesagt, die Beurkundung am 28. August 1997 bei Herrn Notar K. gegeben. Die Beurkundung war kurzfristig angesetzt - soweit ich mich erinnere - für 18.00 Uhr. Der Termin wurde zwischen Frau K. und Herrn Notar Fromm etwa acht bis zehn Tage vorher besprochen. . .“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 2)

„... Das hat die Schockemöhle GbR gewünscht und gewollt, dass die dann um 18.00 Uhr wollen, alldieweil... einer oder zwei nach Westdeutschland wollten oder eine Dienstreise in die USA oder was weiß ich wohin. Dieser Zeitpunkt - oder dann geht es erstmal gar nicht. ...“

(Wortprotokoll vom 13. November 1998, Seite 63)

„... Ich glaube, ich habe... schon mitgeteilt, dass der Beurkundungstermin auf Wunsch des Investors festgelegt worden ist und auch die Uhrzeit und das insgesamt seitens des Investors auch uns gegenüber, mir gegenüber dargelegt wurde, es eile, weil - nun ich kann mich erinnern - ein Teil der Mitgesellschafter entweder dienstlich oder privat die nächsten 14 Tage nicht zur Verfügung stünde, so dass dieser Tag, der 28. August, 18.00 Uhr, als Termin gewählt wurde.

... Begonnen hat er um 18.00 Uhr.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 2, 3, ebenso Seite 4 und 7)

Auf die Frage, warum der Kaufvertrag am 28. August 1997 abgeschlossen worden sei, bevor ein Verkehrswertgutachten vorgelegen habe, hat der Zeuge Klingenberg geantwortet:

„...“

Weil es der Wunsch des Investors war, den Kaufvertrag abzuschließen. Eilbedürftigkeit - so uns dargestellt - deshalb, weil: Es war die Wintersaatgut auszubringen. ... Es war ein eindeutiger Wunsch des Investors, dass der Vertrag abgeschlossen wird und das noch zum 28. August. Uns wurde gesagt, dass ein oder zwei Mitglieder der GbR dann in Urlaub oder dienstlich unterwegs sind, ...

...

... Und es wäre - sagen wir mal - Luxus, die Investoren stehen ja auch nicht mehr Schlange, und da auch die Gemeinde Stolpe besonders die Ansiedlung begrüßt hätte, bestand die Gefahr, dass der Investor abspringt. ...“

(Wortprotokoll vom 13. November 1998, Seite 31 f; s. a. Seite 52 bis 54)

Der Zeuge Fromm sagte auf die Frage, ob von seiner Seite auf den Beurkundungstermin gedrängt worden sei:

„... , ich bin immer dafür, dass Dinge erledigt werden. Aber an ein besonderes Drängen kann ich mich nicht erinnern, nein.

...

Also, wir hätten sicher gern Druck ausgeübt, aber... ich hatte nicht den Eindruck, dass wir die Chance hatten, Druck ausüben zu können.“

(Wortprotokoll vom 18. März 1999, Seite 21)

Auf die Nachfrage, nach welchem Modus das Notariat in der Finanzverwaltung bestimmt werde, haben der Abteilungsleiter und der Referatsleiter, die Zeugen Legermann und Wissendaner übereinstimmend geantwortet, es sei ständige Übung, dass in den Fällen, in denen der Erwerber den Notar bezahle, dieser den Notar auswählen könne (Wortprotokoll vom 19. November 1998, Seite 15, Wortprotokoll vom 17. Dezember 1998, Seite 15).

b) Kenntnis von der Vertragsunterzeichnung

Das oben unter a) angegebene Schreiben vom 14. August 1997 der Rechtsanwälte Fromm & Partner, in dem der vereinbarte Notartermin vom 28. August 1997 bestätigt wird, ist von der in der Senatsverwaltung für Finanzen zuständigen Mitarbeiterin Frau K., dem Zeugen Klingenberg und dem Referatsleiter Wissendaner zur Kenntnis genommen worden. Der Beurkundungstermin ist dem zuständigen Abteilungsleiter Legermann von dem Zeugen Klingenberg übermittelt worden (Wortprotokoll vom 17. Dezember 1998, Seite 5). Hinsichtlich des Kenntnisstands der politischen Führung des Hauses Finanzen wird auf die Feststellungen zu Frage 7 des Untersuchungsauftrags verwiesen.

c) Zahlungen im Zusammenhang mit den Vertragsverhandlungen und der Vertragsunterzeichnung

Die Untersuchungen haben keine Anhaltspunkte ergeben, dass Zahlungen im Zusammenhang mit den Vertragsverhandlungen und der Vertragsunterzeichnung erfolgt sind.

12. Welche Konsequenzen für die Ablauforganisation und Aufbauorganisation der für die Grundstücksgeschäfte zuständigen Bereiche der Senatsverwaltung für Finanzen wurden während und nach Abschluss des Verfahrens durch die Senatorin für Finanzen Dr. Fugmann-Heesing, den Staatssekretär P. Kurth, den Staatssekretär F. Bielka, den verantwortlichen Abteilungsleiter und den verantwortlichen Referatsleiter aus den Vorgängen um den Verkauf gezogen? Welche disziplinarrechtlichen Konsequenzen folgten aus den Vorgängen um den Verkauf? Ist gegen Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Finanzen ein strafrechtliches Ermittlungsverfahren eingeleitet worden?

Die Senatorin für Finanzen Dr. Fugmann-Heesing hat am 3. Oktober 1997 die Vorlage einer Dienstanweisung über den Umgang mit Grundstücksgeschäften, die sicherstelle, dass Auswahl- und Vergabeverfahren ordnungsgemäß abgewickelt werden können, verfügt und des Weiteren die Abfassung einer Dienstanweisung veranlasst, in der das Verfahren zur Information der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr umfassend geregelt werden solle. Bezüglich der Aufbauorganisation hat sie die Reorganisation der Abteilung IV verfügt.

Bezüglich der Ablauforganisation ist den Aktenvorgängen die am 21. Januar 1998 in Kraft getretene Dienstanweisung für die Vermarktung von landeseigenen Grundstücken sowie eine Anweisung über die Beteiligung der wertermittelnden Stellen bei der Kaufpreisermittlung und über das Verfahren bei vorläufigen Kaufpreisen zu entnehmen. Bezüglich der Aufbauorganisation ist mit der in der Dienstanweisung vom 29. Januar 1998 enthaltenen Organisationsverfügung die „Umorganisation der Senatsverwaltung für Finanzen zur Erreichung der Zielstruktur und als Vorbereitung zur Bildung von Leistungs- und Verantwortungszentren“ veranlasst, die unter anderem die Auflösung der ehemaligen Liegenschaftsabteilung zum Gegenstand hat.

Bezüglich der Konsequenzen für die Ablauf- und Aufbauorganisation hat die Senatorin erklärt:

„... Sie wissen - ich glaube, das brauche ich hier jetzt nicht im Einzelnen darzulegen -, dass der Vorgang bei mir im Haus Konsequenzen gehabt hat. Es hat eine Umorganisation der Abteilung gegeben. Die Abteilung ist der Abteilung für Vermögen angeschlossen worden. Wir haben auch die Referate selbst umstrukturiert. Wir haben auch die Bearbeitung der Grundstücksangelegenheiten jetzt anders organisiert. Das ist alles nicht sofort erfolgt, weil ich diese Umorganisation auch mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern besprechen wollte und auch besprochen habe. ... Und damit ist ja auch der Unterausschuss Vermögen befasst gewesen, dass wir die Regularien verändert haben, was wem wann vorzulegen ist. Ich denke, dass wir hier wichtige Schritte ergriffen haben und damit auch dafür Sorge getragen haben, dass ein solcher Vorgang - denn das haben ja auch alle Prüfungen ergeben - damals zwar innerhalb der Zuständigkeitsgrenzen - - Ja! Weil die Zuständigkeitsgrenzen betragsbezogen und nicht flächenbezogen waren. ... Man muss ja erst einmal auf die Idee kommen, dass angesichts einer solchen Zuständigkeitsregelung die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht von selbst darauf kommen, dass bei einer solchen Größenordnung, selbst wenn die betragslichen, also Kaufpreisgrenzen keine Vorlage an die Hausspitze erforderlich machen, man trotzdem den Vorgang vorzulegen hat, angesichts der Dimensionen.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 49)

Der Zeuge Kurth hat auf Nachfrage nach Änderung der Aufbauorganisation erläutert:

„... Die Aufbauorganisation ist per 1. April (1998) neu geordnet worden, ... Die Diskussion darüber hat es seit einiger Zeit gegeben; die standen schon fest seit Januar 1997.

Wir haben eine grundsätzlich andere Organisation insofern gewählt, als die Trennung zwischen Wohnungsbau und Gewerbegrundstücken aufgehoben wurde und es jetzt zwar immer noch zwei im operativen Grundstücksgeschäft tätige Referate gibt, die Sachgebiete aber bezirksbezogen arbeiten. Das heißt, die Mitarbeiter der Grundstücksämter aus den Bezirken haben jetzt nur noch einen Ansprechpartner, egal, ob Gewerbe- oder Wohnungsbaugrundstück – das war vorher anders.“

Und weiter:

„Wir haben auch Sachgebiete gebildet, wo generell sowohl eher grundsätzlichere Fragestellungen wie auch operatives Geschäft mit den Bezirken gebildet worden sind. Der Sachgebietsleiter für den Bereich ‚Stadtgüter‘ betreut jetzt den Bereich ‚Grundstücksgeschäfte mit dem Bund und mit diplomatischen Vertretungen‘. Aber, wie gesagt, die Aufbauorganisation war im Grunde schon seit Januar 1997 avisiert insofern, als wir den Liegenschaftsbereich mit dem Beteiligungsbereich in einer Abteilung oder einem LuV ‚Landesvermögen‘ zusammenfassen wollten. Es gibt seit dem 1. April nur noch drei Kernabteilungen des Hauses und einen zentralen Servicebereich. Das ist jetzt insofern zeitlich etwas zusammengetroffen, aber hängt nicht inhaltlich mit dem Komplex zusammen.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 39, 40)

Zur Änderung betragsbezogener und flächenbezogener Zuständigkeitsgrenzen hat der Zeuge Kurth erklärt:

„Außerdem gibt es – bezogen auf die Flächen außerhalb Berlins – die besondere Regelung, dass wir eine Wert- und eine Flächengrenze eingeführt haben, einer Diskussion im Vermögensausschuss folgend, in der gesagt worden ist, die normalen Wertgrenzen taugten für derartige Fälle nicht, weil da zu viele Geschäfte durch den Rost fallen, so dass wir eine Betragsgrenze von einer Million DM und eine Flächengrenze von 10 000 qm eingeführt haben. – Diese beiden Besonderheiten gibt es, was die Stadtgüterflächen angeht.“

(Wortprotokoll vom 26. März 1999, Seite 23)

Als Ergebnis von Untersuchungen im disziplinarischen Vorfahrungsverfahren sind die gegen die mit dem Veräußerungsvorgang Stadtgut Stolpe befassten Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Finanzen eingeleiteten Verfahren gemäß § 28 Landesdienstordnung eingestellt worden. Hinweise für ein strafrechtliches Ermittlungsverfahren bestehen nicht.

**C. Abweichender Bericht der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
gemäß § 19 Abs. 2 UntAG**

Frage 2:

Die Zeugeneinvernahme hat ergeben, dass der Auflagenbeschluss des Abgeordnetenhauses vom 28. Februar 1997 („Die Grundstücke der Stadtgüter können nur mit Zustimmung des Abgeordnetenhauses Dritten zugewiesen oder veräußert werden.“) von Staatssekretär Kurth bewusst umgangen wurde. Gegenüber den zuständigen Mitarbeitern erklärte er, dieser Beschluss beziehe sich nur auf Verkäufe der im Stadtgüter GmbH-Vermögen stehenden Flächen, nicht jedoch auf die landeseigenen Flächen, die von der Stadtgüter GmbH verwaltet werden. Die Mitarbeiter der Senatsfinanzverwaltung vermuteten hinter dieser Auslegung die Absicht, möglichst viele Grundstücksflächen der Stadtgüter außerhalb einer parlamentarischen Kontrolle veräußern zu können. Dies veranlasste sie, den Veräußerungsvorgang Stolpe ohne parlamentarische Zustimmung zu betreiben.

Frage 3:

Nach § 64 Abs. 2 Ziffer 3 der Landeshaushaltsordnung hätte der Kaufvertrag im Falle eines Verkaufs unter Verkehrswert dem Abgeordnetenhaus vorgelegt werden müssen. Staatssekretär Kurth sowie die Mitarbeiter der Senatsfinanzverwaltung behaupteten in der Zeugeneinvernahme zwar, ein Verkauf unter Verkehrswert sei nicht beabsichtigt gewesen, der Kaufvertrag vom 28. August 1997 beinhaltet jedoch keine Passage, die festlegt, dass als Kaufpreis der von der Senatsbauverwaltung ermittelte Verkehrswert übernommen wird. Die Nachverhandlungsklausel in § 4 a Abs. 5 des Kaufvertrags besagt im Gegenteil, falls der vereinbarte Kaufpreis von der Senatsbauverwaltung als nicht angemessen angesehen werde, seien die Parteien verpflichtet, über eine Anpassung des Kaufpreises zu verhandeln. Eine Verhandlung über die Anpassung des Kaufpreises könnte jedoch nur dazu führen, dass es zu einer Reduzierung des Kaufpreises und damit zu einem Verkauf unter Verkehrswert kommen würde (vgl. Frage 10).

Frage 6:

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme gibt es widersprüchliche Aussagen über die Verfügung von Staatssekretär Kurth vom 10. Januar 1997, in der die Verknüpfung des Veräußerungsgeschäfts der Deyhle-Gruppe (Gutshof Stolpe) mit dem Schockemöhle-Projekt (244 ha des Stadtgutes Stolpe) festgelegt wurde. Nach Aussagen der Sachbearbeiter der Senatsfinanzverwaltung ist der Verkauf an die Schockemöhle GbR vom 28. August 1997 in Durchführung dieser Weisung erfolgt; gemäß Rücksprache mit Staatssekretär Kurth am 17. Dezember 1996 habe man sich auf die Bewerber A und B konzentriert. In Bezug auf diese Rücksprache führte der Zeuge Klingenberg aus, bei diesem Gespräch seien beide Verkaufsprojekte besprochen und im Grundsatz entschieden worden:

„... Das lag also alles vor. Wir hatten die Konzepte komplett. Und jeder wusste eigentlich, worüber hier gesprochen werden sollte. Es bestand zu diesem Zeitpunkt kein Zweifel, dass es um den Gesamtverkauf ging.“
(Wortprotokoll vom 13. November 1998, S. 67)

Und weiter führte der Zeuge Klingenberg aus:

„... Es ist ja letztendlich entschieden worden bei der Rücksprache am 17. Dezember 1996. Deswegen habe ich es extra handschriftlich gemacht: ‚Zustimmung dazu, Konzepte A und B zu verbinden, also auch B im Rennen zu halten, gleichwohl wie.‘ So habe ich das verstanden. Und es ist auch so dann am 10. Januar entschieden worden.

...

A bekommt den Gutshof und B bekommt die Flächen, die landwirtschaftlichen Flächen.“
(Wortprotokoll vom 13. November 1998, S. 68)

Die entsprechenden Vermerke wurden missverständlich dargestellt, so dass nicht eindeutig erkennbar war, ob es sich um einen Gesamtverkauf inkl. der landwirtschaftlichen Flächen handeln sollte oder nur um den Verkauf des engeren Gutshofbereichs von 35 000 m². Aus den anliegenden Projektbeschreibungen ging jedoch eindeutig hervor, dass auch die landwirtschaftlichen Flächen verkauft werden sollten.

Frage 7:

Staatssekretär Kurth vertritt bis heute die Auffassung, er habe erst am 17. September 1997 nach einer Rücksprache mit der zuständigen Mitarbeiterin von der Rechtsgültigkeit des Verkaufsgeschäfts erfahren. Im Gegensatz dazu ergibt sich aus den Akten sowie aus Zeugenaussagen, dass er bereits vorher informiert gewesen sein muss:

Staatssekretär Kurth wurde bereits Mitte August 1997 von Staatssekretär Bielka darüber informiert, in Stolpe „sollen größere Liegenschaften verkauft werden“. Anlass war eine Nachfrage des Stadtgüter-Geschäftsführers Dr. Zavlaris bei Staatssekretär Bielka. Der Untersuchungsausschuss fand keine Anhaltspunkte dafür, in welcher Weise Staatssekretär Kurth sich daraufhin um die Klärung des Sachverhalts kümmerte. Auch als er am 27. August 1997 im Beisein von Staatssekretär Bielka von dem Geschäftsführer der Stadtgüter GmbH, Dr. Zavlaris, auf den Veräußerungsvorgang angesprochen wurde, zeigte er sich noch vollkommen uninformiert.

Staatssekretär Bielka erfuhr ein drittes Mal von dem Veräußerungsvorgang Stadtgut Stolpe bei der Stadtgüter-Aufsichtsratssitzung am 28. August 1997. Das Protokoll dieser Sitzung gibt wieder, dass Dr. Zavlaris dort zum einen kritisierte, es seien Vertragsverhandlungen geführt worden, ohne die Stadtgüter mbH frühzeitig einzubeziehen. Außerdem habe er konkret die Veräußerung von 244 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche angesprochen.

In einem Schreiben vom 18. August 1997 an den Unterausschuss „Vermögensverwaltung und Beteiligungen“ hatte die Senatsfinanzverwaltung die in den Jahren 1991 bis 1997 erfolgten Verkäufe von Stadtgutflächen mitgeteilt. Diese Auflistung wurde in einem Schreiben vom 2. September 1997 ergänzt. Auf der ersten Seite dieses Schreibens waren vier Verkaufsvorgänge in der folgenden Tabelle klar ersichtlich dargestellt:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Käufer
Stolpe	2 u. 4	div.	A. Schockemöhle & Co Stadtgut Stolpe GbR

Nicht nachvollziehbar ist, warum Staatssekretär Kurth unter den lediglich vier aufgeführten Verkäufen nicht der bereits erfolgte Abschluss eines Kaufvertrags mit der Schockemöhle GbR auffiel, obwohl er auf diesen umstrittenen Veräußerungsvorgang vorher im August 1997 sowohl von Staatssekretär Bielka, als auch von Dr. Zavlaris hingewiesen wurde und zugesagt hatte, er wolle sich darum kümmern. Darüber hinaus hätte er anhand der Flächennennungen im Anhang ebenfalls erkennen müssen, dass es nicht nur um den Verkauf des Gutshofs ging, sondern landwirtschaftliche Flächen in außerordentlicher Größenordnung und zu einem äußerst niedrigen Kaufpreis verkauft worden waren.

Auch auf Grund des Petitionsvorgangs aus August/September 1997 hätte Staatssekretär Kurth, der am 13. September 1997 die Stellungnahme an den Petitionsausschuss unterzeichnete, erneut sensibilisiert sein müssen, dass es bei dem Veräußerungsvorgang Stadtgut Stolpe nicht nur um den Verkauf des eigentlichen Gutshofs, sondern auch um den Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen ging.

Staatssekretär Kurth sagte aus, er habe erst am 17. September 1997 Kenntnis über die Rechtsgültigkeit des Kaufvertrags erhalten. Es bleibt unklar, weshalb er daraufhin nicht die Finanzsenatorin über den Veräußerungsvorgang informierte, zumal er ihr am 11. September 1997 auf ihre Nachfrage erklärt hatte, der Verkauf sei noch nicht rechtskräftig. Infolgedessen erfuhr die Finanzsenatorin erst eine Woche später - und zwar auf Grund von Presseveröffentlichungen - von der Rechtsgültigkeit des Kaufvertrags.

Frage 9:

Festzuhalten ist, dass im Kaufvertrag vom 28. August 1997 auf Grund der von der Senatsverwaltung für Finanzen auf Wunsch der Käuferin übernommenen Änderungen wesentliche und für Berlin ungünstige Festlegungen notariell beurkundet wurden, ohne dass der Kaufvertrag erneut zur Schlusszeichnung vorgelegt wurde. Die Vorschläge der Käuferin, die von der Senatsverwaltung für Finanzen übernommen wurden, veränderten insbesondere die §§ 4 a und 4 b zum Nachteil Berlins. Die im ersten Entwurf ursprünglich festgelegte Absicht, Spekulationsgeschäfte zu vermeiden, war nach der Abschwächung der Paragraphen nicht mehr gesichert.

Kaufvertrags-Entwurf vom 31. Juli 1997

§ 4

(1) Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt . . . DM pro Quadratmeter, bei einer Größe von etwa . . . m² also . . . DM.

...

§ 4 a

Der Käuferin ist bekannt, dass bei der Verkehrswertermittlung rund . . . m² des Kaufgrundstücks als Ackerfläche und . . . m² als Bauland für landwirtschaftliche Produktionsgebäude bewertet wurden.

Für den Fall, dass durch Änderung des Planungsrechts sich die Bodenqualität dergestalt ändern sollte, dass innerhalb der nächsten 15 Jahre seit Abschluss dieses Kaufvertrages eine höhere bauliche Ausnutzung besteht und ausgenutzt wird, so hat die Käuferin die Differenz zwischen dem jetzigen und dem dann von der Bewertungsstelle des Verkäufers auf Grund der möglich gewordenen und genutzten höheren Ausnutzung zu ermittelnden Verkehrswertes nachzuzahlen.

...

Kaufvertrag vom 28. August 1997

§ 4

(1) Der Kaufpreis für das Grundstück bei einer Größe von etwa 2 447 859 m² beträgt

DM 2 245 013

(in Worten: zwei Millionen Zweihundertfünfundvierzigtausend- unddreizehn Deutsche Mark)

...

(5) Der Käuferin ist bekannt, dass der hier vereinbarte Kaufpreis gem. Abs. 1 derzeit von der zuständigen Bewertungsstelle des Verkäufers hinsichtlich seiner Angemessenheit überprüft wird. Dessen ungeachtet besteht die Käuferin schon jetzt auf den Abschluss des Kaufvertrages, um mit den Investitionsvorhaben beginnen zu können. Sollte die Überprüfung ergeben, dass der vereinbarte Kaufpreis von dieser Senatsverwaltung als nicht angemessen angesehen wird, so sind die Parteien verpflichtet, über eine Anpassung des Kaufpreises zu verhandeln. Wird die Einigung nicht innerhalb von zwei Monaten erreicht, ist die Käuferin berechtigt, innerhalb von weiteren drei Wochen von diesem Vertrag zurückzutreten. . . .

§ 4 a

(1) Der Käuferin ist bekannt, dass bei der Verkehrswertermittlung ca. rd. 211 ha des Kaufgrundstücks als landwirtschaftliche Fläche und ca. 11 ha als Bauland für landwirtschaftliche Produktionsgebäude und das Gebäude am Waldweg, sowie ca. 22 ha als Wege, Ödland, Gräben bewertet wurden.

(2) Für den Fall, dass durch Maßnahmen der Bauleitplanung der Bodenwert sich dergestalt ändern sollte, dass innerhalb der nächsten 15 Jahre seit Abschluss dieses Kaufvertrages eine höhere bauliche Ausnutzung durchgeführt wird, so hat die Käuferin die Differenz zwischen dem jetzigen und dem dann von der Bewertungsstelle des Verkäufers auf Grund eines Gutachtens wegen der höheren Ausnutzung zu ermittelnden Verkehrswertes im Veräußerungsfalle den Wertausgleich nachzuzahlen. Ist der tatsächliche Verkaufspreis niedriger, so ist dieser anzusetzen, sofern er nicht mehr als 10 % abweicht. Kleinere Verkäufe bis zum 5 000 m² p. a., Verkäufe an Mitarbeiter des Betriebs, an die öffentliche Hand und Landtauschmaßnahmen werden dabei nicht berücksichtigt. Der Verkäufer erhält aus dem ermittelten Mehrwert in den ersten 5 Jahren 80 %, bis zum 10. Jahr 60 % und bis zum 15. Jahr 40 %, maßgeblich ist das Datum der Baugenehmigung.

...

Kaufvertrags-Entwurf vom 31. Juli 1997

§ 4 b

(1) Veräußert die Käuferin ganz oder teilweise das Kaufgrundstück innerhalb der nächsten 15 Jahre ab Abschluss des Kaufvertrags an gerechnet, so hat sie den über dem Kaufpreis liegenden Mehrerlös in Höhe von 80 % an den Verkäufer abzuführen.

Als Veräußerung gelten alle entgeltlichen oder unentgeltlichen Rechtsgeschäfte, die darauf gerichtet sind, Dritten unmittelbar oder mittelbar Eigentum oder Nutzungsrecht zu verschaffen, die dem Eigentum wirtschaftlich gleichstehen, einschließlich der mehrheitlichen Übertragung der Geschäftsanteile auf Dritte.

(2) Liegt der beim Weiterverkauf gemäß Absatz 1 erzielte Kaufpreis unter dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Weiterverkaufs, so hat die Käuferin 80 % des Differenzbetrages zwischen Verkehrswert und vereinbartem Kaufpreis an den Verkäufer abzuführen.

...

§ 5

(1) Der Verkäufer ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die Käuferin

- a) nicht innerhalb von zwei Jahren, vom Tag der Beurkundung an gerechnet, auf eigene Kosten und Gefahr die Errichtung eines Gehöfts mit Wirtschaftsgebäuden und Stallungen auf einer Grundfläche (§ 19 BauNVO) von mindestens ... m² und einer Nutzfläche (§ 20 BauNVO) von mindestens ... m² und mit einer Baumasse (§ 21 BauNVO) von mindestens ... m³ errichtet, betreibt und unterhält oder ...

§ 6

(1) Der Verkäufer behält sich der Käuferin gegenüber das Recht zum Wiederverkauf des Kaufgrundstücks für den Fall vor, dass nach Vorlage des Nachweises nach § 5 Abs. 3 Satz 2 für die gemäß § 5 Abs. 1 a zu errichtenden Baulichkeiten

1. zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebes, insbesondere Pferdezucht und -haltung, sowie die Haltung von Mutterkühen und die Anlegung von Weiden und Ackerflächen zur Gewinnung von Heu, Getreide und Mais des Kaufgrundstücks eingestellt oder räumlich wesentlich eingeschränkt wird oder
2. ...

Frage 10:

Staatssekretär Kurth erklärte in seiner Zeugeneinvernahme, ein Verkauf unter Verkehrswert sei nicht beabsichtigt gewesen. Der Kaufvertrag beinhaltet jedoch keine Passage, die festlegt, dass als Kaufpreis der von der Senatsbauverwaltung ermittelte Verkehrswert übernommen wird, sondern die Nachverhandlungsklausel in § 4 a Abs. 5 besagt im Gegenteil, falls der vereinbarte Kaufpreis von der Senatsbauverwaltung als nicht angemessen angesehen werde, seien die Parteien verpflichtet, über eine Anpassung des Kaufpreises zu verhandeln. Ergebnis einer Verhandlung über die Anpassung des Kaufpreises könnte jedoch nur dazu führen, dass es zu einer Reduzierung des Kaufpreises und damit zu einem Verkauf unter Verkehrswert kommen würde.

Die erste Wertermittlung vom 5. September 1995, die auf Grund unvollständiger Unterlagen ermittelt wurde, stellte einen Wert von ca. 4,3 Mio. DM fest. Der Untersuchungsausschuss konnte nicht abschließend klären, weshalb der Senatsbauverwaltung für die Wertermittlung unvollständige Unterlagen übermittelt wurden, obwohl der endgültige Kaufvertrag vorlag, da die Mitarbeiterin Frau K. nicht befragt werden konnte.

Wäre der Veräußerungsvorgang Stadtgut Stolpe nicht am 24. September 1997 durch Pressemeldungen öffentlich geworden, hätte keine Überarbeitung der Wertermittlung stattgefunden. Somit wäre nicht der am 29. September 1997 festgestellte Wert von ca. 10,6 Mio. DM, sondern die erste Wertermittlung über ca. 4,3 Mio. DM Verhandlungsgrundlage über die Anpassung des Kaufpreises gewesen.

Frage 11:

Der Untersuchungsausschuss hat zwar keine Anhaltspunkte feststellen können, dass Zahlungen im Zusammenhang mit den Vertragsverhandlungen und der Vertragsunterzeichnung an Mitarbeiter der Senatsfinanzverwaltung erfolgt sind, der Zeuge Fromm bestätigte allerdings, dass für das Grundstücksgeschäft eine Provision von 2 % an einen Makler vorgesehen war, d. h. bei einem Kaufpreis von 2,245 Millionen DM sollte dieser 44 900 DM erhalten. Es handelte sich um den Pächter Sch., der die Initiative zu dem Grundstücksgeschäft entfaltet hatte, der sich aber auf Grund von Auseinandersetzungen um die von ihm gepachteten Flächen, die die Schockemöhle GbR erwerben wollte, mit dieser zerstritten hatte. Laut Aussage des Zeugen Fromm hat Herr Sch. die Provision nicht bekommen. Wenn es zur Durchführung des Vertrags gekommen wäre, hätte er die 2 % Provision erhalten. Über die Frage der Zahlung einer Provision sei die Finanzverwaltung nicht informiert gewesen. (Wortprotokoll vom 18. März 1999, S. 28 bis 30)

Kaufvertrag vom 28. August 1997

§ 4 b

(1) Veräußert die Käuferin ganz oder teilweise das Kaufgrundstück innerhalb der nächsten 15 Jahre ab Abschluss des Kaufvertrages an gerechnet, so hat sie den über dem Kaufpreis liegenden Mehrerlös gemäß § 4 a (2) abzuführen.

Als Veräußerung gelten alle entgeltlichen oder unentgeltlichen Rechtsgeschäfte, die darauf gerichtet sind, Dritten unmittelbar oder mittelbar Eigentum oder Nutzungsrecht zu verschaffen, die dem Eigentum durch dingliche Sicherung wirtschaftlich gleichstehen, einschließlich der Übertragung der Geschäftsanteile auf Dritte von mehr als 70 %.

(2) Liegt der beim Weiterverkauf gemäß Absatz 1 erzielte Kaufpreis mehr als 10 % unter dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Weiterverkaufs, so hat die Käuferin den Differenzbetrag zwischen Verkehrswert und vereinbartem Kaufpreis an den Verkäufer gemäß § 4 a Abs. 2 abzuführen.

...

§ 5

(1) Der Verkäufer ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn die Käuferin

- a) ...
- b) nicht innerhalb von drei Jahren, vom Tag der Beurkundung an gerechnet, auf eigene Kosten und Gefahr die Errichtung eines Gehöfts mit Wirtschaftsgebäuden und Stallungen auf einer Grundfläche (§ 19 BauNVO) von mindestens 3 000 m² und etwa derselben Nutzfläche (§ 20 BauNVO) und mit einer Baumasse (§ 21 BauNVO) von mindestens 20 000 m³ errichtet, selbst oder durch andere betreibt und unterhält oder
- c) ...

§ 6

(1) Der Verkäufer behält sich der Käuferin gegenüber das Recht zum Wiederverkauf des Kaufgrundstücks für den Fall vor, dass nach Vorlage des Nachweises nach § 5 Abs. 3 Satz 2 für die gemäß § 5 Abs. 1 a zu errichtenden Baulichkeiten

1. zur Errichtung und Führung eines landwirtschaftlichen Betriebes, insbesondere Pferdezucht und -haltung einschließlich eines Pferdesportzentrums und die Anlegung von Weiden und Ackerflächen des Kaufgrundstücks eingestellt oder räumlich wesentlich eingeschränkt wird oder
2. ...

D. Anlage**Aktenplan 3. Untersuchungsausschuss****Abkürzungsverzeichnis:**

UA VermB	Unterausschuss „Vermögensverwaltung und Beteiligungen“ des Hauptausschusses
Skzl	Senatskanzlei
SenFin - StD -	Senatsverwaltung für Finanzen - Steuerungsdienst -
SenBauWohnV	Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr
SenStadtUmTech	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie
Stadtgüter	Stadtgüter Berlin mbH
GEWOBAG	Gemeinnützige Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin

Herausgebende Stelle	Ordner/Inhalt
UA VermB	Wortprotokolle der 28. Sitzung vom 10. September 1997, 29. Sitzung vom 24. September 1997, 30. Sitzung vom 2. Oktober 1997 und 32. Sitzung vom 22. Oktober 1997 diverse Beratungsunterlagen zum Veräußerungsvorgang Stadtgut Stolpe und zum Pferdehof Neubeeren
Skzl - III A -	Kb: 8157 Ord: 3. UA-8157-Senatskanzlei Teil I: Vorgänge betr. Stadtgutfläche Stolpe Teil II: Vorgänge betr. Stadtgutflächen Neubeeren Teil III: Vorgänge betr. Ziele/Verfahren zum Umgang mit außerhalb Berlins gelegenen Stadtgutflächen
Skzl - GSen 22 -	Beschluss des Senats Nr. 653/97 vom 25. Februar 1997 über „Strategie und Konzept zur Vermögensveräußerung“
SenFin - StD -	Veräußerungsvorgang Alwin Schockemöhle & Co. Stadtgut Stolpe GbR Kb: 00/3930 I Kb: 00/3930 II Kb: 00/3930 III Kb: 00/3930 IV Kb: 00/3930 V Kb: 00/3930 VI
SenFin - StD -	Aktenvorgang AGS-Golfbetriebs GmbH & Co., Golfentwicklungs- und Verwaltungs-KG Kb: 00/3506
SenFin - StD -	Begleitakte zum Vorgang Stolpe
SenFin - StD -	Aktenvorgang Pferdehof Neubeeren (Abt. II) Kb: 9325/VII
SenFin - StD -	Vorgang GEWOBAG (Abt. VII)
SenFin - StD -	Aktenvorgang Sch. Kb: 00/3.207 I Kb: 00/3.207 II Kb: 00/3.207 III Kb: 00/3.207 IV
SenFin - StD -	Vorgang Stolpe (Abt. II) Kb: 9325/VII Gut Stolpe-Landverkäufe durch Abt. IV
SenFin - StD -	Entwürfe der Vorlage an das Abgeordnetenhaus von Berlin zum Einzelplan 13 - Wirtschaft und Betriebe - Drs 13/280 (III.B.28)
SenFin - StD -	Schreiben SenFin - IV B 13 und IV B 131 - vom 2. September 1997 an den UA VermB betr. Verkäufe von Stadtgutflächen 1991 bis 1997

Herausgebende Stelle	Ordner/Inhalt
SenFin - StD -	Schreiben des Regierenden Bürgermeisters vom 28. Juni 1996 an die Senatorin für Finanzen betr. Berliner Stadtgutflächen im Land Brandenburg
SenFin -StD -	Protokoll und Anwesenheitsliste der Sitzung der „Steuerungsgruppe Umland“ vom 26. März 1996 und Anwesenheitsliste der Sitzung vom 18. Juni 1996
SenFin - StD -	Vorgang Stolpe (Prüfung durch den Steuerungsdienst/Innenrevision) Ord: SenFin-StD/IR-Stolpe
SenFin - StD -	Flächendarstellungen zum Gut Stolpe Flächendarstellungen zu den zwischen dem Land Berlin und der O. P. GmbH bestehenden Kauf- und Pachtverhältnisse
SenFin - StD -	Einzelpersonalangelegenheiten D 2/97; D 3/97; D 4/97
SenFin - StD -	Vorgang Weisungen zum Bieterverfahren der Abt. IV (alt) / I (neu)
SenFin - StD -	Vorgang Arbeitsanweisung der Senatsverwaltung für Finanzen
SenFin - StD -	Auszug aus den Geschäftsverteilungsplänen - Organisationsänderung (9. September 1996) Organisationsverfügung (29. Januar 1998) Ergänzung der Auszüge aus den Geschäftsverteilungsplänen
SenBauWohnV - V F 11 -	Ordner: V-V F 6537/35/1-Stadtgutfläche Stolpe-Pferdehof Neubeeren
SenStadtUmTech Gemeinsame Landesplanungs- abteilung Berlin-Brandenburg	Materialien zur Besichtigung der Stadtgüterflächen in Stolpe am 24. September 1998 - Auszug aus dem Raumordnungskataster - Auszug aus dem gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungs- raum - Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Stolpe
SenStadtUmTech Gemeinsame Landesplanungs- abteilung Berlin-Brandenburg	Flächennutzungsplan der Gemeinde Stolpe (Auslegungsexemplar vom 26. Oktober 1998 bis 27. November 1998)
Stadtgüter	Pacht- und Kaufgesuche sonstige Vorgänge
Stadtgüter	bestehende und beendete Miet-, Pacht- und Landpachtverträge
Stadtgüter	Unterlagen zur Chronologie der Verpachtung des Pferdehofs Neubeeren
Stadtgüter	Auszüge aus den Protokollen der Aufsichtsratssitzungen der Stadtgüter Berlin mbH vom 20. April 1995, 28. August 1997, 30. Oktober 1997, 18. Dezember 1997
Stadtgüter	Teilnehmerlisten und Tagesordnungen der Aufsichtsratssitzungen der Stadtgüter Berlin mbH vom 20. April 1995, 28. August 1997, 30. Oktober 1997, 18. Dezember 1997 Einladung zur außerordentlichen Sitzung vom 30. Oktober 1997
GEWOBAG	Unterlagen zum Vorgang „Stadtgut Stolpe“

