

17.09.2010

16. Wahlperiode

Bericht

des 1. Untersuchungsausschusses des Abgeordnetenhauses von Berlin - 16. Wahlperiode -

zur Aufklärung der Vermögens- und Baupolitik am Spreedreieck und den umliegenden Grundstücken, insbesondere Friedrichstraße 100 - 103

In Durchführung des vom Abgeordnetenhaus in seiner 34. Sitzung
am 11. September 2008 gefassten Beschlusses wird der Bericht des
1. Untersuchungsausschusses – 16. Wahlperiode – vorgelegt.

Berlin, den 17. September 2010

Der Vorsitzende
des 1. Untersuchungsausschusses
– 16. Wahlperiode –

Dr. Andreas K ö h l e r

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Teil A. Verfahren..... | 1 |
| 1. Einsetzung des Untersuchungsausschusses und Untersuchungsauftrag..... | 1 |
| 2. Personelle Zusammensetzung..... | 7 |
| 2.1 Mitglieder des Untersuchungsausschusses..... | 7 |
| 2.2 Fraktionsmitarbeiter..... | 8 |
| 2.3 Sekretariat des Untersuchungsausschusses..... | 8 |
| 3. Ablauf des Untersuchungsverfahrens..... | 8 |
| 3.1 Konstituierung und Verfahrensregeln..... | 8 |
| 3.2 Ortsbesichtigung..... | 13 |
| 4. Beweisaufnahme..... | 14 |
| 4.1 Schriftliches Beweismaterial..... | 14 |
| 4.2 Zeugen | 14 |
| 5. Abschluss des Untersuchungsverfahrens..... | 16 |
| Teil B. Einleitung..... | 18 |
| Teil C. Feststellungen des Untersuchungsausschusses..... | 22 |
| 1. Komplex: Vorgeschichte, Hintergründe und Gestaltung des Kaufvertrages „Spreedreieck“ vom 19. Dezember 2000..... | 22 |
| 1.1 Das Zuordnungsverfahren „Spreedreieck“ vor dem Oberfinanzpräsidenten der Oberfinanzdirektion Berlin..... | 22 |
| 1.1.1 Generelle Einführung in das Verfahren der Vermögenszuordnung..... | 22 |
| 1.1.2 Zuordnungsverfahren „Spreedreieck“..... | 24 |
| 1.1.2.1 Anträge auf Zuordnung des Flurstücks 241 („Spreedreieck“)..... | 24 |
| 1.1.2.2 Aktenverwaltung..... | 25 |
| 1.1.2.3 Anhörung aller Beteiligten..... | 25 |
| 1.1.2.4 Bekanntgabe der Zuordnungsentscheidung..... | 26 |
| 1.1.2.5 Grundbuchvollzug..... | 27 |
| 1.1.2.6 Inhalt des Zuordnungsbescheides..... | 27 |
| 1.1.2.7 Rechtliche Einschätzungen zum Zuordnungsverfahren..... | 29 |

| | | |
|-----------|---|----|
| 1.1.3 | Materielle Beurteilung der Rechtslage im Jahr 1995..... | 30 |
| 1.1.4 | Materielle Beurteilung der Rechtslage im Jahr 2000..... | 32 |
| 1.1.5 | Teilweise Rücknahme des Zuordnungsbescheides „Spreedreieck“..... | 34 |
| 1.1.6 | Feststellungen des Ausschusses..... | 35 |
| 1.1.6.1 | Formelle Rechtswidrigkeit des Zuordnungsbescheides..... | 35 |
| 1.1.6.2 | Materielle Rechtswidrigkeit des Zuordnungsbescheides..... | 35 |
| 1.1.7 | Kenntnisstand der Beteiligten..... | 35 |
| 1.2 | Bebauungsplanverfahren „Spreedreieck“ (I-50) bis zum Abschluss der Zusatzvereinbarung..... | 36 |
| 1.2.1 | Hintergrund des Bebauungsplanverfahrens I-50..... | 37 |
| 1.2.2 | Ablauf des Bebauungsplanverfahrens..... | 39 |
| 1.2.2.1 | Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung..... | 39 |
| 1.2.2.2 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Jahr 1999..... | 43 |
| 1.2.2.3 | Begründung zum Bebauungsplanentwurf I-50..... | 43 |
| 1.2.2.4 | Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Jahr 1999..... | 44 |
| 1.2.2.4.1 | Stellungnahme des Eisenbahn- Bundesamtes Außenstelle Berlin..... | 45 |
| 1.2.2.4.2 | Stellungnahme der DB Netz AG..... | 45 |
| 1.2.2.4.3 | Stellungnahme der S-Bahn Berlin GmbH..... | 47 |
| 1.2.2.4.4 | Stellungnahme der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr..... | 48 |
| 1.2.2.4.5 | Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umwelt und Technologie..... | 48 |
| 1.2.2.4.6 | Stellungnahmen weiterer Träger öffentlicher Belange..... | 49 |
| 1.2.2.5 | Auswertung der Einwände Träger öffentlicher Belange..... | 52 |
| 1.2.3 | Nichtfestsetzung des Bebauungsplanes I-50..... | 54 |
| 1.3 | Anbahnung und Abschluss des Kaufvertrags vom 19. Dezember 2000..... | 55 |
| 1.3.1 | Vergleichsverhandlungen mit den Reinhardtschen Erben..... | 55 |
| 1.3.2 | Bewertung der Restitutionsansprüche..... | 64 |
| 1.3.2.1 | Unternehmensrestitution..... | 66 |
| 1.3.2.2 | Singularrestitution..... | 66 |
| 1.3.2.3 | Beurteilung des LARoV..... | 67 |
| 1.3.2.4 | Berechnungsgrundlage der Ausgleichsforderung..... | 67 |
| 1.3.3 | Abschluss des Vertrages vom 19. Dezember 2000..... | 71 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1.3.3.1 | Rahmenbedingungen des Vertrages vom 19. Dezember 2000..... | 72 |
| 1.3.3.1.1 | Kurzfristiger Vertragsabschluss..... | 73 |
| 1.3.3.1.2 | Dreiseitiger Vertrag..... | 74 |
| 1.3.3.2 | Parlamentsbeteiligung vor Vertragsschluss..... | 75 |
| 1.3.4 | Gestaltung des Kaufvertrages..... | 79 |
| 1.3.4.1 | Hauptleistungspflichten der Vertragsparteien..... | 79 |
| 1.3.4.2 | Absicherung der Bahnanlagen im Kaufvertrag..... | 79 |
| 1.3.4.3 | Zusicherung von Baurecht..... | 81 |
| 1.3.4.3.1 | Haftungsrisiko..... | 81 |
| 1.3.4.3.2 | Zwischenergebnis..... | 83 |
| 1.3.4.4 | Fehlen einer Nachzahlungsvereinbarung bei Erhöhung des Baurechts..... | 84 |
| 1.3.4.4.1 | Hintergrund der fehlenden Vertragsklausel..... | 84 |
| 1.3.4.4.2 | Zwischenergebnis..... | 87 |
| 1.3.4.5 | Vereinbarung über den Zuerwerb weiterer Flurstücke..... | 87 |
| 1.3.4.6 | Grundsschuldbestellung..... | 90 |
| 1.3.4.7 | Auflassungsvormerkung..... | 90 |
| 1.3.4.8 | Sonstige Vereinbarungen..... | 90 |
| 1.3.5 | Berücksichtigung des „Tunnelurteils“ bei der Vertragsgestaltung..... | 91 |
| 1.3.5.1 | Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht..... | 91 |
| 1.3.5.2 | Kenntnisnahme des Urteilspruches..... | 93 |
| 2. | Komplex: Vorgeschichte, Hintergründe und Gestaltung der Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004..... | 96 |
| 2.1 | Ursachen der veränderten Sach- und Rechtslage nach Abschluss des Kaufvertrages vom 19. Dezember 2000..... | 96 |
| 2.1.1 | Nichtfestsetzung des Bebauungsplans I-50..... | 96 |
| 2.1.1.1 | „Fraktionsanträge“ auf Prüfung einer Hochhausbebauung..... | 97 |
| 2.1.1.2 | Hochhauspläne des Investors..... | 99 |
| 2.1.1.3 | Auswirkungen auf das förmliche Bebauungsplanverfahren..... | 101 |
| 2.1.1.4 | Planvorstellungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung..... | 104 |
| 2.1.1.5 | Diskussion über den Erhalt des Eingangsbereiches „Tränenpalast“..... | 107 |
| 2.1.1.6 | Zwischenergebnis..... | 109 |
| 2.1.2 | Hindernisse bei der Vertragsabwicklung..... | 109 |
| 2.1.2.1 | Rechtsposition der Deutschen Bahn AG..... | 109 |
| 2.1.2.2 | Rechtsposition des Investors Müller-Spreer..... | 113 |
| 2.1.2.3 | Auffassung der Senatsverwaltung für Finanzen..... | 115 |
| 2.1.3 | Zwischenergebnis..... | 119 |
| 2.2 | Vergleichsverhandlungen mit der Deutschen Bahn AG..... | 119 |

| | | |
|---------|---|-----|
| 2.2.1 | Vergleichsvorschlag der Deutschen Bahn AG vom 18. März 2002..... | 119 |
| 2.2.1.1 | Inhalt des Vergleichsvorschlages..... | 120 |
| 2.2.1.2 | Reaktionen der Beteiligten auf den Einigungsvorschlag..... | 121 |
| 2.2.2 | Planungsalternative der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung..... | 126 |
| 2.2.3 | Parallelverhandlungen mit dem Investor..... | 127 |
| 2.2.4 | Vergleichsvorschlag der Deutschen Bahn AG vom 26. November 2002..... | 130 |
| 2.2.4.1 | Wiederaufnahme der Verhandlungen mit der Deutschen Bahn AG..... | 131 |
| 2.2.4.2 | Stellungnahme des Investors zur Wiederaufnahme der Bahnbeteiligung..... | 133 |
| 2.2.4.3 | Inhalt des Vergleichsvorschlages der Deutschen Bahn AG vom 26. November 2002..... | 133 |
| 2.2.4.4 | Ablehnung des Vergleichsvorschlages..... | 135 |
| 2.2.5 | Bewertung der Ablehnung der Bahnangebote..... | 137 |
| 2.2.5.1 | Vorschlag vom 18. März 2002..... | 137 |
| 2.2.5.2 | Vorschlag vom 26. November 2002..... | 138 |
| 2.3 | Vergleichsverhandlungen ohne Bahnbeteiligung..... | 143 |
| 2.3.1 | Vergleichsstrategie der Senatsverwaltung für Finanzen..... | 143 |
| 2.3.2 | Ablehnende Haltung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung..... | 145 |
| 2.3.3 | Vergleichsvorschlag des Investors..... | 146 |
| 2.3.3.1 | Stellungnahme der Senatsverwaltung für Finanzen..... | 147 |
| 2.3.3.2 | Einbindung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung..... | 148 |
| 2.3.3.3 | Reaktion der Senatsverwaltung für Finanzen..... | 150 |
| 2.3.4 | Ermittlung der Kompensationsmasse..... | 150 |
| 2.3.4.1 | Abstimmungsgespräch zwischen den Senatsverwaltungen..... | 152 |
| 2.3.4.2 | Kompensationsstudie..... | 153 |
| 2.3.5 | Konkretisierung der Schadensersatzansprüche des Investors..... | 154 |
| 2.3.5.1 | Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung..... | 155 |
| 2.3.5.2 | Stellungnahme des Rechtsbeistandes des Landes Berlin..... | 155 |
| 2.3.5.3 | Testentwürfe..... | 158 |
| 2.3.5.4 | Vergleichsgespräche..... | 159 |
| 2.3.6 | Weitere Konkretisierung der Schadensersatzforderungen des Investors..... | 160 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| 2.3.7 | Eckpunkte für eine Verständigung zwischen dem Land Berlin und dem Investor..... | 161 |
| 2.3.8 | Wettbewerbsverfahren..... | 163 |
| 2.3.8.1 | Aktualisierung der Schadensersatzforderungen des Investors..... | 164 |
| 2.3.8.2 | Stellungnahme der Senatsverwaltung für Finanzen..... | 165 |
| 2.4 | Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004..... | 167 |
| 2.4.1 | Einigung über die wesentlichen Vertragsbestandteile der Zusatzvereinbarung..... | 167 |
| 2.4.2 | Formulierungsvorschlag zur Zusatzvereinbarung..... | 167 |
| 2.4.3 | Gestaltung der Zusatzvereinbarung..... | 169 |
| 2.4.3.1 | Hintergrund und Ziel des Abschlusses der Zusatzvereinbarung..... | 169 |
| 2.4.3.2 | Übertragung des Flurstücks 241..... | 170 |
| 2.4.3.3 | Teilweise Übertragung der Flurstücke 242/243 und der Erwerb des „Tränenpalastes“..... | 171 |
| 2.4.3.3.1 | Parlamentsbeteiligung..... | 172 |
| 2.4.3.3.2 | Diskussion über den Erwerb des „Tränenpalastes“..... | 173 |
| 2.4.3.3.3 | Beschlussfassung des Parlamentes..... | 175 |
| 2.4.3.3.4 | Kenntnisnahme des Sachverhalts durch das Parlament vor Abschluss der Zusatzvereinbarung | 177 |
| 2.4.3.3.5 | Reaktion des Investors auf den Auflagenbeschluss / Ankaufsrecht..... | 180 |
| 2.4.3.4 | Kaufpreisminderung..... | 180 |
| 2.4.3.5 | Grunderwerbsteuer..... | 180 |
| 2.4.3.6 | Bebaubarkeit des Grundstücks..... | 180 |
| 2.4.3.6.1 | Zusicherung von Baurecht vor Festsetzung des Bebauungsplanes..... | 181 |
| 2.4.3.6.2 | Entwicklung der BGF..... | 182 |
| 2.4.3.7 | Fehlende Nachzahlungsklausel..... | 183 |
| 2.5 | Vollziehung der Rechte der Deutschen Bahn AG..... | 183 |
| 2.5.1 | Antrag der Deutschen Bahn AG auf Vollstreckung des Vermögenszuordnungsbescheides..... | 184 |
| 2.5.2 | Rechte der Deutschen Bahn AG auf Eintragung einer Dienstbarkeit..... | 186 |
| 2.5.3 | Teilungsvermessung „S-Bahn-Eingang“ nur 45 m ² | 188 |
| 2.5.4 | Fußgängerverbindungstunnel..... | 188 |
| 2.5.5 | Absicherung der Bahnbelange in der Zusatzvereinbarung..... | 189 |
| 2.6 | Erforderlichkeit des Abschlusses der Zusatzvereinbarung..... | 190 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 2.6.1 | Fehlerhaftigkeit des Kaufvertrages bezüglich der Übertragung einer Teilfläche (S-Bahn-Eingang)..... | 190 |
| 2.6.1.1 | Auffassung der Senatsverwaltung für Finanzen..... | 191 |
| 2.6.1.2 | Rechtsgutachten RSG zur Übertragung der Teilfläche..... | 191 |
| 2.6.1.3 | Zeugenaussagen zur Übertragung der Teilfläche..... | 193 |
| 2.6.1.4 | Rechtsgutachten CMS zur Übertragung der Teilfläche..... | 199 |
| 2.6.1.5 | Rechtsgutachten CMS: Kein Schadensanerkennnis durch das Land Berlin..... | 202 |
| 2.6.2 | Fehlerhaftigkeit des Vertrages in Bezug auf die Übernahme der „Lastenfreiheit“..... | 204 |
| 2.6.2.1 | Vereinbarung der Lastenfreiheit des Grundstücks und dessen Folgen..... | 204 |
| 2.6.2.1.1 | Zeugenaussagen zur Vereinbarung der „Lastenfreiheit“..... | 205 |
| 2.6.2.1.2 | Rechtliche Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei RSG zur „Lastenfreiheit“..... | 209 |
| 2.6.2.1.3 | Rechtliche Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei CMS zur „Lastenfreiheit“..... | 210 |
| 2.6.2.2 | Nachteilige Vertragsgestaltung..... | 211 |
| 2.6.2.2.1 | Aktenlage zur „Lastenfreiheit“..... | 212 |
| 2.6.2.2.2 | Zeugenaussagen hinsichtlich der Kenntnis einer einzutragenden Dienstbarkeit..... | 215 |
| 2.6.3 | Fehlerhaftigkeit des Vertrages aufgrund der vertraglich zugesicherten Bebaubarkeit..... | 217 |
| 2.6.3.1 | Rechtsgutachten RSG zur Zusicherung der Bebaubarkeit..... | 218 |
| 2.6.3.2 | Rechtsgutachten CMS zur Zusicherung der Bebaubarkeit..... | 218 |
| 2.6.3.3 | Zeugenaussagen zur Zusicherung der Bebaubarkeit..... | 220 |
| 2.6.4 | Zusammenfassende Feststellungen des Ausschusses..... | 222 |
| 3. | Komplex: Das Bebauungsplanverfahren I-50 und die Erteilung der Baugenehmigungen „Spreedreieck“..... | 225 |
| 3.1 | Planentwurf des Architekturbüros Mark Braun..... | 225 |
| 3.1.1 | „Entscheidung“ für den Mark Braun Entwurf..... | 228 |
| 3.1.2 | „Entscheidung“ für die Umsetzung der 20.500 m ² BGF..... | 230 |
| 3.2 | Das Bebauungsplanverfahren I-50 im Jahr 2006..... | 239 |
| 3.2.1 | Informelle Beteiligung..... | 239 |
| 3.2.1.1 | Stellungnahme der Senatsverwaltung für Finanzen..... | 240 |
| 3.2.1.2 | Stellungnahme des Bezirksamtes Mitte..... | 240 |
| 3.2.1.3 | Stellungnahme der GVG..... | 240 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| 3.2.1.4 | Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes zum Fußgängertunnel..... | 240 |
| 3.2.1.5 | Stellungnahme der Berliner Verkehrsbetriebe zum Fußgängertunnel..... | 241 |
| 3.2.1.6 | Beteiligung der Rechtsanwaltskanzlei RSG..... | 242 |
| 3.2.1.7 | Auswertung der Stellungnahmen..... | 243 |
| 3.2.2 | Öffentliche Auslegung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange..... | 243 |
| 3.2.2.1 | Stellungnahme der GVG im Bebauungsplanverfahren..... | 243 |
| 3.2.2.2 | Reaktion des Investors..... | 244 |
| 3.2.2.3 | Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB..... | 245 |
| 3.2.2.4 | Stellungnahmen/Abwägung der Einwendungen der Träger öffentlicher Belange..... | 247 |
| 3.2.2.5 | Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei RSG zum Einziehungsverfahren..... | 248 |
| 3.2.2.6 | Zusammenfassung des Abwägungsergebnisses..... | 248 |
| 3.2.3 | „Abwägung“ der Einwendungen aus dem parlamentarischen Raum..... | 249 |
| 3.3 | Festsetzung des Bebauungsplans I-50..... | 251 |
| 3.4 | Normkontrollverfahren vor dem OVG Berlin-Brandenburg..... | 252 |
| 3.4.1 | Antragsbegründung der GVG..... | 252 |
| 3.4.2 | Antragsbegründung des Landes Berlin..... | 253 |
| 3.4.3 | Urteil des OVG Berlin-Brandenburg..... | 254 |
| 3.4.3.1 | Verfahrensmängel..... | 254 |
| 3.4.3.2 | Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet..... | 254 |
| 3.4.3.3 | Abwägungsfehler..... | 256 |
| 3.4.3.3.1 | Unzureichende Kenntlichmachung der Abstandsflächenunterschreitung..... | 257 |
| 3.4.3.3.2 | Unzutreffende Angaben zum Umfang der Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung..... | 258 |
| 3.4.3.3.3 | Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse..... | 259 |
| 3.4.3.3.4 | Nichteinhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung..... | 261 |
| 3.4.3.4 | Unwirksamkeit des Bebauungsplans I-50..... | 262 |
| 3.4.4 | Zeugenaussagen zum Urteil des OVG Berlin-Brandenburg..... | 263 |
| 3.5 | Das Baugenehmigungsverfahren „Spreadreieck“..... | 270 |
| 3.5.1 | Bauantrag vom 7. Juni 2006..... | 270 |
| 3.5.1.1 | Versagungsbescheid Nr. 2031/06..... | 270 |
| 3.5.1.2 | Widerspruchsverfahren zum Bescheid Nr. 2031/06..... | 272 |
| 3.5.1.3 | Klageverfahren..... | 273 |
| 3.5.2 | Bauantrag vom 20. Juli 2006..... | 273 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 3.5.2.1 | Erteilung der Baugenehmigung unter Auflagen..... | 274 |
| 3.5.2.2 | Einlegung des Widerspruchs gegen die erteilten Auflagen..... | 276 |
| 3.5.2.3 | Einlegung des Nachbarwiderspruchs durch die GVG..... | 277 |
| 3.5.2.4 | Stellungnahme des Bauherrn zum Nachbarwiderspruch..... | 278 |
| 3.5.2.5 | Antrag der GVG auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung gem. §§ 80a Abs. 3, 80 Abs. 5 VwGO..... | 278 |
| 3.5.2.6 | Widerspruchsbescheid zum Widerspruch der GVG..... | 278 |
| 3.5.2.7 | Widerspruchsbescheid zum Widerspruch des Bauherrn..... | 279 |
| 3.5.2.8 | Beschluss des VG Berlin zum Antrag der GVG auf vorläufigen Rechtsschutz..... | 279 |
| 3.5.2.9 | Klage des Bauherrn gegen die Baugenehmigung 2151/06..... | 280 |
| 3.5.2.10 | Klage der GVG gegen die Baugenehmigung 2151/06..... | 280 |
| 3.5.3 | Nachtragsanträge des Bauherrn zur Baugenehmigung 2151/06..... | 280 |
| 3.5.4 | Bauantrag vom 30. November 2006..... | 282 |
| 3.5.5 | Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB..... | 283 |
| 3.6 | Zusammenfassende Feststellungen zu den Vorgaben der abgeschlossenen Verträge und zu den Abweichungen..... | 284 |
| 3.7 | Aktueller Verfahrensstand..... | 286 |
| 4. | Komplex: Forderungen des Investors Müller-Spreer und der GVG nach Abschluss der Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004..... | 286 |
| 4.1 | Festsetzung des Fußgängertunnels als planfestgestellte Fläche..... | 286 |
| 4.1.1 | Rechtsauffassung des Investors..... | 287 |
| 4.1.2 | Auffassung der Senatsverwaltung für Finanzen zum Fußgängertunnel..... | 288 |
| 4.1.3 | Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei RSG für das Land Berlin zum Fußgängertunnel..... | 288 |
| 4.1.4 | Entscheidung nach § 18 AEG des EBA..... | 290 |
| 4.2 | Erteilung einer fristgerechten Baugenehmigung bzw. Unterbaubarkeit des „Tränenpalastes“..... | 290 |
| 4.2.1 | Rechtsauffassung des Investors zur Erteilung der Baugenehmigung..... | 290 |
| 4.2.2 | Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Fristwahrung..... | 291 |

| | | |
|---------|--|-----|
| 4.2.3 | Erste Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei CMS zur Fristwahrung..... | 291 |
| 4.2.4 | Reaktion der Senatsverwaltung für Finanzen zur Fristwahrung..... | 293 |
| 4.2.5 | Gutachterliche Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei CMS zur fristgemäßen Erteilung der Baugenehmigung..... | 294 |
| 4.2.6 | Fortgang der Auseinandersetzung..... | 295 |
| 4.3 | Auswirkungen der „Unwirksamkeit“ des Bebauungsplans I-50..... | 296 |
| 4.3.1 | Stellungnahme des Investors zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans..... | 297 |
| 4.3.2 | Lösungsansätze zur Problembeseitigung..... | 297 |
| 4.3.3 | Forderungen des Investors Müller-Speer aufgrund der Bauverzögerung..... | 298 |
| 4.3.4 | Stellungnahme der Senatsverwaltung für Finanzen zur Vertragslage..... | 299 |
| 4.3.5 | Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei CMS zu möglichen Auswirkungen des OVG-Urteils..... | 300 |
| 4.3.6 | Rechtliche Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Redeker zu möglichen Schadensersatz- und Entschädigungsansprüchen des Investors..... | 301 |
| 4.3.6.1 | Ersatzansprüche im Zusammenhang mit dem Erlass des Bebauungsplans..... | 302 |
| 4.3.6.2 | Ersatzansprüche im Zusammenhang mit der Erteilung bzw. Versagung der Baugenehmigungen..... | 303 |
| 4.3.7 | Reaktion der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu Ansprüchen des Investors..... | 304 |
| 4.4 | Vergleichsvereinbarungen GVG / Müller-Spreer..... | 305 |
| 4.4.1 | Verhandlungsablauf zur Vergleichsvereinbarung GVG..... | 305 |
| 4.4.2 | Verwaltungsinterne Diskussion über die Zuständigkeit der Kostentragungspflicht..... | 308 |
| 4.4.3 | Parlamentsbeteiligung zum Abschluss der Vergleichsvereinbarung GVG..... | 309 |
| 4.4.4 | Verhandlungsergebnis GVG..... | 310 |
| 4.4.5 | „Baustopp“ als mögliche Alternative zur Vergleichsvereinbarung..... | 311 |
| 4.4.6 | Verhandlungsablauf zur Vergleichsvereinbarung Müller-Spreer..... | 313 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 4.4.7 | Verhandlungsergebnis Müller-Spreer..... | 313 |
| 4.5 | Nachzahlungsklausel..... | 315 |
| 4.5.1 | Rechtliche Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei RSG zum Nachzahlungsanspruch..... | 315 |
| 4.5.2 | Rechtliche Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei CMS zum Nachzahlungsanspruch..... | 316 |
| 4.5.3 | Mandatsverträge..... | 316 |
| 5. | Komplex: Rechtsbehelfe weiterer Anrainer der „Friedrichstraße“ gegen die Baugenehmigung „Spreedreieck“ sowie gegen die Bauvorhaben auf den nachbarschaftlichen Grundstücken und Grundstücksgeschäfte mit Anrainern..... | 318 |
| 5.1 | Weitere Widersprüche gegen die Baugenehmigungen „Spreedreieck“..... | 318 |
| 5.1.1 | „Admiralspalast“ gegen die Baugenehmigung „Spreedreieck“..... | 319 |
| 5.1.2 | Friedrichstraße 100 / Planckstraße 17..... | 320 |
| 5.1.3 | Anrainer „Schiffbauerdamm“ und Deutsche Bahn AG..... | 324 |
| 5.1.4 | Möglicher Rechtsbehelf durch „Hotel Sol Meliã“..... | 325 |
| 5.1.5 | Zwischenergebnis..... | 326 |
| 5.2 | Nachbarwidersprüche gegen sonstige Baugenehmigungen..... | 326 |
| 5.3 | Grundstücksgeschäfte „Friedrichstraße“..... | 330 |
| 5.3.1 | Grundstücksgeschäft Friedrichstraße 100..... | 331 |
| 5.3.2 | Grundstücksgeschäft GVG..... | 331 |
| 5.3.3 | Grundstücksgeschäft Stage Holding / Admiralspalast..... | 334 |
| 6. | Komplex: Stellungnahme des Untersuchungsausschusses zu den übergreifenden Fragen des Untersuchungsauftrages..... | 334 |
| 6.1 | Frage E) 1. des Untersuchungsauftrages..... | 334 |
| 6.2 | Frage E) 2. des Untersuchungsauftrages..... | 334 |
| 6.3 | Frage E) 3. des Untersuchungsauftrages..... | 335 |
| 6.3.1 | Vermögensrechnung aufgrund der Vertragsgestaltung..... | 335 |
| 6.3.2 | Aufwand zur „Rettung“ des Bebauungsplanes..... | 336 |
| 6.3.3 | Berechnung des ehemaligen Finanzsenators..... | 336 |

| | | |
|----------------|---|------------|
| 6.3.4 | Zusammenfassende Betrachtung der Vermögensrechnung..... | 337 |
| 6.4 | Frage E) 4. des Untersuchungsauftrages..... | 338 |
| Teil D. | Politische Bewertung..... | 340 |
| 1. | Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse - 10 Kernbotschaften..... | 340 |
| 1.1 | Kein Schaden für Berlin: Wirtschaftlich positiver Saldo für das Land trotz schlechter Ausgangslage und schwieriger Zwischenetappen..... | 340 |
| 1.2 | Der Kardinalfehler: Abschluss eines mangelhaften Kaufvertrages..... | 340 |
| 1.3 | Unterirdische Verfahrensabläufe: Grundstückszuordnungen im Wandel der Zeit..... | 341 |
| 1.4 | Prominenter Standort weckt Begehrlichkeiten: Vielfältige Einflüsse und Standhaftigkeit gegen Hochhausplanung..... | 342 |
| 1.5 | Der Treppenwitz: Nicht annehmbare Millionenforderung für wenige Stufen..... | 342 |
| 1.6 | Die Erste Notfallrettung: Konstruktiver Fortschritt durch Zusatzvereinbarung..... | 343 |
| 1.7 | Weiterentwicklung auf schwierigem Grund: Ideen und Planungen unter Zeitdruck..... | 343 |
| 1.8 | Der Paukenschlag: Unvorhersehbares Urteil zum Bebauungsplan..... | 344 |
| 1.9 | Die Zweite Notfallrettung: Vergleichslösung sichert Baufortschritt..... | 344 |
| 1.10 | Transparenz und Information: Kontinuierliche Parlamentsbeteiligung nach 2001..... | 345 |
| 2. | Bewertung der Untersuchungsergebnisse im Einzelnen..... | 345 |
| 2.1 | Die Arbeit im Untersuchungsausschuss..... | 345 |
| 2.2 | Vermögensrechnung eines schwierigen Grundstücksgeschäftes..... | 346 |
| 2.3 | Deutsches Theater und Grundstück „Spreedreieck“..... | 347 |
| 2.3.1 | Eigentumszuordnung des „Spreedreiecks“..... | 347 |
| 2.3.2 | Sicherung der Bebaubarkeit des „Spreedreiecks“..... | 347 |
| 2.3.3 | Tauschgeschäft zum Erhalt des Deutschen Theaters..... | 348 |
| 2.3.4 | Zuständigkeit bei der Senatsverwaltung für Finanzen..... | 348 |
| 2.3.5 | Berechnung des Restitutionswertes des Deutschen Theaters..... | 348 |
| 2.4 | Fehler bis zum Abschluss des Kaufvertrages..... | 348 |

| | | |
|-------|--|-----|
| 2.4.1 | Organisationsversagen bei der Senatsverwaltung für Finanzen.... | 349 |
| 2.4.2 | Nichtberücksichtigung eines Grundsatzurteils..... | 349 |
| 2.4.3 | Vertragsverhandlungen des Landes Berlin unter selbst erzeugtem Zeitdruck..... | 349 |
| 2.4.4 | Unvertretbare Vertragsklauseln..... | 349 |
| 2.4.5 | Verletzung der Parlamentsrechte..... | 350 |
| 2.5 | Geänderte Grundstückszuordnung und Konsequenzen..... | 350 |
| 2.5.1 | Aussetzen des Bebauungsplanverfahrens..... | 350 |
| 2.5.2 | Neuzuordnung des Eigentums auf dem Gelände des „Spreedreiecks“..... | 350 |
| 2.5.3 | Verhandlungen zwischen dem Land Berlin und der Deutschen Bahn AG..... | 350 |
| 2.6 | Verhandlungen zwischen dem Land Berlin und dem Investor bis zur Zusatzvereinbarung..... | 351 |
| 2.6.1 | Entwicklung einer gemeinsamen Position der Senatsverwaltungen..... | 351 |
| 2.6.2 | Kein Anerkenntnis von Schadensersatzforderungen durch das Land Berlin..... | 351 |
| 2.6.3 | Einigungsprozess zwischen dem Land Berlin und dem Investor.... | 351 |
| 2.6.4 | Langwierigkeit des Verfahrens..... | 352 |
| 2.7 | Aufstellung des Bebauungsplans I-50 „Spreedreieck“..... | 352 |
| 2.8 | Fortschritt durch erfolgreiche Vergleichsverhandlungen..... | 353 |
| 2.8.1 | Unerwartetes Urteil zum Bebauungsplan I-50 „Spreedreieck“ | 353 |
| 2.8.2 | Erfolgreiche Vergleichsverhandlungen des Senats..... | 353 |
| 2.8.3 | Immenser Drohschaden..... | 353 |
| 2.9 | Parlamentsbeteiligung..... | 354 |

Teil E. Anlagen zum Abschlussbericht

Anlage 1: Parlamentsbeteiligung „Spreedreieck“

Anlage 2: Parlamentsbeteiligung Nachbargrundstücke Friedrichstraße

Anlagen 3 – 15: Abbildungen

Teil F. Register und Übersichten zum Abschlussbericht

| | |
|----------------------------|------|
| Zeittafel..... | I |
| Personenregister..... | VIII |
| Aktenplan..... | XIV |
| Abkürzungsverzeichnis..... | XXII |

Teil G. Abweichende Berichte der Fraktionen gem. § 19 Abs. 2 UntAG

Gemeinsamer abweichender Bericht der Fraktionen von CDU, Bündnis 90/Die Grünen und FDP

Abweichender Bericht der Fraktion der CDU

Abweichender Bericht der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Abweichender Bericht der Fraktion der FDP

Teil A. Verfahren**1. Einsetzung des Untersuchungsausschusses und Untersuchungsauftrag**

Das Abgeordnetenhaus von Berlin – 16. Wahlperiode – hat in seiner 34. Sitzung am 11. September 2008 beschlossen, gemäß Art. 48 der Verfassung von Berlin einen Untersuchungsausschuss zur Aufklärung der Vermögens- und Baupolitik am Spreedreieck und den umliegenden Grundstücken, insbesondere Friedrichstraße 100 – 103 einzusetzen. Die Beweisaufnahme sollte bis zum 31. Dezember 2009 beendet werden. Dem Plenum war bis zum 31. März 2010 ein Abschlussbericht vorzulegen.

In seiner 55. Sitzung am 26. November 2009 beschloss das Abgeordnetenhaus, die Fristen für das Untersuchungsausschussverfahren zu verlängern. Die Beweisaufnahme sollte nunmehr bis zum 30. Juni 2010 beendet werden. Dem Plenum war bis zum 30. November 2010 ein Abschlussbericht vorzulegen.

Durch den Beschluss wurde der Ausschuss beauftragt, folgenden Sachverhalt zu untersuchen:

A) Vorgeschichte, Hintergründe und Gestaltung des Kaufvertrages „Spreedreieck“ vom 19. Dezember 2000**1. Der Zuordnungsbescheid vom 9. Mai 1995 und die Eigentumsansprüche der Deutschen Bahn**

- 1.1 War die Bearbeitung des Vorgangs „Spreedreieck“ seitens der Oberfinanzdirektion Berlin rechtsförmig und ordnungsgemäß und für die Beteiligten transparent und angemessen?
- 1.2 Wurde der Restitutionsantrag der Deutschen Bahn AG von 1994 im Zuordnungsverfahren der Oberfinanzdirektion Berlin vom 9. Mai 1995 berücksichtigt und wurde das Land Berlin über den Antrag der Deutschen Bahn AG von der Oberfinanzdirektion Berlin informiert? Wurde die Deutsche Bahn AG über die Zuordnung zu Gunsten des Landes Berlin informiert und wie reagierte die Bahn AG?
- 1.3 Welche Schlüsse hat die Senatsverwaltung für Finanzen aus der Tatsache gezogen, dass das Flurstück 241 mit einem S-Bahn-Eingang und dem Nord-Süd-Tunnel der S-Bahn belastet war und der Zuordnungsbescheid der Oberfinanzdirektion Berlin vom 9. Mai 1995 zu Gunsten des Landes Berlin nur unter Vorbehalt erfolgte und aus welchen Gründen wurde der Antrag der Bahn von der Oberfinanzdirektion Berlin weiter bearbeitet, obwohl über die Zuordnung des Grundstücks bereits entschieden worden war?
- 1.4 Welchen Schluss hat die Senatsverwaltung für Finanzen aus der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 23. November 2000 gezogen, nach dem unterirdische Tunnelanlagen selbstständige Zuordnungsobjekte sein können, die durch Grunddienstbarkeit dinglich zu sichern sind?
- 1.5 Welche Maßnahmen hat der Senat ergriffen, um vor Abschluss des Kaufvertrags vom 19. Dezember 2000 die Rechts- und Interessenlage mit der Deutschen Bahn AG zu klären?

2. Bebauungsvarianten für das „Spreedreieck“ und das Bebauungsplanverfahren I-50 bis zum Abschluss der Zusatzvereinbarung

- 2.1 Welche Anregungen wurden bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 9. August bis zum 10. September 1999 vorgebracht und welche Änderungen des Bebauungsplanentwurfs haben sich hieraus ergeben?
- 2.2 Wie wurden die Erfordernisse der vorhandenen technischen Anlagen am „Spreedreieck“ bis Dezember 2000 abgewogen und welche Festsetzungen ergaben sich hieraus?
- 2.3 Welche architektonischen und bautechnischen Überlegungen waren Basis des Kaufangebotes des Investors Müller-Spreer?
- 2.4 Warum wurde der Bebauungsplan I - 50 nicht zwischen dem 23. November 2000 und dem 21. September 2001 festgesetzt?

3. Anbahnung und Abschluss des Kaufvertrags vom 19. Dezember 2000

- 3.1 Warum wurde die Form eines dreiseitigen Vertrags gewählt, der neben dem Verkauf des Flurstücks 241 vom Land Berlin an den Investor zugleich die Verteilung einer vom Investor einzutragenden Grundschuld a) an das Land Berlin und b) auf Basis eines bereits bestehenden „Erstvertrags“ an die Erben von Max Reinhardt beinhaltet?
- 3.2 Welche Alternativen zu dieser Vertragskonstruktion wurden geprüft und warum wurden sie verworfen?
- 3.3 Nach welchen Gesichtspunkten, in welchem Verfahren und von wem wurde der spätere Erwerber des "Spreedreiecks" ausgewählt und in das Dreiecksgeschäft eingebunden?
- 3.4 Mit welchen Maßnahmen wurde der Gesamtentschädigungsanspruch der Reinhardt-Erben über die Zahlung aus dem dreiseitigen Vertrag hinaus abgegolten?
- 3.5 Inwieweit hat der Senat bei der Gestaltung des Vertrags den Interessen der Bahn zur Erhaltung und zum Betrieb dieser Anlagen Rechnung getragen und sich gegen etwaige Nachforderungen des Investors abgesichert, inwieweit enthielt der Vertrag unmittelbar oder mittelbar die Verpflichtung des Investors, sich bezüglich der vorhandenen Bahnanlagen mit der Deutschen Bahn abzustimmen?
- 3.6 Welche Risiken und Konsequenzen ergaben sich durch die Zusicherung von Baurecht mit einer Bruttogeschossfläche von 15.000 qm vor dem Hintergrund eines nicht festgesetzten Bebauungsplans?
- 3.7 Warum wurde der Kaufvertrag vor der Bekanntmachung des Bebauungsplanes geschlossen und vollzogen und warum wurde keine flexible Kaufpreisklausel für den Fall vereinbart, dass die ausstehende Baugenehmigung eine geringere oder dichtere Bebauung zulässt?
- 3.8 Warum wurde dem Investor bereits im Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000 bezogen auf die Flurstücke 236, 240 und 242 zugesagt, das Land Berlin werde „den Erwerber nachhaltig unterstützen, diese Flurstücke zu erwerben“?

- 3.9 Welche weiteren Absicherungen der Vertragsinhalte des Kaufvertrages vom 19. Dezember 2000 sowie der Inhalte des Bebauungsplanes wurden in zusätzlichen Verträgen und Dokumenten (Grundbuch) vereinbart?
- 3.10 Wurden neben dem Kaufvertrag andere Verträge oder Nebenabreden zwischen dem Investor Müller-Spreer, den Reinhardt-Erben und dem Land Berlin getroffen?

B) Vorgeschichte, Hintergründe und Gestaltung der Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004

1. Bewertung der Rechtspositionen des Investors Müller-Spreer und des Landes Berlin nach dem Zuordnungsbescheid vom 11. September 2001

- 1.1 Welche Änderungen der Bebaubarkeit des Grundstücks ergaben sich aus der Änderung der Eigentumsverhältnisse durch den Zuordnungsbescheid vom 21. September 2001? Welche Einwände hatte der Investor gegen die Ansprüche der Deutschen Bahn AG?
- 1.2 War vor dem Hintergrund des Kaufvertrages von 2000 der Abschluss einer Zusatzvereinbarung zwingend erforderlich? Oblag dem Investor eine Mitwirkungspflicht zur Heilung des Vertrages? Inwieweit ist er dieser Mitwirkungspflicht nachgekommen?
- 1.3 Warum wird in dem Gutachten der Kanzlei „RSG Riebschläger Sieversen Südhoff Steiner“ zum Schadensersatzanspruch des Investors ausschließlich eine Prüfung nach BGB vorgenommen?
- 1.4 Welche Geschäftsbeziehungen bestanden zwischen den Eigentümern oder Besitzern des Spreedreiecks sowie der Gebäude Friedrichstraße 100 – 103 und Herrn Dr. Riebschläger in Person oder der Kanzlei "RSG Riebschläger Sieversen Südhoff Steiner" in den Jahren 1995 bis 2008, und welchen Inhalt hatten diese?
- 1.5 Wann wurde dem Senat bekannt, dass Dr. Riebschläger zum Komplex nicht nur das Land Berlin, sondern auch den Investor vertrat bzw. beriet und sind nach dem bekannt werden die Leistungen von Dr. Riebschläger verifiziert worden?

2. Die Verhandlungen des Landes Berlin mit der Bahn AG

- 2.1 Warum wurden erst Anfang 2002 Verhandlungen mit der Bahn zur „Heilung“ des Vertrags vom 19.12.2000 aufgenommen und warum wurden die Verhandlungen mit der Deutschen Bahn im Dezember 2002 abgebrochen? Führte der Abbruch der Gespräche mit der Bahn zu Schadensersatzansprüchen und Forderungen des Investors?
- 2.2 Warum wurde dem Vorschlag der Deutschen Bahn AG vom 18. März 2003 zur Regelung aller vermögensrechtlichen Fragen im Zusammenhang mit dem Spreedreieck und dem Tränenpalast nicht entsprochen?
- 2.3 Warum wurde in der Folge ein Modell entwickelt, bei dem die Deutsche Bahn AG in einem zweiseitigen Vertrag mit dem Land Berlin das Eigentum gegen Eintragung einer Dienstbarkeit aufgibt und wie hat sich der Investor zu diesem Vorschlag geäußert?
- 2.4 Welche Vereinbarungen hat der Investor nach Abschluss der Zusatzvereinbarung mit der Deutsche Bahn AG im Zuge der Gebäudeplanung getroffen und welche finanziellen Ausgleichs sind in diesem Zusammenhang vereinbart worden?

3. Bebauungsvarianten für das „Spreedreieck“ und das Bebauungsplanverfahren I-50 bis zum Abschluss der Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004

- 3.1 Warum wurde im Oktober 2001 eine erste Machbarkeitsstudie für das Spreedreieck erarbeitet, obwohl zu diesem Zeitpunkt der geänderte Zuordnungsbescheid vorlag? Welche Kosten hat die Machbarkeitsstudie für das Land Berlin verursacht und was war ihr Resultat?
- 3.2 Warum wurden im Juli 2003 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Testentwürfe für einen veränderten Grundstückszuschnitt erarbeitet? Welche Kosten haben diese Testentwürfe für das Land Berlin verursacht und wie sollte das Ergebnis realisiert werden?
- 3.3 Warum wurde im Frühjahr 2004 vom Investor ein Verfahren mit fünf Architekturbüros durchgeführt, obwohl die grundstücksmäßigen Voraussetzungen noch nicht geschaffen waren? Welche Kosten sind dadurch für das Land Berlin entstanden und wie sollte das Ergebnis realisiert werden?
- 3.4 Welche Überlegungen zur Nutzung der mit der Zusatzvereinbarung 2004 veräußerten und in Aussicht gestellten Flächen wurden in diesen Planungen einbezogen? Wie wurden diese durch den Senat bewertet?
- 3.5 Welche architektonischen und bautechnischen Überlegungen waren Basis für die Zusage von Baurecht an den Investor Müller-Spreer in der Zusatzvereinbarung?

4. Gestaltung und Abschluss der Zusatzvereinbarung zum Kaufvertrag Spreedreieck vom 25. November 2004

- 4.1 Welche Schadensersatzforderungen stellte der Investor und wie gestalteten sich die Verhandlungen mit dem Investor?
- 4.2 Warum wurde in der Zusatzvereinbarung Forderungen des Investors nicht nur in bar, sondern auch in Form zusätzlicher Grundstücke und Baurechte ausgeglichen? Welche Alternativen wurden geprüft und warum wurden sie verworfen?
- 4.3 Auf welcher Grundlage und welchen Annahmen wurden die zusätzliche Bruttogeschossfläche von 2.500 qm und die zusätzlich bereitgestellten Grundstücke finanziell bewertet?
- 4.4 Warum wurde das Ergebnis eines Architektenwettbewerbes zum Vertragsbestandteil und warum wurde das zeitliche Entwicklungsrisiko vom Land Berlin im Rahmen der Zusatzvereinbarung übernommen?
- 4.5 Wie wurde die Zusicherung von Baurecht mit einer Bruttogeschossfläche von 17.500 qm auf Basis bereits vorliegender Entwürfe vor dem Hintergrund eines nicht festgesetzten Bebauungsplans seitens des Senats bewertet und welche Risikoabschätzungen sind diesbezüglich getroffen worden?
- 4.6 Warum wurde keine flexible Klausel vereinbart, die den Barbetrag der Entschädigung erhöht bzw. mindert für den Fall, dass die ausstehende Baugenehmigung eine größere bzw. geringere Bruttogeschossfläche zulässt?
- 4.7 Warum wurde dem Investor der Erwerb der Flurstücke 238, 239 und 240 (Tränenpalast) samt kostenloser Übertragung der Zuwegung in Aussicht gestellt?

- 4.8 Wieso wurden zu den Änderungen des Kaufvertrages vom 19. Dezember 2000 unter III. noch weitere Vereinbarungen getroffen?

C) Bebauungsvarianten für das Spreadreieck und das Bebauungsplanverfahren I-50 bis zur Erteilung der Baugenehmigung

1. Welche Vorgaben hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergaben sich direkt oder indirekt aus dem Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000 und der Zusatzvereinbarung zum Kaufvertrag vom 25. November 2004?
2. Welche weiteren Abweichungen vom Kaufvertrag einschließlich Zusatzvereinbarung enthielten der Bebauungsplan und die Baugenehmigung?
3. Warum wurden dem Investor im Bebauungsplan und in der Baugenehmigung eine zusätzliche Bruttogeschossfläche von 3.000 qm und eine Gesamthöhe von 42 m, mit Aufbauten 44,20 m, zugestanden.
4. Von wem ging die Initiative zu den Änderungen aus, wer hat sie geprüft und wer hat die abschließende Entscheidung zur Genehmigung einer gegenüber der Zusatzvereinbarung geänderten Höhe, Masse und Kubatur der geplanten Bebauung getroffen?
5. Welche rechtlichen Abwägungen sind hinsichtlich der zulässigen Höhen und Bauplätze und welche Risikoabschätzungen sind mit Blick auf das geltende Baurecht des Bundes und Berlins von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung getroffen worden?
6. Wie und mit welchem Ergebnis erfolgte die Abwägung der eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in den einzelnen Beteiligungsschritten des Bebauungsplanverfahrens seit Dezember 2000?
7. Inwieweit und auf Grund welcher rechtlicher Abwägungen wurden die im Zuge der parlamentarischen Beratungen vorgebrachten Argumente seitens des Senats in die eigenen Abwägungen einbezogen, bewertet und entschieden?
8. Hat der Senat vor Festsetzung des Bebauungsplans I-50 den Investor ersucht, die Einwilligung der Nachbarn zu der geplanten dichteren und höheren Bebauung vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens einzuholen, oder selber versucht, die unterschiedlichen Interessen mit den Nachbarn zu klären?
9. Warum wurde die Einräumung eines werthaltigeren Baurechts im Jahr 2006 zu Gunsten des Investors Müller-Spreer nicht dazu genutzt, eine weitere Zusatzvereinbarung zu Gunsten des Landes Berlin zu schließen?
10. Welche weiteren Absicherungen der Vertragsinhalte des Kaufvertrages und der Zusatzvereinbarung sowie der Inhalte des Bebauungsplanes wurden in zusätzlichen Verträgen und Dokumenten (Grundbuch) vereinbart? Welche Risiken bargen diese?

D) Vorgeschichte und Hintergründe der Einsprüche von Anrainern des Spreadreiecks und die Gestaltung der Vereinbarungen mit dem Investor Müller-Spreer und den Eigentümern der umliegenden Grundstücke nach dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg (OVG) vom 18. Dezember 2007

1. Warum hat der Senat nicht von seinem Recht Gebrauch gemacht und im Sinne der Rechtsförmigkeit des Verwaltungshandelns nach Bekanntgabe des Urteils des OVG einen Baustopp verhängt?
2. Wie hoch war der begründete Schadenersatzanspruch des Investors Müller-Spreer gegen das Land Berlin? Welche Vereinbarungen wurden mit ihm getroffen?
3. Welche Widersprüche gegen die Baugenehmigung am „Spreadreieck“ oder Normenkontrollklagen gegen den Bebauungsplan wurden von den Anrainern erhoben? Welche rechtlichen Abwägungen wurden dazu jeweils seitens des Landes Berlin angestellt?
4. Welche Widersprüche gegen die Baugenehmigungen für die nachbarschaftlichen Grundstücke wurden erhoben? Wie wurden sie jeweils beschieden bzw. welche sind noch anhängig?
5. Welche Forderungen sind von den Anliegern erhoben worden und welche Verhandlungen wurden jeweils mit den Beschwerdeführern geführt? Inwieweit wurde ihnen entsprochen beziehungsweise welche Zusagen sind ihnen gegenüber abgegeben worden?
6. Welche Einflussnahme oder versuchten Einflussnahmen fanden im Laufe der relevanten nachbarschaftlichen Vermögensgeschäfte und Bebauungsplanverfahren durch einzelne Behörden oder Dritte statt?
7. Welche Entschädigungen, Kaufpreisminderungen, Zugeständnissen von Baurecht und sonstige Veränderungen der ursprünglichen Kaufverträge sind gegenüber den Anliegern auf der östlichen Friedrichstraße insgesamt erfolgt? Welche davon sind ursächlich auf ihre Einwendungen gegen den Bebauungsplan I-50 und die darauf fußende Baugenehmigung zurückzuführen? Welche davon sind unabhängig von den Einwendungen gegenüber der Bebauung des „Spreadreiecks“ erfolgt?
8. Inwieweit ergeben sich aus den oben angeführten Zusagen weitere Forderungen gegenüber dem Land Berlin?

E) Übergreifende Fragestellungen

1. Wie sah die Kommunikation zwischen der Senatsverwaltung für Finanzen, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem BA Mitte bei den einzelnen Verfahrensschritten aus? Wer wurde wann über was informiert?
2. Wie ist der Senat seiner Informationspflicht gegenüber dem Parlament in den einzelnen Verfahrensschritten nachgekommen?
3. Ist dem Land Berlin ein Vermögensschaden und wenn ja, wie hoch am Spreadreieck und den nachbarschaftlichen Grundstücken, insbesondere Friedrichstraße 100–103, entstanden und welcher Schaden ist evtl. noch zu erwarten?
4. Waren die getroffenen Abwägungen, Regelungen, Vereinbarungen und Maßnahmen rückblickend ausreichend zur Wahrung der Interessen Berlins?

2. Personelle Zusammensetzung

2.1 Mitglieder des Untersuchungsausschusses

Durch den Einsetzungsbeschluss vom 11. September 2008 wurde zugleich festgelegt, dass der Ausschuss aus 9 Mitgliedern (4 Mitglieder der SPD-Fraktion, 2 Mitglieder der CDU-Fraktion, 1 Mitglied der Fraktion Die Linke, 1 Mitglied der FDP-Fraktion und 1 Mitglied der Fraktion Bündnis90/Grüne) sowie deren Stellvertreter/inne/n bestehen sollte.

Zu Mitgliedern sowie deren Stellvertretern des Untersuchungsausschusses wurden gewählt:

Fraktion der SPD

Mitglieder
Ellen Haußdörfer
Dr. Andreas Köhler (Vorsitzender)
Liane Ollech
Torsten Schneider

Stellvertreter
Dr. Michael Arndt
Daniel Buchholz
Christian Gaebler
Dilek Kolat

Fraktion der CDU

Mitglieder
Florian Graf
René Stadtkewitz

Stellvertreter
Dr. Robbin Juhnke
Christian Goiny

Fraktion Die Linke

Mitglied
Wolfgang Brauer

Stellvertreterin
Jutta Matuschek

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Mitglied
Joachim Esser (stellvertretender Vorsitzen-der)

Stellvertreter
Andreas Otto

Fraktion der FDP

Mitglied
Klaus-Peter von Lüdeke

Stellvertreter
Christoph Meyer

Die Vorsitzendenfunktion wurde durch denselben Beschluss Herrn Abg. Dr. Andreas Köhler (SPD) übertragen, die Funktion des stellvertretenden Vorsitzenden Herrn Abg. Joachim Esser (Bündnis90/Die Grünen).

Herr Abg. Uwe Doering (Linksfraktion) ist in der 47. Sitzung des Abgeordnetenhauses am 14. Mai 2009 für das aus dem Ausschuss ausgeschiedene stellvertretende Mitglied Frau Abg. Jutta Matuschek (Linksfraktion) zum neuen stellvertretenden Mitglied gewählt worden. In der 51. Sitzung des Abgeordnetenhauses am 10. September 2009 wurde er zum Mitglied und wurde Herr Abg. Wolfgang Brauer (Linksfraktion) zum stellvertretenden Mitglied gewählt.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner 56. Sitzung am 10. Dezember 2009 an Stelle von Herrn Abg. René Stadtkewitz (CDU) Herrn Abg. Andreas Statzkowski (CDU) als Mitglied des Untersuchungsausschusses gewählt.

Wegen einer Änderung des Verhältnisses der Fraktionsstärken wählte das Abgeordnetenhaus in seiner 70. Sitzung am 23. September 2010 Herrn Abg. Florian Dörstelmann (SPD), Herrn Abg. Uwe Goetze (CDU), Herrn Abg. Andreas Otto (Bündnis90/Die Grünen) und Herrn Abg. Wolfgang Brauer (Linksfraktion) als neue Mitglieder sowie Herrn Abg. Frank Jahnke (SPD) und Frau Abg. Franziska Eichstädt-Bohlig (Bündnis90/Die Grünen) als neue stellver-

tretende Mitglieder des Untersuchungsausschusses. Damit erhöhte sich die Zahl der Ausschussmitglieder auf 13.¹

2.2 Fraktionsmitarbeiter

Zur Unterstützung der Fraktionen im Untersuchungsausschuss wurden als Mitarbeiter/in von den Fraktionen benannt:

- SPD: Herr Jens Peter Franke und Herr Klaus Westenberger
- CDU: Herr Ciamak Djamchidi
- Die Linke: Herr André Duderstaedt
- Bündnis90/Die Grünen: Frau Dr. Cordula Ludwig
- FDP: Frau Irina Krantz

2.3 Sekretariat des Untersuchungsausschusses

Das den 1. Untersuchungsausschuss in organisatorischer und wissenschaftlicher Hinsicht unterstützende Sekretariat bestand zunächst aus einem Volljuristen und einer Verwaltungsangestellten und wurde im Dezember 2008 durch eine zweite Volljuristin zur Anfertigung des Berichtsentwurfs und wissenschaftlicher Zuarbeit und einer Regierungsinspektorin z.A. ergänzt. Dem Ausschussbüro gehörten an:

- Senatsrat Carol Bosenius (Leiter)
- Verwaltungsangestellte Heike Beyler (Anfertigung des Ausschussberichts und wissenschaftliche Beratung)
- Regierungsinspektorin z.A. Cornelia Meißner vom 1. Dezember 2008 bis 31. Juli 2009 (Aktenverwaltung und Zuarbeit zum Abschlussbericht)
- Regierungsinspektorin z.A. Ina Littau ab 2. Dezember 2009 (Aktenverwaltung und Zuarbeit zum Abschlussbericht)
- Verwaltungsangestellte Franziska Kürwitz (Geschäftsstelle des Ausschussbüros)

Wie schon in den Untersuchungsausschüssen der vorangegangenen Wahlperiode hat sich erwiesen, dass diese Personalausstattung nicht unterschritten werden sollte, um die Ausschussarbeit angemessen zu unterstützen. Zum einen entstand durch die zahlreichen Aktenanforderungen und Zeugenvernehmungen in zum Teil wöchentlichen Sitzungen ein erheblicher organisatorischer Aufwand. Zum anderen war das umfangreiche Beweismaterial auszuwerten. Schwierige Verfahrensfragen auch rechtlicher Art mussten situationsbedingt in kürzester Zeit geklärt werden. Hervorzuheben ist die Notwendigkeit, dass der Abschlussbericht von einer Volljuristin/einem Volljuristen erstellt wird, die/der von der laufenden Dezer-natsarbeit entlastet ist und schon parallel zur Beweisaufnahme tätig werden kann. Unter anderen personellen Bedingungen wären die genannten Aufgaben nicht innerhalb des vom Plenum vorgegebenen Zeitrahmens zu bewältigen gewesen.

3. Ablauf des Untersuchungsverfahrens

3.1 Konstituierung und Verfahrensregeln

Am 29. September 2008 trat der 1. Untersuchungsausschuss der 16. Wahlperiode des Abgeordnetenhauses von Berlin zu seiner konstituierenden Sitzung zusammen und wählte den

¹ redaktioneller Zusatz nach Beschlussfassung des Untersuchungsausschusses über den Bericht in der Sitzung am 17. September 2010.

Abgeordneten Wolfgang Brauer (Die Linke) zum Schriftführer sowie die Abgeordnete Liane Ollech (SPD) zur stellvertretenden Schriftführerin.

Als Bezeichnung für das Untersuchungsverfahren verständigte sich der Ausschuss auf den Kurztitel „Spreadreieck“.

Einstimmig wurden folgende Verfahrensregeln beschlossen:

1. Die stellvertretenden Mitglieder haben Rede- und Fragerecht. Sie sollen gemäß § 3 Abs. 4 Untersuchungsausschussgesetz (UntAG) an allen Sitzungen teilnehmen.

2. Information der Medien

Die Unterrichtung der Presse und der Informationsmedien erfolgt gemäß § 21 UntAG i.V.m. § 26 Abs. 5 Satz 6 GO Abghs ausschließlich durch den Vorsitzenden; die Sprecherin und die Sprecher der Fraktionen werden an Pressekonferenzen beteiligt.

3. Vereinbarung eines regelmäßigen Sitzungstermins des Ausschusses

Grundsätzlich – nach Bedarf – am Freitag in der plenarfreien Woche um 10.00 Uhr. Pressekonferenzen werden bei Bedarf regelmäßig nach den Sitzungen durchgeführt.

4. Als Sitzungssaal wird grundsätzlich Raum 113 vorgesehen, weil er mit dem Vorraum einen geeigneten Zeugen-Warteraum hat.

5. Beweisaufnahmen erfolgen gemäß § 7 Abs. 1 UntAG grundsätzlich in öffentlicher Sitzung. Die Beratungssitzungen des Ausschusses sind gemäß § 7 Abs. 4 UntAG nicht-öffentlich.

6. Regelungen zum Personenkreis, der über den Kreis der Ausschussmitglieder hinaus zur Teilnahme an den Sitzungen berechtigt ist:

a) Öffentliche Sitzungen

Die Teilnahme von Besucher/inne/n an öffentlichen Sitzungen ist nach Vorlage einer vom Besucherdienst auszustellenden Zuhörerkarte grundsätzlich möglich.

Gemäß § 7 Abs. 2 UntAG können die Öffentlichkeit oder einzelne Personen durch Beschluss des Untersuchungsausschusses ausgeschlossen werden, wenn das öffentliche Interesse oder berechtigte Interessen eines Einzelnen dies gebieten oder wenn es zur Erlangung einer wahrheitsgemäßen Aussage erforderlich erscheint. Demgemäß sollen Besucher/innen von dem Vorsitzenden unter Hinweis auf einen ggf. nach dieser gesetzlichen Bestimmung erforderlichen Ausschluss vor der Teilnahme an der Sitzung darauf hingewiesen werden, dass sie verpflichtet sind, Kontakte zu Personen, die möglicherweise als Zeugen gehört werden können, anzugeben. Rechtsanwälte/-innen als Organe der Rechtspflege dürfen nicht ausgeschlossen werden.

Vertreter/innen des Senats dürfen gemäß § 8 Abs. 2 UntAG auch an öffentlichen Sitzungen nur dann teilnehmen, wenn der Ausschuss dies gestattet. Hierfür ist gemäß § 8 Abs. 3 UntAG eine 2/3-Mehrheit erforderlich.

Die Teilnahme von Vertreter/innen des Rechnungshofs an öffentlichen Sitzungen ist uneingeschränkt möglich.

Vertreter der Informationsmedien haben Zutritt unter Vorlage eines vom Referat Presse ausgegebenen Dauer- bzw. Tagesausweises. Der Ausweis soll während jeder Zeugenvernehmung deutlich sichtbar ausgelegt werden, um Missverständnisse zu vermeiden.

b) Nichtöffentliche Sitzungen

Es dürfen grundsätzlich nur die Ausschussmitglieder, deren Stellvertreter/innen, die benannten Fraktionsmitarbeiter/innen sowie die Mitarbeiter/innen der Verwaltung des Abgeordnetenhauses teilnehmen. Für sonstige Mitglieder des Abgeordnetenhauses gilt § 8 Abs. 1 und 3 UntAG.

Für Vertreter/innen des Senats gilt: Die Anwesenheit in Beratungssitzungen ist gemäß § 8 Abs. 2, 2. Halbsatz UntAG ausgeschlossen; für nichtöffentliche Beweiserhebungssitzungen kann ihnen die Anwesenheit durch Ausschussbeschluss mit 2/3-Mehrheit gemäß § 8 Abs. 2 und 3 UntAG gestattet werden.

Für Vertreter/innen des Rechnungshofs gilt: Eine Teilnahme an den Beratungssitzungen ist ausgeschlossen (§ 7 Abs. 4 und § 8 Abs. 2, 2. Halbsatz UntAG analog); für nichtöffentliche Beweiserhebungssitzungen wird die Anwesenheit generell zugelassen.

Bei Sitzungen oder Sitzungsteilen, die als VS-Vertraulich oder höher eingestuft werden, dürfen außer den Ausschussmitgliedern und deren Stellvertreter/inne/n nur solche Personen anwesend sein, die in der entsprechenden Geheimhaltungsstufe ermächtigt sind.

7. Geheimschutz

- a) In Bezug auf den Umgang mit Verschlussachen (VS) findet die Geheimschutzordnung des Abgeordnetenhauses für das gesamte Untersuchungsverfahren Anwendung (§ 21 UntAG i.V.m. § 54 GO Abghs).
- b) Bezüglich amtlich zu wahrer Privatgeheimnisse findet die Geheimschutzordnung entsprechende Anwendung (§ 21 UntAG i.V.m. § 54 Abs. 3 GO Abghs).
- c) Die dem Untersuchungsausschuss übersandten und VS-Vertraulich oder höher eingestufteten Akten und Unterlagen werden im VS-Archiv des Abgeordnetenhauses aufbewahrt. Zugang dazu haben nur die dafür ausdrücklich ermächtigten Mitarbeiter/innen des Ausschussbüros.
- d) Außerhalb der Sitzungen können VS-Vertraulich oder höher eingestufte Akten oder Unterlagen von den Ausschussmitgliedern und den namentlich benannten und zum Umgang mit VS ermächtigten Mitarbeiter/inne/n der im Ausschuss vertretenen Fraktionen im VS-Leseraum eingesehen, dürfen daraus jedoch nicht entfernt werden.
- e) Werden für Sitzungen des Untersuchungsausschusses VS-Unterlagen benötigt, so sorgt das Ausschussbüro dafür, dass diese für die Dauer der Sitzung zur Verfügung stehen und anschließend in das VS-Archiv zurückverbracht werden. Die Fraktionen sollten möglichst anmelden, welche Akten sie speziell wünschen, damit nicht der Gesamtbestand aufgebaut werden muss.
- 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.

8. Einladungen erhalten:

- die Mitglieder und stellvertretenden Mitglieder des Ausschusses
- der Präsident des Abgeordnetenhauses
- die Vorsitzenden und Geschäftsführer/-innen der Fraktionen
- die benannten Mitarbeiter/innen der Fraktionen

nachrichtlich:

- der Senat - unter Hinweis auf § 8 Abs. 2 UntAG (d. h. nur zur Information)
- der Rechnungshof - unter Hinweis auf § 8 Abs. 2 UntAG (d. h. nur zur Information)

9. Protokolle

a) Fertigung der Protokolle

Über jede Sitzung - öffentlich oder nichtöffentlich - wird ein Beschlussprotokoll erstellt. Darüber hinaus werden über die Beweiserhebungssitzungen des Ausschusses Wortprotokolle gefertigt (§ 9 Abs. 1 UntAG).

Über die Verhandlungen in Beratungssitzungen werden keine Inhaltsprotokolle erstellt.

Die Tonaufzeichnungen der Beweiserhebungssitzungen werden bis drei Monate nach Abschluss des Untersuchungsverfahrens aufbewahrt.

Das Recht, Tonaufzeichnungen abzuhören, haben nur die Mitglieder und die stellvertretenden Mitglieder des Untersuchungsausschusses sowie die namentlich benannten Fraktionsassistent/inn/en und die Ausschussmitarbeiter/innen des Abgeordnetenhauses.

Tonaufzeichnungen über VS-Verhandlungen sind den Mitarbeiter/inne/n der Fraktionen im Untersuchungsausschuss und den Mitarbeiter/inne/n des Ausschussbüros nur zugänglich, sofern sie entsprechend sicherheitsüberprüft sind.

b) Verteilung der Protokolle

Protokolle erhalten die Ausschussmitglieder, die stellvertretenden Mitglieder und die benannten Mitarbeiter/innen der Fraktionen sowie das Ausschussbüro.

Protokolle, die VS-Vertraulich oder höher eingestuft sind, werden je einmal

- pro Fraktion 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 Untersuchungsverfahrens freigegeben.

Die Vorsitzenden und Geschäftsführer/-innen der Fraktionen können in die Protokolle Einsicht nehmen. Sie werden ggf. über das Ausschussbüro zur Verfügung gestellt.

Den einvernommenen Zeugen werden die Protokolle über ihre Vernehmung zugesandt, um ihnen die Möglichkeit einzuräumen, Richtigstellungen vorzunehmen oder missverständliche Aussagen zu korrigieren. Darüber hinausgehende Änderungen der Wortprotokolle sind nicht zulässig.

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

VS-eingestufte Protokolle dürfen von den namentlich benannten Mitarbeiter/inne/n der Fraktionen im Ausschuss nur eingesehen werden, sofern sie zum Zugang mit VS ermächtigt sind.

10. Arbeitsunterlagen

a) Angeforderte Unterlagen erhalten

- der Vorsitzende des Untersuchungsausschusses
- die Sprecher/innen der Fraktionen im Untersuchungsausschuss
- die Mitarbeiter/innen der Fraktionen im Untersuchungsausschuss und
- das Ausschussbüro,

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

Alle von öffentlichen Stellen des Landes Berlin angeforderten Unterlagen sind neben dem Original ausnahmslos in 12facher Ausfertigung an das Ausschussbüro zu übersenden.

Dasselbe gilt grundsätzlich für Anforderungen gegenüber anderen Adressaten von Beweisbeschlüssen; der Vorsitzende wird ermächtigt, ggf. andere Regelungen zu treffen.

Soweit Akten und Unterlagen "VS-Geheim" oder "VS-Vertraulich" eingestuft sind, genügt die Übersendung des Originals sowie weiterer 6 Ausfertigungen an das Ausschussbüro.

Sofern der Umfang eines angeforderten Aktenstücks eine Vervielfältigung nicht zulässt, steht es den Mitgliedern, den stellvertretenden Mitgliedern und den Mitarbeiter/innen der Fraktionen im Untersuchungsausschuss zur Einsichtnahme im Ausschussbüro zur Verfügung.

b) Sonstige Arbeitsmaterialien erhalten

der unter a) benannte Personenkreis sowie die stellvertretenden Mitglieder.

11. 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 Zwecke aktueller Rundfunk- und Fernsehberichterstattung erlaubt. Ausnahmen bedürfen eines ausdrücklichen Beschlusses des Ausschusses.

Live-Übertragungen sind nicht gestattet.

12. Mitschriften

Mitschriften von Vertretern der Presse oder von Besuchern sind grundsätzlich gestattet. Schriftliche Aufzeichnungen werden untersagt, wenn der Verdacht besteht, dass sie zum Zwecke der Zeugenbeeinflussung weitergegeben werden sollen (§ 7 Abs. 1 Satz 3 UntAG).

13. Kurztitel des Untersuchungsverfahrens: "Spreedreieck"

14. Anträge und Beweisanträge der Fraktionen

Alle Beweisanträge der Fraktionen sind fortlaufend nummeriert unter Bezugnahme auf den betreffenden Komplex des Untersuchungsauftrages schriftlich und zusätzlich per E-Mail über das Ausschussbüro an den Vorsitzenden zu richten. Die Anträge müssen substantiiert / begründet sein und die für die Umsetzung erforderlichen Angaben enthalten. Insbesondere sollten ladungsfähige Anschriften (bei Personen in der Regel Privatanschriften) und sonstige Angaben (Firmen- und Personennamen etc.) angegeben werden. Bei Zeugen muss angegeben werden, in welcher Funktion und Eigenschaft der jeweilige Zeuge zu welchem Beweisthema vernommen werden soll.

Die Anträge sollten spätestens drei Arbeitstage vor einer Ausschusssitzung im Ausschussbüro eingehen, damit eine geordnete Verteilung in die Fächer der Ausschussmitglieder und deren Stellvertreter/innen möglich ist.

15. Auf die in § 11 Abs. 1 UntAG bezeichnete Verlesung von Protokollen und Schriftstücken wird grundsätzlich verzichtet, weil diese - entsprechend der o. a. Verteilung - allen Mitgliedern des Ausschusses zugänglich gemacht werden.

Der Ausschuss hat in seiner 2. Sitzung am 7. November 2008 unter Abänderung von Punkt 10a der Verfahrensregeln beschlossen, künftig nur einen Aktensatz je Fraktion anzufordern.

In seiner 5. Sitzung am 13. Februar 2009 hat der Ausschuss ergänzend zu Punkt 9 der Verfahrensregeln beschlossen, dem Präsidenten des Rechnungshofs die Wortprotokolle über Beweiserhebungen, an denen Vertreter des Rechnungshofs teilnehmen dürfen, zur Verfügung zu stellen.

Nachdem Herr Abg. Wolfgang Brauer nicht mehr ordentliches Mitglied war, wählte der Untersuchungsausschuss in seiner 18. Sitzung am 6. November 2009 Herrn Abg. Uwe Doering zum Schriftführer.

3.2 **Ortsbesichtigung**

Am 21. November 2008 besichtigten die Ausschussmitglieder die Baustelle des „Spreedreiecks“, wobei das Baugeschehen vom späteren Zeugen Müller-Spreer erläutert wurde, und verschafften sich weitere Eindrücke von der Grundstückssituation bei Führungen durch die Anwesen Friedrichstraße 103 (Hotel Meliä) und Friedrichstraße 101 (Admiralspalast).

4. Beweisaufnahme

4.1 Schriftliches Beweismaterial

Aufgrund der Beweisanträge der Fraktionen wurden dem Ausschuss die dem beigefügten Aktenplan des Untersuchungsausschusses (siehe Teil F., S. XIV) zu entnehmenden Unterlagen übergeben.

Das schriftliche Beweismaterial umfasste in einfacher Ausfertigung insgesamt ca. 196 Aktenordner. Die Gesamtzahl der zur Verteilung gelangten Unterlagen beläuft sich auf ein Vielfaches hiervon. Wegen des großen Aktenumfangs ist der Ausschuss in seiner zweiten Sitzung übereingekommen, künftig nur einen Aktensatz je Fraktion anzufordern. Der genaue Verteiler ergibt sich aus dem Aktenplan.

Für die angeforderten Unterlagen galten weitestgehend keine Geheimhaltungsanforderungen, sodass sie ohne Weiteres an die Mitglieder des Ausschusses verteilt werden konnten.

Soweit in dem Bericht auf vertrauliche Vorgänge des Hauptausschusses bzw. dessen Unterausschusses „Vermögensverwaltung“ eingegangen wird, sind die erforderlichen Zustimmungen zur Aufhebung der Vertraulichkeit erteilt worden. Es handelte sich in der Regel um Unterlagen von Senatsverwaltungen, die auch in den vom Senat dem Untersuchungsausschuss übergebenen Akten enthalten waren, ohne dass der Senat durch besondere Hinweise um deren vertrauliche Behandlung gebeten hat. Der Ausschuss konnte daher die zunächst beschlossene Vertraulichkeit für die in seinem Bericht wiedergegebenen Vorgänge nach § 53 Abs. 4 GO Abghs aufheben.

Der vom Rechnungshof von Berlin dem Ausschuss zur Verfügung gestellte Bericht gemäß § 99 der Landeshaushaltsordnung (LHO) über die Prüfung „Spreedreieck“ konnte in dem zu veröffentlichenden Ausschussbericht nicht verwendet werden, da der Rechnungshof einer Aufhebung seiner Einstufung des Berichts als geheim zu haltende Angelegenheit im Sinne des § 97 Abs. 4 LHO nicht zugestimmt und der Ausschuss daher Vertraulichkeit nach § 53 GO Abghs beschlossen hat. Einer Aufhebung der Vertraulichkeit hat der Rechnungshof auch nach Abschluss der Beweisaufnahme widersprochen.

Die Vertraulichkeit einer Protokollnotiz aus der 124. Senatssitzung vom 24. August 2004 hat der Regierende Bürgermeister - Senatskanzlei - für die Bezugnahme im Bericht aufgehoben.

Soweit von dem Zeugen Müller-Spreer Unterlagen übersandt worden sind, hat er den zunächst erhobenen Einwand, diese und die gleichlautenden von anderen Stellen zur Verfügung gestellten Schriftstücke müssten im Bericht vertraulich behandelt werden, in der 35. Sitzung am 28. Mai 2010 nicht mehr aufrechterhalten. Der Ausschuss hat daher keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Verwendung der zur Verfügung gestellten Daten gesehen.

Auch Informationen über private Lebens- oder über Geschäftsverhältnisse, die ohne den Vorbehalt der vertraulichen Behandlung zur Verfügung gestellt wurden, hat der Ausschuss nur insoweit in seinem Abschlussbericht verwendet, als sie zur Erfüllung des Untersuchungsauftrags unerlässlich waren.

4.2 Zeugen

In 33 Beweiserhebungssitzungen wurden 68 Zeugen – teilweise wiederholt – in der nachstehend aufgeführten Reihenfolge vernommen (Funktion siehe Personenregister):

- Herr Peter Kurth (9. Januar 2009, 4. Sitzung)
- Herr Michael Birkenfeld (9. Januar 2009, 4. Sitzung)
- Herr Frank Warkentin (9. Januar 2009, 4. Sitzung)
- Herr Dr. Dierk Ernst (13. Februar 2009, 5. Sitzung)
- Herr Michael Zucker (13. Februar 2009, 5. Sitzung; 8. Mai 2009, 10. Sitzung und 15. Januar 2010, 23. Sitzung)
- Herr Prof. Dr. Christoph Stölzl (13. Februar 2009, 5. Sitzung)
- Frau Tamara Wolf (27. Februar 2009, 6. Sitzung)
- Frau Heidrun Rhode-Mühlenhoff (27. Februar 2009, 6. Sitzung und 07. Mai 2010, 34. Sitzung)
- Frau Dr. Annette Fugmann-Heesing (27. Februar 2009, 6. Sitzung)
- Herr Eberhard Dieppen (27. Februar 2009, 6. Sitzung)
- Herr Peter Debuschewitz (13. März 2009, 7. Sitzung und 16. November 2009, 18. Sitzung)
- Herr Günter Schwarz (13. März 2009, 7. Sitzung und 27. März 2009, 8. Sitzung)
- Frau Marion Hentschker (13. März 2009, 7. Sitzung)
- Herr Holger Lippmann (13. März 2009, 7. Sitzung und 12. Februar 2010, 25. Sitzung)
- Herr Christopher Kroker (27. März 2009, 8. Sitzung und 16. November 2009, 18. Sitzung)
- Frau Karin Kraft (27. März 2009, 8. Sitzung)
- Herr Hilmar von Lojewski (24. April 2009, 9. Sitzung)
- Herr Armin Schulte-Goebel (8. Mai 2009, 10. Sitzung und 16. Oktober 2009, 17. Sitzung)
- Herr Panagiotis Paschalis (29. Mai 2009, 11. Sitzung)
- Herr Uwe Taubert (29. Mai 2009, 11. Sitzung)
- Herr Marcus Herold (29. Mai 2009, 11. Sitzung)
- Herr Ulrich Roloff-Momin (5. Juni 2009, 12. Sitzung)
- Herr Christian Kuhlo (5. Juni 2009, 12. Sitzung)
- Herr Thomas Heinemann (18. Juni 2009, 13. Sitzung)
- Herr Pierre Triantaphyllides (18. Juni 2009, 13. Sitzung)
- Frau Viola Schlüter (18. Juni 2009, 13. Sitzung)
- Herr Thomas Prahl (26. Juni 2009, 14. Sitzung)
- Herr Manfred Kunst (26. Juni 2009, 14. Sitzung)
- Frau Johanne Nalbach (18. September 2009, 15. Sitzung)
- Frau Dr. Ute Dornberger (18. September 2009, 15. Sitzung)
- Herr Alexander Schnurbusch (18. September 2009, 15. Sitzung)
- Herr Harm Müller-Spreer (9. Oktober 2009, 16. Sitzung und 28. Mai 2010, 35. Sitzung)
- Herr Detlev Stoecker (20. November 2009, 19. Sitzung)
- Herr Albrecht Sonnenschein (20. November 2009, 19. Sitzung)
- Herr Peter Strieder (20. November 2009, 19. Sitzung)
- Herr Hugo Holzinger (4. Dezember 2009, 20. Sitzung)
- Herr Werner Arndt (18. Dezember 2009, 21. Sitzung)
- Frau Heidrun Kühn (18. Dezember 2009, 21. Sitzung)
- Herr Werner Bialluch (8. Januar 2010, 22. Sitzung)
- Herr Konstantinos Karagiannis (15. Januar 2010, 23. Sitzung)
- Herr Frank Bielka (29. Januar 2010, 24. Sitzung)
- Frau Christiane Krajewski (29. Januar 2010, 24. Sitzung)
- Herr Hubert Schulte (29. Januar 2010, 24. Sitzung)
- Herr Dr. Reinhard Baumgarten (12. Februar 2010, 25. Sitzung und 5. März 2010, 27. Sitzung)
- Herr Dr. Stephan Südhoff (12. Februar 2010, 25. Sitzung)
- Herr Dr. Thilo Sarrazin (26. Februar 2010, 26. Sitzung und 26. März 2010, 30. Sitzung)
- Herr Joachim Zeller (5. März 2010, 27. Sitzung)
- Herr Ephraim Gothe (5. März 2010, 27. Sitzung)
- Herr Yves Päsche (12. März 2010, 28. Sitzung)
- Herr Falk Walter (12. März 2010, 28. Sitzung)
- Herr Ulf Meyer-Golling (12. März 2010, 28. Sitzung)

- Herr Christian Kuhlo (19. März 2010, 29. Sitzung)
- Herr Manfred Kunst (19. März 2010, 29. Sitzung)
- Herr Dr. Hans Stimmann (26. März 2010, 30. Sitzung)
- Frau Regula Lüscher (16. April 2010, 31. Sitzung)
- Frau Ingeborg Junge-Reyer (16. April 2010, 31. Sitzung)
- Herr Klaus Teichert (23. April 2010, 32. Sitzung)
- Herr Guido Wiese (23. April 2010, 32. Sitzung)
- Frau Dorothee Dubrau (23. April 2010, 32. Sitzung)
- Herr Bernd Schimmler (30. April 2010, 33. Sitzung)
- Herr Carsten Grauel (30. April 2010, 33. Sitzung)
- Herr Klaus Kartmann (30. April 2010, 33. Sitzung)
- Herr Dr. Thomas Flierl (07. Mai 2010, 34. Sitzung)
- Herr Andreas Noll (07. Mai 2010, 34. Sitzung)
- Herr Django Schubert (28. Mai 2010, 35. Sitzung)
- Frau Renate Hachtmann (28. Mai 2010, 35. Sitzung)
- Herr Hauke Roth (28. Mai 2010, 35. Sitzung)
- Herr Heinz Fiedler (11. Juni 2010, 36. Sitzung)

Der Zeuge Rechtsanwalt Dr. Gerhard Beiten, der als Bevollmächtigter der Erben nach Max Reinhardt geladen war, hat sich auf sein Zeugnisverweigerungsrecht als Rechtsanwalt nach § 12 Abs. 2 Satz 1 UntAG i.V.m. § 53 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 StPO berufen und dargelegt, dass es so gut wie ausgeschlossen ist, die für eine Aussage erforderlichen Genehmigungen aller betroffenen Mandanten zu erhalten. Der Ausschuss hat daher die Ladung aufgehoben.

Der wegen der Beurkundung des Kaufvertrages vom 19. Dezember 2000 geladene Zeuge Detlev Stoecker berief sich auf seine Verschwiegenheitspflicht als Notar gemäß § 18 Bundesnotarordnung und damit ebenfalls auf ein Zeugnisverweigerungsrecht nach § 12 Abs. 2 Satz 1 UntAG i.V.m. § 53 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 StPO. Da hier unter anderem Erklärungen desselben Personenkreises wie für eine Aussage des Zeugen Dr. Beiten hätten eingeholt werden müssen, hat der Ausschuss von einer Befragung des Zeugen abgesehen.

Der Zeuge Bernd Schimmler machte in der Sitzung sein Zeugnisverweigerungsrecht als ehemaliges Mitglied des Abgeordnetenhauses nach § 12 Abs. 2 Satz 1 UntAG i.V.m. § 53 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 StPO geltend.

Soweit der Zeuge Hugo Holzinger teilweise in nichtöffentlicher Sitzung vernommen wurde, konnte der Ausschuss die daraus gemäß § 53 Abs. 3 GO Abghs folgende Vertraulichkeit der Aussage entsprechend § 53 Abs. 4 GO Abghs für den Ausschussbericht aufheben, da er die Vertraulichkeit des Vorgangs des Unterausschusses „Vermögensverwaltung“ des Hauptausschusses, auf den sich die Vernehmung bezog, aufgehoben hat (siehe oben Punkt 4.1).

Nur in nichtöffentlicher Sitzung konnte der Zeuge Django Schubert vernommen werden, da bei dessen Befragung im Wesentlichen auf den vertraulichen Bericht des Rechnungshofs Bezug genommen wurde. Die Aussage konnte daher nicht im Ausschussbericht verwendet werden.

5. Abschluss des Untersuchungsverfahrens

Der Ausschuss schloss seine Beweisaufnahme am 11. Juni 2010 bis auf eine durch Beweisbeschluss in dieser Sitzung noch angeforderte Unterlage ab, die dem Ausschuss am 21. Juni 2010 zugegangen ist. Nach dem Beschluss des Plenums war der Bericht bereits bis Ende November 2010 vorzulegen, sodass der Entwurf bereits am 16. August 2010 dem Ausschuss übergeben werden musste.

Nach insgesamt 38 Sitzungen beschloss der Untersuchungsausschuss am 17. September 2010 seinen Abschlussbericht mehrheitlich gegen die Stimmen der Fraktionen von CDU, Bündnis90/Die Grünen und FDP. Der Bericht wurde dem Plenum am 11. November 2010 vorgelegt.

Teil B. Einleitung

Der 1. Untersuchungsausschuss „Spreedreieck“ der 16. Wahlperiode befasste sich in 36 Sitzungen mit der Vermögens- und Baupolitik des Grundstücks „Spreedreieck“ und den relevanten nachbarschaftlichen Grundstücken.



Neues Gebäude „Spreedreieck“ mit Bahnhof Friedrichstraße²

Im Wesentlichen wird in dem Bericht folgender vom Untersuchungsausschuss ermittelter Sachverhalt in rechtlicher und politischer Hinsicht untersucht:³

Das Gebiet „Spreedreieck“ liegt nördlich des Bahnhofs Friedrichstraße zwischen Spree und Friedrichstraße in Berlin Mitte. Auf dem Grundstück befinden sich S- und U-Bahneingänge, die zu der unterirdisch verlaufenden Nord-Süd-Bahn und einem Fußgängerverbindungstunnel führen. Dieses Gelände war schon ca. ein Jahrhundert unbebaut, bis Anfang der 90er Jahre ein städtebaulicher Ideenwettbewerb „Bahnhofsbereich Friedrichstraße“ stattfand. Der Siegerentwurf der Architekten Nalbach + Nalbach des städtebaulichen Wettbewerbs sah auf der Fläche einen dreieckigen Baukörper vor, der sich im Wesentlichen an alten Baufluchten und Traufhöhen orientieren sollte. Nach einer Überarbeitung wurde der Siegerentwurf aus dem Jahr 1993 Grundlage des Bebauungsplanentwurfes I-50.

Bereits vor der Durchführung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs hatte es erste Überlegungen zur Bebauung des Plangebietes gegeben. So lobte die Berliner Turmbau AG 1921 einen Ideenwettbewerb aus, bei dem 145 Entwürfe eingereicht wurden. Lobende Erwähnung fand dabei Mies van der Rohes Entwurf für ein Glashochhaus, der internationale Bekanntheit erlangte und durch den auch das Areal prominent wurde. Der Hochhausentwurf wie auch nachfolgende Planungen wurden nicht realisiert. Die Fläche wurde stattdessen für provisorische Läden genutzt, die im Zweiten Weltkrieg zerstört worden sind. In der Nachkriegszeit blieb das Areal bis zur Errichtung der Grenzabfertigungshalle des Bahnhofs und ergänzender Bauten unbebaut.

² Bildquelle: Privataufnahme.

³ Die Details des Sachverhalts werden im Berichtsteil „Feststellungen des Untersuchungsausschusses“ näher dargelegt.

Eigentümer des Baugrundstücks (Flurstück 241) war aufgrund einer Vermögenszuordnungsentscheidung seit dem 22. Mai 1995 das Land Berlin.

Die Geschichte des „Spreedreiecks“ ist dabei eng verbunden mit dem Restitutionsverfahren der Erbengemeinschaft nach Max Reinhardt, die Anfang der 90er Jahre beim Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen (LARoV) in Berlin die Rückübertragung des Unternehmens „Deutsches Theater“ sowie der Grundstücke Schumannstraße 12, 13, 13a, 14, 16 und Am Zirkus 1 beantragte.⁴

„Die Zeit“ vom 15. Juli 1994, „Max Reinhardts Nachlass/Ein Drama um Kunst und Kommerz“ schrieb dazu:

„Es geht um eine Menge, vor allem aber um zwei Grundstücke – nicht irgendwelche, sondern zwei der edelsten der ganzen Republik. Wertvoll sind sie nicht nur, weil sie mitten in der teuersten Mitte Berlins liegen, dort, wo die Friedrichstraße die Spree kreuzt. Wertvoll sind sie auch aus einem immaterielleren Grund: Sie sind – Schicht um Schicht – befrachtet mit Kulturgeschichte. Auf dem einen stand zuletzt der alte Friedrichstadtpalast. Auf dem anderen, nur ein paar Hundert Meter entfernt, steht noch immer eins der traditionsreichsten und schönsten Theater der Welt, das Deutsche Theater. Beide Grundstücke haben gemeinsam, dass sie einst dem großen Theatermann Max Reinhardt gehörten, und dass dessen Erben sie nach der Wende zurückforderten.“⁵

Der Verlauf des Restitutionsverfahrens gestaltete sich äußerst schwierig und zog langjährige Vergleichsverhandlungen mit den Reinhardtschen Erben nach sich. Zurückzuführen sind die schwierigen Vergleichsverhandlungen zum einen auf den zunächst fehlenden Erbnachweis der Erben und deren zunächst nicht einheitliche Willensbildung, zum anderen nahm die Prüfung der Restitutionsansprüche viel Zeit in Anspruch. Insbesondere fiel dabei ins Gewicht, dass sich auf den beantragten Restitutionsgrundstücken das Deutsche Theater und die Kammerspiele befinden. Dies führte dazu, dass nicht nur das LARoV und die Senatsverwaltung für Finanzen mit den Erben nach Max Reinhardt verhandelten, sondern auch andere politische Entscheidungsträger. Die Restitutionsansprüche der Reinhardt Erben waren sowohl kulturpolitisch als auch wegen der öffentlichkeitswirksamen Prominenz des Erblassers, Max Reinhardt, als äußerst brisant zu bewerten. Im Ergebnis waren sich jedoch alle Entscheidungsträger dahin gehend einig, dass der Abschluss eines Vergleiches, der die Rücknahme der vermögensrechtlichen Ansprüche der Rechtsnachfolger nach Max Reinhardt zur Folge hat, jegliche Unterstützung erfahren muss.

Nach jahrelangen Vergleichsverhandlungen kam es letztlich Ende des Jahres 2000 zu dem Abschluss eines dreiseitigen Vertrages zwischen dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, den Reinhardt-Erben und der Hansegrund Vermögens- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch den Geschäftsführer Müller-Spreer.⁶

In der „FAZ“ vom 17. November 2000, „Deutsches Theater: Erbstreit beigelegt“ war zu lesen:

„Nach fast zehn Jahren ist der Grundstücksstreit um das Deutsche Theater in Berlin beigelegt worden. Die elf Erben des Regisseurs Max Reinhardt hätten sich mit dem Senat auf ein Tauschgeschäft geeinigt, hieß es aus der Senatskanzlei. Danach verzichteten die Reinhardt-Erben auf das Theater-Grundstück in der Schumannstraße 13 und erhalten im Gegenzug das sogenannte Spreedreieck hinter dem Tränenpalast.

⁴ Restitutionsantrag, LA 1, Bl. 1 ff.; Antrag auf Unternehmensrestitution ergibt sich aus der Auslegung des Antrages, siehe BVerwG 7 B 15.93; LA 4, Bl. 1178.

⁵ Die Zeit, Dossier Nr. 29, 15.7.1994.

⁶ Im Folgenden Investor Müller-Spreer.

Da dieses Grundstück mehr wert sei, sollen die Erben noch drei Millionen Mark in die Landeskasse zahlen, berichtete die Berliner Zeitung. Um das Grundstück des Deutschen Theaters gab es seit dem Mauerfall Streit. Vor der Machtübernahme der Nationalsozialisten gehörte das Areal der Berliner Theaterlegende Max Reinhardt (1873 bis 1943). Seine Erben forderten es nach der Wiedervereinigung zurück. [...]“⁷

Die Beteiligten einigten sich mit Vertrag vom 19. Dezember 2000 dahin gehend, dass die Reinhardtschen Erben den Antrag auf Rückübertragung der Theatergrundstücke endgültig für erledigt erklären, und das Land Berlin im Gegenzug das Flurstück 241 („Spreedreieck“) an den Investor Müller-Spreer überträgt.⁸ Zuvor hatte sich der Investor Müller-Spreer in einem Vertrag mit der Erbengemeinschaft dazu verpflichtet, einen Millionenbetrag an die Erben zu zahlen.

In der Folgezeit kam es zu einem Rechtsstreit zwischen dem Land Berlin und dem Erwerber des Flurstücks 241. Die seinerzeit am Verfahren beteiligten Personen gingen dabei davon aus, dass das Land Berlin die Pflichten aus dem Vertrag vom 19. Dezember 2000 nicht erfüllen könne.⁹

Dieser Rechtsstreit ist auf ein kurz vor Abschluss des dreiseitigen Vertrages ergangenes Bundesverwaltungsgerichtsurteil zurückzuführen. Das Bundesverwaltungsgericht entschied in einem ähnlich gelagerten Fall, dass die Zuordnung eines für Verwaltungsaufgaben genutzten Grundstücks nicht notwendigerweise eine unterirdisch verlaufende S-Bahn-Tunnelanlage umfassen müsse; diese könne neben dem Grundstück selbstständiges Zuordnungsobjekt sein.¹⁰ Dieses Urteil veranlasste die Deutsche Bahn AG dazu, das Zuordnungsverfahren bezüglich des Flurstücks 241 („Spreedreieck“) aufzurollen, da auch dieses Grundstück mit Bahnanlagen belastet war.¹¹ Das Vermögenszuordnungsverfahren führte letztlich im Jahr 2001 zu einem Änderungszuordnungsbescheid. Danach sei die unterirdisch verlaufende Tunnelanlage von der Eigentumsfeststellung zugunsten des Landes Berlin ausgenommen. Die dingliche Absicherung der aus dem Eigentumsübergang an der Tunnelanlage erwachsenden Rechte und Pflichten habe mittels Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bahn AG zu erfolgen. Ferner stellte die OFD Berlin fest, dass der sich oberirdisch befindliche S-Bahn-Eingang zum 3. Oktober 1990 in das Eigentum der Deutschen Bahn AG übergegangen sei.¹² Die Rechte der Deutschen Bahn AG aus dem Zuordnungsbescheid kollidierten daher mit den Rechten des Erwerbers des Flurstücks 241 aus dem Kaufvertrag.

Das Land Berlin versuchte sodann, in der Folgezeit eine Einigung mit der Deutschen Bahn AG und dem Investor Müller-Spreer zu erzielen. Der Vorschlag der Bahn, den neu-zugeordneten S-Bahn-Eingang für rund 1,3 Mio. Euro dem Land Berlin zu veräußern, damit dem Investor das Flurstück 241 vollständig geliefert werden könnte¹³, wurde jedoch u.a. mangels abschließender Klärung der Frage der ebenso dem Investor gegenüber zugesicherten Lastenfreiheit für dieses Flurstück abgelehnt. In der Folge kam es am 25. November 2004 zu einer Zusatzvereinbarung zwischen dem Investor und dem Land Berlin.¹⁴

⁷ Zeitungsartikel der FAZ vom 17. November 2000, S 14, Bl. 370.

⁸ Vertrag vom 19. Dezember 2000, F 2, Bl. 785 ff.

⁹ Siehe Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, F 8, Bl. 3480.

¹⁰ Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom 23. November 2000, 3 C 27.00, F 2, Bl. 846 ff.

¹¹ Antrag der Deutsche Bahn AG auf Wiederaufnahme des Vermögenszuordnungsverfahrens vom 28. März 2001, B 2, Bl. 18 f.

¹² Bescheid vom 9. Mai 1995, B 1, Bl. 40 f.

¹³ Einigungsvorschlag der Deutschen Bahn AG vom 26. November 2002, D 1, Bl. 507 ff.

¹⁴ Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, F 8, Bl. 3478 ff.

In der Zusatzvereinbarung verpflichtete sich das Land Berlin dazu, dem Investor einen Millionenbetrag zurückzuerstatten und weitere Flächen zu übertragen. Darüber hinaus kompensierte das Land Berlin Nachteile des Investors mit einem höheren Baurecht.

Auf Grundlage eines Architekturentwurfes des Büros Mark Braun ist der Bebauungsplan I-50 letztlich im Jahr 2006 festgesetzt worden. In einem Normenkontrollverfahren entschied das OVG Berlin-Brandenburg im Jahr 2007, dass der Bebauungsplan I-50 unwirksam sei. Um weitere Schäden vom Land Berlin abzuwenden, schloss das Land Berlin vor Eintreten der Rechtskraft einen Vergleich mit dem Antragsteller, dem Eigentümer eines Nachbargrundstücks. Darin verpflichtete sich das Land Berlin, dem Antragsteller 4 Mio. € zu zahlen.

Der Untersuchungsausschuss wertete in seinen Sitzungen insbesondere zu folgenden Themenkomplexen umfangreiches Aktenmaterial aus und befragte 68 Zeugen:

- Vermögenszuordnungsverfahren „Spreedreieck“,
- Bebauungsplanverfahren 2000,
- Restitutionsverfahren,
- Vertragsgestaltung des Kaufvertrages vom 19. Dezember 2000 und ihre Folgen,
- Vergleichsverhandlungen mit der Deutschen Bahn AG,
- Vergleichsverhandlungen mit dem Investor,
- Abschluss der Zusatzvereinbarung und der Erforderlichkeit
- Bebauungsplan 2006 und seine Folgen und
- Baugenehmigungsverfahren 2005/2006.

Der Ausschuss hat dazu folgende Feststellungen getroffen:

Teil C. Feststellungen des Untersuchungsausschusses

1. Komplex: Vorgeschichte, Hintergründe und Gestaltung des Kaufvertrages „Spreedreieck“ vom 19. Dezember 2000

1.1 Das Zuordnungsverfahren „Spreedreieck“ vor dem Oberfinanzpräsidenten der Oberfinanzdirektion Berlin

Die Bearbeitung des Vorgangs „Spreedreieck“ durch den Oberfinanzpräsidenten der Oberfinanzdirektion Berlin (OFD) war weder rechtsfehlerfrei noch ordnungsgemäß. Zum einen litt die Bearbeitung an einem formellen Fehler, zum anderen verletzte der Verwaltungsakt vom 9. Mai 1995 materielles Recht. Dabei führte der Verstoß gegen das materielle Recht im Jahr 2001 zur teilweisen Aufhebung des Zuordnungsbescheides.¹⁵

Im Folgenden wird zunächst das Verfahren der Vermögenszuordnung nach dem Vermögenszuordnungsgesetz (VZOG) generell erläutert (unter 1.1.1). Im Anschluss daran wird das Zuordnungsverfahren „Spreedreieck“ (Flurstück 241) näher dargestellt (unter 1.1.2).

1.1.1 Generelle Einführung in das Verfahren der Vermögenszuordnung

Nach dem Beitritt der Deutschen Demokratischen Republik zur Bundesrepublik Deutschland gab es das „gesamtgesellschaftliche Volkseigentum“ i. S. des Art. 10 Abs. 1 DDR-Verfassung von 1974 nicht mehr. In der Folgezeit war zu entscheiden, wem bisheriges Volkseigentum zufällt, d. h. es war erforderlich, das Volkseigentum in Privateigentum im Sinne des BGB und des Grundgesetzes zu überführen.¹⁶ Diverse Gesetze regeln daher die Zuordnung des volkseigenen Vermögens auf dem Gebiet der früheren Deutschen Demokratischen Republik an die Treuhandkapitalgesellschaften, den Bund, die neuen Bundesländer sowie Gemeinden, Gemeindeverbände und andere öffentlich-rechtliche Körperschaften und Anstalten. Aufgrund spezieller Regelungen (z. B. Art. 21 und 22 Einigungsvertrag, das Treuhandgesetz, Kommunalvermögensgesetz) sind das Eigentum oder sonstige Rechte und Pflichten entweder kraft Gesetzes auf die Berechtigten übergegangen oder auf diese zu übertragen oder zurückzuübertragen.¹⁷

Es hat sich jedoch beim Vollzug dieser Zuordnungsregelungen herausgestellt, dass die notwendigen Grundbuchberichtigungen in der nach § 29 Grundbuchordnung (GBO) vorgeschriebenen Form nicht oder jedenfalls nicht zügig nachgewiesen werden konnten. Ungeklärte Zuordnungsfragen haben daher zu einem Investitionshemmnis in den fünf neuen Bundesländern und im ehemaligen Ostteil Berlins geführt. Zur Beseitigung dieses Investitionshemmnisses hat der Gesetzgeber das Vermögenszuordnungsgesetz (VZOG) erlassen. Das VZOG erlaubt eine eindeutige Feststellung der Zuordnung des früheren volkseigenen Vermögens und ermöglicht daher eine zeitnahe Umschreibung der übergebenen Immobilien im Grundbuch.¹⁸ „Anstoß des Gesetzes war also das dringende Bedürfnis nach rascher Klärung von Eigentumspositionen im Hinblick auf Grundstücke, die für Investitionen in öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen, Wohnungsbau oder Unternehmen benötigt wurden, über die aber grundbuchmäßig nicht verfügt werden konnte, weil die Eigentümerposition oder sonstige Verfügungsbefugnis nicht grundbuchklar war.“¹⁹

¹⁵ Siehe Änderungsbescheid vom 11. September 2001 i.d.F. des Berichtigungsbescheides vom 18. September 2001, B 2, Bl. 51 ff.

¹⁶ Siehe Patermann, Das gerichtliche Verfahren in Vermögenszuordnungssachen, VIZ 1995, Seite 328 ff; Kimme, Offene Vermögensfragen, vor §§ 1-8 VZOG, Rn. 4.

¹⁷ Siehe Kimme, Offene Vermögensfragen, vor §§ 1-8 VZOG, Rn. 5.

¹⁸ Siehe Kimme, Offene Vermögensfragen, vor §§ 1-8 VZOG, Rn. 6-8.

¹⁹ Siehe Horn, Das Zivil- und Wirtschaftsrecht im neuen Bundesgebiet, Seite 392.

Das Vermögenszuordnungsverfahren ermöglicht die Feststellung, welchen Trägern der öffentlichen Verwaltung welche Vermögenswerte zustehen. Das Gesetz sieht vor, dass die Zuordnungslage in einem Verwaltungsverfahren ermittelt und durch einen für das Grundbuchamt verbindlichen Bescheid festgestellt wird. Für diese Aufgaben der Vermögenszuordnung war bis zum Ende des Jahres 1994 die Präsidentin der Treuhandanstalt (THA) – nach deren Umbenennung der Präsident der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) – zuständig. Seit dem 1. Juli 1999 ist diese Zuständigkeit auf den Oberfinanzpräsidenten der Oberfinanzdirektion Berlin übergegangen, der vorher schon – wie auch die übrigen Oberfinanzpräsidenten der Oberfinanzdirektionen in den neuen Ländern – für ehemals volkseigene Grundstücke ohne Bezug zur Treuhandanstalt zuständig war.²⁰

Das Vermögenszuordnungsgesetz folgt dabei grundsätzlich dem Antragsgrundsatz, § 1 Abs. 6 VZOG. Demnach kann ein Verwaltungsverfahren nur durch einen Antrag eingeleitet werden. „Ist ein Verfahren anhängig, so kann sich ein anderer durch einen Antrag in das Verfahren einschalten, so dass der Prätendentenstreit in einem Verfahren zusammengefasst werden kann.“²¹

Nach § 2 Abs. 5 VZOG, §§ 24 ff. VwVfG gilt für das Vermögenszuordnungsverfahren der Amtsermittlungsgrundsatz. Die Zuordnungsbehörde hat daher den Sachverhalt von Amts wegen festzustellen. Dazu hat die Behörde alle erheblichen Umstände für die Beurteilung des konkreten Falls zu ermitteln, und zu berücksichtigen. Den Antragssteller trifft jedoch eine Mitwirkungspflicht, aufgrund deren er erforderliche Unterlagen einzureichen hat.²²

Die OFD ist nach § 2 Abs. 1 Satz 1 VZOG verpflichtet, alle neben dem Antragsteller in Betracht kommenden Berechtigten Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. In diesem Zusammenhang führt Schmidt-Räntsch in dem Aufsatz „Das Vermögenszuordnungsgesetz“ aus, dass in Betracht kommend dabei aber nicht „alle denkbaren“ Berechtigten bedeute. Es sei nur anzuhören, wer im konkreten Fall auch tatsächlich berechtigt sein könnte. In klaren Fällen könne deshalb auf eine Anhörung weiterer Berechtigter verzichtet werden. Auch können die Beteiligten selbst auf eine Anhörung verzichten. Die Anhörung bzw. die Verzichtserklärung hinsichtlich der Anhörung solle sicherstellen, dass der später zu erlassene Bescheid möglichst umfassend in Bestandskraft erwachsen und somit von möglichst wenig „Berechtigten“ angegriffen werden könne. Diese Zielsetzung lege daher eine großzügige Auslegung nahe, so dass im Zweifel eine Anhörung erfolgen sollte. Seien sich die Beteiligten darüber einig, wem der betreffende Vermögensgegenstand zustehe, so könne ein dieser Absprache entsprechender, regelmäßig sofort bestandskräftiger Bescheid (§ 2 Abs. 1 Satz 2 und 3 VZOG) ergehen. In diesem Fall werde also nicht mehr geprüft, ob das Ergebnis der Einigung auch sachlich richtig sei. Auch aus diesem Grund und zur Sicherung solcher Regelungen sollte eher ein Beteiligter zu viel als einer zu wenig angehört werden.²³

Das Verfahren endet mit einer Entscheidung über die Zuordnung, die im Falle eines Grundstücks oder Gebäudes dieses genau bezeichnen muss (§ 1 Abs. 1 und 2 VZOG). Diese Entscheidung ist allen Verfahrensbeteiligten nach Maßgabe des VwVfG zuzustellen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 5 VZOG) und entfaltet Wirkung für und gegen alle am Verfahren Beteiligte (§ 2 Abs. 3 VZOG). Die Entscheidung hat grundsätzlich feststellenden Charakter.²⁴

Ein Widerspruchsverfahren findet gemäß § 2 Abs. 6 VZOG nicht statt. Sowohl der Präsident der Treuhandanstalt als auch der Oberfinanzpräsident wird bei der Entscheidung nach dem

²⁰ Vermögenszuordnung bringt Ordnung im Beitrittsgebiet, F 32/3, Bl. 86; Wortprotokoll vom 27. März 2009, Seiten 31, 32.

²¹ Siehe Horn, Das Zivil- und Wirtschaftsrecht im neuen Bundesgebiet, Seite 397.

²² Siehe Büteröwe, Vermögenszuordnung für kommunale Verwaltungsaufgaben in den neuen Bundesländern, Seite 212.

²³ Siehe Schmidt-Räntsch, Das Vermögenszuordnungsgesetz, ZIP 1991, Seite 973 ff.

²⁴ Siehe Uechtritz, Vermögenszuordnung – endgültig oder provisorisch?, DB Heft 2 vom 13.1.1995, Seite 87.

Vermögenszuordnungsgesetz als Bundesbehörde tätig, weshalb eine Klage gegen den Bund zu richten ist.²⁵

Der bestandskräftige Zuordnungsbescheid ist Grundlage der Grundbucheintragung. Die Zuordnungsbehörde ersucht das Grundbuchamt um Eintragung der in dem Bescheid getroffenen Feststellungen (§ 3 Abs. 1 Satz 1 VZOG).²⁶

1.1.2 Zuordnungsverfahren „Spreedreieck“

Der Untersuchungsausschuss prüfte eingehend, ob das Vermögenszuordnungsverfahren „Spreedreieck“ ordnungsgemäß durchgeführt wurde.

1.1.2.1 Anträge auf Zuordnung des Flurstücks 241 („Spreedreieck“)

Das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Mitte von Berlin, beantragte bereits mit Schreiben vom 24. November 1993 die Zuordnung der Flurstücke 236, 241 („Spreedreieck“), 242 und des sogenannten „Tränenpalastes“ (Flurstücke 238, 239, 240) bei der OFD.²⁷

Auch die Deutsche Bahn AG, Zentralbereich Immobilien, Regionalbüro Berlin, beantragte mit Datum vom 23. Juni 1994 fristgerecht die Rückübertragung des Grundstücks Friedrichstraße/Ecke Reichstagsufer („Spreedreieck“), allerdings unter der Flurstückbezeichnung 137/1.²⁸

Mit Schreiben vom 9. August 1994 teilte die OFD der Deutschen Bahn AG mit, dass sie ihre Anträge erhalten und das Flurstück 137/1 unter dem Geschäftszeichen 01-1135 registriert habe.²⁹ Diese Flurstückbezeichnung wurde allerdings zu einem nicht bekannten Zeitpunkt seitens der OFD handschriftlich auf dem Zuordnungsantrag in 241 abgeändert.³⁰ Aus einem Plan zur Flurstückentwicklung geht hervor, dass im Jahr 1980 eine „Umflurung“ stattfand, sodass das Flurstück 137/1 seit dem Jahr 1980 als Flurstück 241 geführt wurde.³¹ Dieser Flurstückentwicklungsplan ist in der Akte der OFD abgeheftet und mit Datum vom 8. August 1996 gestempelt.

Aus der Aussage der Zeugin Schlüter, Mitarbeiterin der Deutschen Bahn AG im Bereich der Vermögenszuordnung und Restitution, lässt sich entnehmen, dass sie der OFD die Katasterunterlagen und den Grundbuchauszug zur Unterstützung des Antrages der Deutschen Bahn AG aus dem Jahr 1994 zukommen ließ. Sie habe den Unterlagen auch das Aktenzeichen der OFD hinzugefügt, damit sie sachgerecht zugeordnet werden konnten. Dies sei noch im Jahr 1996 geschehen.³²

²⁵ Siehe Norbert Horn, Das Zivil- und Wirtschaftsrecht im neuen Bundesgebiet, Seite 398, Rn. 16; Wortprotokoll vom 27. März 2009, Seite 32.

²⁶ Siehe Norbert Horn, Das Zivil- und Wirtschaftsrecht im neuen Bundesgebiet, Seite 398, Rn. 17.

²⁷ Antrag vom 24. November 1993, B 1, Bl. 1 ff.; Die OFD Berlin registrierte die Flurstücke 236, 241 („Spreedreieck“) und 242 unter dem Geschäftszeichen 01-923 und die Flurstücke 238 und 239 unter 01-927, B 1, Bl. 26.

²⁸ Antrag vom 23. Juni 1994, B 2, Bl. 1 ff.

²⁹ Schreiben vom 9. August 1994, B 2, Bl. 32.

³⁰ Antrag vom 23. Juni 1994, B 2, Bl. 2; Wortprotokoll vom 27. Februar 2009, Seiten 28, 29; Wortprotokoll vom 18. Juni 2009, Seite 79.

³¹ Flurstückentwicklungsplan vom 8. August 1996, B 2, Bl. 5 f.

³² Wortprotokoll vom 18. Juni 2009, Seiten 75, 76.

1.1.2.2 Aktenverwaltung

Die Zeugin Wolf, ehemalige Mitarbeiterin der Oberfinanzdirektion Berlin, bestätigte in ihrer Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss, dass sie alle Anträge, die den Bezirk Mitte betrafen, bearbeitet habe.³³ Jeder Antrag habe seine eigene Vorgangsnummer bekommen und sei dann nach Vorgangsnummern in der Registratur aufbewahrt worden.³⁴ Auf die Nachfrage des Untersuchungsausschusses, wie man sichergestellt habe, dass kein Antragssteller vergessen wurde, erklärte die Zeugin Wolf, dass sie das nicht mehr sagen könne. Damals habe es noch keine Computer gegeben, wo man alles habe eingeben und abgleichen können.³⁵

Dies bestätigte auch der Zeuge Kroker, ehemaliger Mitarbeiter der Oberfinanzdirektion Berlin, in seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss:

Zeuge Kroker: „[...] Das war wirklich ein Stück auch ein Massengeschäft. Man hatte wirklich Hunderttausende, Millionen von Anträgen, die zu bearbeiten waren, und man hatte damals wahrscheinlich auch noch gar nicht EDV-technisch die Möglichkeit, so ein Verfahren - - Man hat sich bemüht, alle Beteiligten reinzubekommen, aber es kam immer wieder vor, dass irgendwo noch ein Antrag plötzlich wieder auftauchte. [...]“³⁶

In diesem Zusammenhang führt Lammert/Rauch/Teige in dem Buch „Rechtsfragen der Vermögenszuordnung“ an: „Die im Antrag angegebenen Flurstücke werden technisch erfasst, um Doppelanträge herauszufiltern bzw. mehrere Antragsteller in einem Verfahren zusammenzufassen. Auch hier sind in der Anfangszeit den Behörden Fehler unterlaufen, so dass möglicherweise Flurstücke zweimal zugeordnet wurden bzw. ein Restitutionsanspruch nicht beachtet wurde. Eine derartige Fehlzuordnung konnte erfolgen, wenn die Zuordnungsstellen keine aktuellen Unterlagen hatten bzw. der Antragsteller nicht auf alle vorgegebenen Fragen korrekt geantwortet hatte. In diesen Fällen hat diejenige Behörde den Zuordnungsbescheid aufzuheben, die – nach Rücksprache mit der Zuordnungsbehörde des ersten Bescheides – das Flurstück erneut zuordnet.“³⁷

1.1.2.3 Anhörung aller Beteiligten

Wie bereits oben dargelegt, ist die OFD nach § 2 Abs. 1 Satz 1 VZOG verpflichtet, alle neben dem Antragsteller in Betracht kommenden Berechtigten Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Aus den dem Untersuchungsausschuss vorliegenden Akten geht aber hervor, dass die Deutsche Bahn AG vor der Zuordnung des Flurstücks 241 („Spreedreieck“) an das Land Berlin nicht angehört wurde. So findet sich allein ein Anhörungsschreiben mit Datum vom 20. Januar 1994 der OFD Berlin andere Grundstücke betreffend, nämlich die Flurstücke 238, 239 und 240 („Tränenpalast“), welche ebenfalls vom Land Berlin und der Deutschen Bahn AG beantragt wurden, in den Akten.³⁸

Die Zeugin Wolf erklärte die fehlende Anhörung der Deutschen Bahn AG bezüglich des Flurstücks 241 („Spreedreieck“) wie folgt:

Zeugin Wolf: „Weil die Zuordnung nicht strittig war, weil ich ja auch in meinem Vermerk geschrieben habe: „ist eindeutig Land Berlin zuzuordnen.“³⁹

³³ Wortprotokoll vom 27. Februar 2009, Seite 22.

³⁴ Wortprotokoll vom 27. Februar 2009, Seite 24.

³⁵ Wortprotokoll vom 27. Februar 2009, Seite 24.

³⁶ Wortprotokoll vom 27. März 2009, Seite 52; später Mitarbeiter der VK Service-Gesellschaft für Vermögenszuordnung und Kommunalisierung mbH.

³⁷ Lammert/Rauch/Teige, Rechtsfragen der Vermögenszuordnung, Seite 29.

³⁸ Anhörung nur bzgl. des „Tränenpalastes“, B 1, Bl. 27 f.; Geschäftszeichen VZOG 124/01-923.

³⁹ Wortprotokoll vom 27. Februar 2009, Seite 11.

„Und weil es Nutzung als öffentliche Grünfläche war. Öffentliches Straßenland, öffentliche Grünfläche, der Rechtsträger – das ließ keinen Zweifel zu.“⁴⁰

In dem o. g. Vermerk schrieb die Mitarbeiterin Wolf, dass die Flurstücke 241 („Spreedreieck“), 242, 236 eindeutig dem Land Berlin zuzuordnen seien.⁴¹ Dies führte sie in einem späteren Vermerk weiter aus. Bei den Flurstücken 241 („Spreedreieck“), 242, 236 handele es sich um Verwaltungsvermögen des Landes Berlin gemäß Art. 21 Abs. 2 EV. An den maßgeblichen Stichtagen (3. Oktober 1990 und 1. Oktober 1989) sei die Liegenschaft als Verkehrsfläche und Grünfläche genutzt worden. Die Einverständniserklärung des Bundes liege vor. Ferner sei Voreigentümer vor Umwandlung in Volkseigentum die Reichshauptstadt Berlin gewesen.⁴²

1.1.2.4 Bekanntgabe der Zuordnungsentscheidung

Aufgrund dieser „eindeutigen“ Zuordnungslage wurde das Flurstück 241 („Spreedreieck“) dem Land Berlin mit Bescheid vom 9. Mai 1995 zugeordnet. Die Verfügung zu dem Bescheid sieht vor, dass eine Ausfertigung des Bescheides an den Antragsteller und alle Beteiligten gegen Empfangsbekanntnis gehen soll.⁴³ Der o. g. Bescheid führt unter I. als Antragsteller das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. IV G, und die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Oberfinanzdirektion Berlin auf. Diese erhielten den Bescheid vom 9. Mai 1995 laut Empfangsbekanntnis am 15. Mai bzw. 17. Mai 1995.⁴⁴ Ebenso erhielten das Bundesvermögensamt II und das Amtsgericht Mitte eine Ausfertigung des Bescheides.⁴⁵

Aus den dem Untersuchungsausschuss vorliegenden Akten der OFD Berlin lässt sich entnehmen, dass der Deutschen Bahn AG der Bescheid nicht zugestellt wurde. Die Akte enthält zwar ein Empfangsbekanntnis, wonach der Deutschen Bahn AG ein Antrag und eine Einverständniserklärung am 10. Mai 1995 zugestellt wurde, dies war aber nicht der Zuordnungsbescheid vom 9. Mai 1995 an das Land Berlin.⁴⁶ Dies bestätigte auch die Zeugin Wolf in ihrer Aussage, die nach Sichtung der Akte erklärte, dass das Empfangsbekanntnis zu den anderen drei Flurstücken 238, 239 und 240 („Tränenpalast“) gehöre.⁴⁷ Auf Nachfrage erklärte die Zeugin Wolf, dass der Deutsche Bahn AG der Bescheid vom 9. Mai 1995 nicht zugestellt worden sei.⁴⁸ Folglich hatte die Deutsche Bahn AG von der Zuordnung des Flurstücks 241 („Spreedreieck“) an das Land Berlin keine Kenntnis. Dass die OFD Berlin den Antrag der Deutschen Bahn im Zuordnungsverfahren nicht berücksichtigte, ergibt sich auch aus einem Schreiben der VK Service Gesellschaft für Vermögenszuordnung und Kommunalisierung mbH vom 10. Oktober 2001.⁴⁹ Darin heißt es:

„Das Flurstück 241 ist durch die OFD im Jahr 1995 dem Land Berlin zugeordnet worden, ohne Berücksichtigung, dass auch die DB einen Antrag gestellt hat.“

⁴⁰ Wortprotokoll vom 27. Februar 2009, Seite 12.

⁴¹ Vermerk vom 27. April 1994, B 1, Bl. 32.

⁴² Vermerk vom 3. Mai 1995, B 1, Bl. 35.

⁴³ Bescheid vom 9. Mai 1995, B 1, Bl. 41.

⁴⁴ Empfangsbekanntnis vom 15. Mai 1995, B 1, Bl. 43; Empfangsbekanntnis vom 17. Mai 1995, B 1, Bl. 46.

⁴⁵ Empfangsbekanntnis vom 15. Mai 1995, B 1, Bl. 44; Empfangsbekanntnis vom 17. Mai 1995, B 1, Bl. 45.

⁴⁶ Empfangsbekanntnis vom 10. Mai 1995, B 1, Bl. 42.

⁴⁷ Empfangsbekanntnis vom 10. Mai 1995, B 1, Bl. 42.

⁴⁸ Wortprotokoll vom 27. Februar 2009, Seite 17.

⁴⁹ Schreiben vom 10. Oktober 2001, B 2, Bl. 64; Die GmbH löste die OFD Berlin ab.

Der Akte der OFD Berlin zum Antrag der Deutschen Bahn AG lässt sich lediglich entnehmen, dass nach Antragstellung der Deutschen Bahn der o. g. Flurstückentwicklungsplan mit Datum vom 8. August 1996 folgt. Ferner ist das Grundbuch von Mitte Band 122 Blatt 3044N abgeheftet, welches bereits die Zuordnung des Flurstücks 241 an das Land Berlin aufgrund des Ersuchens der OFD Berlin vom 9. Mai 1995 gemäß § 3 VZOG enthält. Wie bereits dargestellt, sind diese Unterlagen Ende des Jahres 1996 seitens der Deutschen Bahn AG eingereicht worden. Des Weiteren enthält die Akte noch handschriftliche Notizen, die auf eine Wiedervorlage im sechsmonatigen Rhythmus abstellten, wobei die letzte Abzeichnung vom 22. Juni 1999 stammt. Darauf folgt bereits ein Schreiben der Rechtsanwältin Dr. Dornberger, Vertreterin der Deutschen Bahn AG, mit Datum vom 28. März 2001.

Die Zeugin Wolf, welche nach eigener Aussage alleinige Sachbearbeiterin für den Bezirk Mitte war, erklärte in ihrer Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss:

Zeugin Wolf: „Das Einzige, was ich mir erklären kann: Das vielleicht falsche Flurstück war beantragt, und deswegen wurde das nicht mit 241 in Verbindung gebracht. Denn diese Notiz hier ist nicht meine Handschrift, das muss später geschehen sein. Flurstück 137/1 war beantragt, und das ist das alte Flurstück gewesen. Es war aber gang und gäbe, dass die aktuellen Flurstücke beantragt werden. Deswegen ist das wahrscheinlich nicht in Verbindung gebracht worden, sondern dann erst später.“⁵⁰

1.1.2.5 Grundbuchvollzug

Nach Bescheiderteilung zugunsten des Landes Berlin erfolgte der fortlaufenden Paginierung nach zugleich das Ersuchen der OFD an das Amtsgericht Mitte, Grundbuchamt, die Eintragung der in dem anliegenden Bescheid getroffenen Feststellung vorzunehmen (§ 3 VZOG).⁵¹

Mit dem Bescheid vom 9. Mai 1995 stellte die OFD fest, dass das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, Eigentümer der Flurstücke 236, 241 („Spreedreieck“), 242 gemäß Art. 21 Abs. 2 Einigungsvertrag (EV) geworden sei.⁵² Die Eintragung des Landes Berlin als Eigentümer in das Grundbuch erfolgte sodann mit Datum vom 22. Mai 1995. Im Grundbuchauszug heißt es wörtlich:

„Aufgrund des Ersuchens der Oberfinanzdirektion Berlin vom 9. Mai 1995 gemäß § 3 Vermögenszuordnungsgesetz (VZOG 121/01-923) eingetragen am 22. Mai 1995.“⁵³

1.1.2.6 Inhalt des Zuordnungsbescheides

Inhaltlich enthält der Bescheid folgende Regelungen:

„Es wird festgestellt, dass das Land Berlin gemäß Art. 21 Abs. 2 EV Eigentümer des oben unter II. bezeichneten Vermögenswertes geworden ist.“⁵⁴

Etwaige Ansprüche nach dem Vermögensgesetz bleiben unberührt und gehen zu Lasten des neuen Eigentümers.

⁵⁰ Wortprotokoll vom 27. Februar 2009, Seite 28.

⁵¹ Schreiben vom 9. Mai 1995, B 1, Bl. 39.

⁵² Bescheid vom 9. Mai 1995, B 1, Bl. 40 f.

⁵³ Eintragungsmitteilung vom 22. Mai 1995, B 1, Bl. 48.

⁵⁴ Unter II. bezeichnete Vermögenswerte: Flurstücke 236, 241 und 242.

Der Bescheid ergeht vorbehaltlich des Eigentums, der Rechtsinhaberschaft oder sonstiger privater Rechte Dritter.“

Die Regelung, dass etwaige Ansprüche nach dem Vermögensgesetz unberührt bleiben und zu Lasten des neuen Eigentümers gehen, beruht auf § 7 Abs. 1 VZOG. Danach beeinträchtigen Vermögenszuordnungen nach dem VZOG Restitutionsansprüche Privater nach dem Vermögensgesetz nicht. Zugeordnetes Vermögen kann daher nach dem Vermögensgesetz zurückübertragen werden, und zwar selbst in den Fällen, in denen im Rahmen des Vermögenszuordnungsgesetzes über Restitutionsansprüche öffentlich-rechtlicher Körperschaften nach Art. 21 Abs. 3 und Art. 22 Abs. 7 EV entschieden wurde.⁵⁵

Dies bestätigte auch der Zeuge Kroker in seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss:

Zeuge Kroker: „Das meint andere Ansprüche. Das meint die Ansprüche nach dem Vermögensgesetz, die Restitutionsansprüche Privater. Es gibt ja sozusagen das Pendant zum Vermögenszuordnungsrecht. Das ist das Vermögensrecht, was ja eigentlich auch das LARoV, glaube ich, gemacht hat ursprünglich. Und das meint also die privaten Ansprüche. Das heißt, es kann ja sein, dass wir einen Vermögenszuordnungsbescheid machen, es sich aber herausstellt, dass eine Privater noch Rechte daran hat. Und das sagt man wiederum, dass die auch wiederum den Vermögenszuordnungsansprüchen vorgehen. Das meint also diesen konkreten Fall.“⁵⁶

Auch die Regelung, dass der Bescheid nur vorbehaltlich des Eigentums, der Rechtsinhaberschaft oder sonstiger privater Rechte Dritter ergeht, beruht auf einer gesetzlichen Vorschrift (§ 2 Abs. 1 Satz 5 VZOG). Dieser Vorbehalt gilt aber nur für Private, die eben nicht Antragsteller im Zuordnungsverfahren sein können, weil die Zuordnungsbehörde nicht Ansprüche Privater prüft.⁵⁷ Nach Lammert/Rauch/Teige sind „Antragsteller nach dem Vermögenszuordnungsgesetz alle juristischen Personen, die aus den oben genannten Gesetzen Ansprüche herleiten können. Das sind insbesondere die ehemaligen Treuhandfirmen, heute der Firmen der BvS. Sie erhalten aus der Umwandlung von Volkseigentum kraft Gesetzes ihre Rechte. Die andere große Gruppe der Antragsberechtigten sind die Länder, die Kommunen und der Bund. Weiterhin antragsberechtigt aus Funktionsnachfolge sind z. B. auch die Industrie- und Handelskammer. Bahn und Post sind mit dem Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz ebenfalls nach dem Vermögenszuordnungsgesetz antragsberechtigt.“⁵⁸ Folglich bezieht sich der Vorbehalt nach § 2 Abs. 1 Satz 5 VZOG im vorliegenden Fall nicht auf die Deutsche Bahn AG, die eine mögliche Antragstellerin sein konnte.

Auf Nachfrage des Untersuchungsausschusses, wie sicher das Eigentum nach einem Zuordnungsbescheid gewesen sei, erklärte die Zeugin Hentschker, Mitarbeiterin beim LARoV:

Zeugin Hentschker: „Der Bescheid enthält den Vorbehalt, der auch im Vermögenszuordnungsgesetz geregelt ist. Das bezieht sich auf zwei Bereiche, erst einmal auf die ganzen Verfahren nach dem Vermögensgesetz – die gehen sowieso immer vor, die sind parallel gelaufen – dann sonstiger Berechtigter. Das ist im Gesetz geregelt. Das ist – ich kann das nur nach meiner persönlichen Meinung werten – dem geschuldet, dass Vermögenszuordnungen möglichst schnell passieren sollten über die vielen tausend Grundstücke im Volkseigentum, damit verfügt werden kann. Das Vermögenszuordnungsgesetz enthält verschiedene Regelungen, auch aus der Verfügungsbefugnis zu handeln. Dieses Grundstück hätte das zuständige

⁵⁵ Siehe Kimme, Offene Vermögensfragen, § 7 Rn. 1.

⁵⁶ Wortprotokoll vom 27. März 2009, Seite 49.

⁵⁷ Wortprotokoll vom 27. Februar 2009, Seite 3.

⁵⁸ Siehe Lammert/Rauch/Teige, Rechtsfragen der Vermögenszuordnung, Seite 3.

Belegenheitsbezirksamt auch schon vor Zuordnung verkaufen können, weil eine kommunale Rechtsträgerschaft vorlag. [...] Dann kann die Behörde - ist ein Grundbucheintrag vorhanden - mit dem Grundstück umgehen. Dass da Änderungen passieren, ist bis heute möglich. Es gibt keine Endfrist im Vermögenszuordnungsbescheid. Das heißt, für die Restitutionsantragstellung hat es einmal eine Ausschlussfrist gegeben. Die ist abgelaufen, die kann ich heute nicht mehr stellen, aber sonstige Anträge auf Verwaltungsnutzung könne theoretisch bis heute gestellt werden. Das kommt auch im Einzelfall vor, weil es immer Grundstücke gibt, die durch die zuständigen Belegenheitsbezirksämter als noch Volkseigentum aufgefunden werden.“⁵⁹

Dies bestätigte auch der Zeuge Kurth, seinerzeit Staatssekretär B in der Senatsverwaltung für Finanzen und späterer Finanzsenator, in seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss. Er erklärte, dass die Zuordnung nur vorbehaltlich erfolge, weil möglicherweise noch Restitutionsansprüche privater Anspruchsberechtigter bestehen könnten, die im Zuordnungsverfahren nicht geprüft worden seien. Die OFD Berlin habe sich nicht mit der Frage befasst, ob Restitutionsansprüche greifen, sondern habe lediglich die öffentlich-rechtliche Zuordnungsthematik entschieden. So sei die Formulierung üblicherweise in Zuordnungsbescheiden zu verstehen.⁶⁰

Dieser Auffassung schloss sich auch der Zeuge Holzinger, ehemaliger Leiter des LARoV bis März 1999 sowie Staatssekretär B in der Senatsverwaltung für Finanzen von Dezember 1999 bis Juni 2001, in seiner Aussage an:

Zeuge Holzinger: „[...] Dieses Grundstück – über das wir jetzt reden – war durch Zuordnungsbescheid insgesamt dem Land Berlin zugeordnet.

[...] Derartige Zuordnungen stehen immer unter dem Gesetzesvorbehalt – vorbehaltlich der Rechte Dritter. Dritte sind Personen, die nicht zuordnungsberechtigt nach dem Zuordnungsgesetz sind, sondern nach dem Vermögensgesetz zum Beispiel. Deshalb war für Berlin immer klar: Dieses Grundstück ist Eigentum des Landes Berlin. Die Bahn, die denkbare Zuordnungsberechtigte hätte sein können, ist kein Dritter, steht also nicht unter dem Gesetzesvorbehalt. Deshalb konnten wir, mussten wir und durften wir davon ausgehen, dass Berlin Eigentümer ist. Auch das Grundbuchamt hat das so gesehen. Wir waren ohne jeden Vorbehalt im Grundbuch eingetragen, glaube ich, oder standen vor der Eintragung.“⁶¹

1.1.2.7 Rechtliche Einschätzungen zum Zuordnungsverfahren

Auf die Frage des Untersuchungsausschusses an den Zeugen Heinemann, ehemaliger Abteilungsleiter beim LARoV, ob er sagen könne, dass es fehlerhaft gewesen sei, dass ein Antrag, der seit 1994 gestellt ist, 2001 plötzlich wieder auftauche, erklärte der Zeuge:

Zeuge Heinemann: „Es ist – wie gesagt – kein Einzelfall. Es ist insofern nicht 100-prozentig korrekt gewesen, aber ich weiß auch nicht, in welchem Zusammenhang er dort und wo er registriert war. Wir hatten das Problem im Rahmen der Vermögensfälle sehr oft, dass wir da verschiedene Anmeldungen hatten mit alten Flurstücken, mit neuen, mit Grundstücksbezeichnungen, ganz pauschale Anmeldungen. Auch da ist es vorgekommen, dass gelegentlich andere Drittanmeldungen von konkurrierenden Antragstellern übersehen worden sind, und das muss dann später korrigiert werden. Es ist ärgerlich, misslich, aber im Rahmen der vielen Anträge, die

⁵⁹ Wortprotokoll vom 13. März 2009, Seiten 47, 48.

⁶⁰ Wortprotokoll vom 9. Januar 2009, Seite 4.

⁶¹ Wortprotokoll vom 4. Dezember 2009, Seite 9.

gestellt worden sind – und weil nicht korrekt immer gleich bezeichnet worden sind -, immer möglich, dass da Fehler passieren.“⁶²

Der Zeuge Kurth gab in seiner Vernehmung folgende rechtliche Einschätzung zum Zuordnungsverfahren der OFD Berlin ab:

Zeuge Kurth: „Zu dem Komplex Zuordnungsbescheid vom Mai 1995 und generell zu der Systematik Zuordnung: Die Oberfinanzdirektion, die eine gemeinsame Behörde des Landes und des Bundes ist, hat Zuordnungsbescheide nach Prüfung der Anspruchsgrundlagen und der Rechtslagen erteilt, was die verschiedenen infrage kommenden Berechtigten angeht. Das heißt, diejenigen, die auf Grundstücke, die früher einmal als Eigentum des Volkes eingruppiert waren, Einrichtungen, die hierauf möglicherweise einen Anspruch haben könnten, wurden in Zuordnungsverfahren gehört, deren Position gehört, und dann hat die Oberfinanzdirektion die Zuordnung vorgenommen. Das war bei den Grundstücken, die immer schon als Grundstück eingetragen waren, etwas leichter als bei den Grundstücken, die es vorher als eigenes Grundstück gar nicht gegeben hat. Insbesondere in den neuen Bezirken Marzahn-Hellersdorf etc. war das der Fall. Dort, wo ein Anspruchsberechtigter der Meinung war, dass seine rechtliche Position nicht hinreichend berücksichtigt worden ist oder zu Unrecht einem anderen zugeordnet worden ist, hat er gegen den Zuordnungsbescheid Klage erhoben. Das hat das Land Berlin in vielen Fällen getan, möglicherweise in vielen Hundert Fällen, bis hin zum Bundesverwaltungsgericht. Wir haben oft gewonnen, ein paar Mal verloren, aber das war in den Neunzigerjahren ein sehr intensiv diskutierter juristischer Komplex, insbesondere das Thema Vermögenszuordnung. Wenn Sie jetzt unter 1.1. fragen, ob die Oberfinanzdirektion Berlin die Bearbeitung des Vorgangs „Spreedreieck“ rechtsförmig ordnungsgemäß für alle Beteiligten transparent und angemessen bearbeitet hat, nehme ich das an. Mir ist jedenfalls überhaupt nichts bekannt, dass irgendetwas an der Zuordnung problematisch gewesen sein sollte. Das Land Berlin hat die Zuordnung dieses Grundstücks beantragt. Dem Antrag des Landes Berlin ist in vollem Umfang entsprochen worden, und in solchen Fällen waren wir im Regelfall zufrieden; hier auch. Und wenn irgendein Beteiligter – möglicherweise die Deutsche Bahn AG – der Meinung gewesen sein sollte, dass die Zuordnung zugunsten des Landes falsch gewesen sein sollte, dann ist es Sache der Deutschen Bahn, dieses in einem Rechtsverfahren geltend zu machen, nicht aber des Landes Berlin. Soweit ich mich erinnere, ist der Zuordnungsbescheid rechtskräftig geworden. Das heißt, auch die anderen Verfahrensbeteiligten waren nicht der Meinung, dass ihre Interessen irgendwie unangemessen unter den Tisch gefallen sein sollen. Der Zuordnungsbescheid ist rechtskräftig geworden. Das Grundstück ist dem Land zugeordnet worden. [...] Das heißt, das Land Berlin hatte weder eine Veranlassung, weil dem Antrag in vollem Umfang stattgegeben wurde, noch eine sonstige Interessenlage, sich gegen den Zuordnungsbescheid zu wenden. Insofern ist der rechtskräftig, bestandskräftig geworden. Das Land Berlin ist – soweit ich glaube zu wissen – auch im Grundbuch eingetragen gewesen. Das heißt, es haben andere auch so gesehen, dass die Eigentümerstellung deshalb in Ordnung ging. – Soweit zunächst zum Zuordnungsbescheid.“⁶³

1.1.3 Materielle Beurteilung der Rechtslage im Jahr 1995

Als materielle Zuordnungsvorschrift nimmt § 1 Abs. 1 VZOG u. a. Art. 21 und 22 EV in Anspruch. Art. 21 und 22 EV mit ihrer Unterscheidung zwischen Verwaltungs- und Finanzver-

⁶² Wortprotokoll vom 18. Juni 2009, Seite 16.

⁶³ Wortprotokoll vom 9. Januar 2009, Seite 4.

mögen knüpfen an die herkömmliche Unterscheidung des in der Hand des Staates oder sonstiger Träger öffentlicher Verwaltung vereinigten Vermögens an.

„Art. 21 Abs. 1 EV regelt dabei die Zuordnung des Verwaltungsvermögens der DDR an einen der öffentlichen Verwaltungsträger, sofern dieses Vermögen unmittelbar bestimmten Verwaltungsaufgaben dient. Nach einhelliger Auffassung der verwaltungsrechtlichen Literatur definiert sich Verwaltungsvermögen zum einen als Vermögen, das der öffentlichen Verwaltung unmittelbar durch seine Gebrauchsmöglichkeit zur Erfüllung ihrer Aufgaben dient und von den Organwaltern öffentlicher Verwaltung selbst benutzt wird (sog. Gegenstände des internen Verwaltungsgebrauchs, z. B. Verwaltungsgebäude), und zum anderen als Vermögen, das der Nutzung durch den Bürger gewidmet ist, und zwar im Rahmen einer unbeschränkten Öffentlichkeit im Sinne des Gemeingebrauchs oder in der Sondernutzung und im Anstaltsgebrauch (sog. Gegenstände externer Nutzung, z. B. Bibliotheken, Museen, Sportplätze, Verkehrsbetriebe).⁶⁴ Ob ein Vermögensgegenstand der Vermögenskategorie ‚Verwaltungsvermögen‘ zuzurechnen ist, bestimmt sich nach der Nutzung des Vermögensgegenstandes am 1. Oktober 1989. Zur Bestimmung der Zugehörigkeit zum Verwaltungsvermögen tritt als zweite maßgebende Zeitbestimmung der 3. Oktober 1990 hinzu, da Art. 21 Abs. 2 EV voraussetzt, dass der betreffende Vermögenswert auch am Tag des Beitritts noch für Verwaltungsaufgaben genutzt wurde.“⁶⁵

Der Einigungsvertrag enthält spezielle Vorschriften über besondere Bereiche des öffentlichen Vermögens, z. B. über die Deutsche Reichsbahn (Art. 26 EV). Diese Sonderregelungen innerhalb des Einigungsvertrages gehen grundsätzlich den allgemeinen Bestimmungen der Art. 21 und 22 vor.⁶⁶

Die OFD Berlin stellte wie bereits oben dargestellt, mit Bescheid vom 9. Mai 1995 fest, dass das Land Berlin gemäß Art. 21 Abs. 2 EV Eigentümer des Flurstücks 241 („Spreedreieck“) geworden sei. In dem Bescheid heißt es, die Zuordnung des Vermögenswertes sei gemäß § 2 Abs. 1 VZOG einvernehmlich zwischen den Beteiligten erfolgt. Beteiligt waren im vorliegenden Fall die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die OFD Berlin und das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen.

Eine weitergehende Begründung enthält der Zuordnungsbescheid nicht. Wie bereits erwähnt, geht aus den Vermerken der Mitarbeiterin Wolf hervor, dass die Zuordnung an das Land Berlin erfolgte, weil es sich bei den Flurstücken um Verwaltungsvermögen des Landes Berlin gemäß Art. 21 Abs. 2 EV gehandelt habe. An den maßgeblichen Stichtagen (3. Oktober 1990 und 1. Oktober 1989) sei die Liegenschaft als Verkehrsfläche und Grünfläche genutzt worden. Ferner sei Voreigentümer vor Umwandlung in Volkseigentum die Reichshauptstadt Berlin gewesen.⁶⁷

Die Zeugin Wolf bestätigte in ihrer Aussage vor dem Untersuchungsausschuss, dass die letzte Eintragung vor dem Eigentum des Volkes und die aktuelle Nutzung ausschlaggebend gewesen sei.⁶⁸ Die unterirdisch verlaufende Tunnelanlage auf dem Grundstück „Spreedreieck“ habe dabei keine Rolle gespielt.⁶⁹

Dies bestätigte auch die Zeugin Hentschker. Die Grundsätze der Vermögenszuordnung seien klar gewesen. Danach ging die Verwaltungsnutzung vor, und die Nutzung habe sich bis zum Erlass des Bundesverwaltungsgerichtsurteils vom 23. November 2000 – 3 C 27.00 nach der Erdoberfläche gerichtet.⁷⁰

⁶⁴ Siehe Rädler/Raupach/Bezenberger, Vermögen in der ehemaligen DDR, Teil 3 B II, Seite 4.

⁶⁵ Siehe Rädler/Raupach/Bezenberger, Vermögen in der ehemaligen DDR, Teil 3 B II, Seite 4.

⁶⁶ Siehe Horn, Das Zivil- und Wirtschaftsrecht in der neuen Bundesrepublik, Seite 402.

⁶⁷ Vermerk vom 3. Mai 1995, B 1, Bl. 35.

⁶⁸ Wortprotokoll vom 27. Februar 2009, Seite 4.

⁶⁹ Wortprotokoll vom 27. Februar 2009, Seite 25.

⁷⁰ Wortprotokoll vom 13. März 2009, Seite 51.

1.1.4 Materielle Beurteilung der Rechtslage im Jahr 2000

Entgegen der bisherigen Praxis entschied das o. g. Bundesverwaltungsgericht in einem ähnlich gelagerten Fall, dass der Zuordnungsbescheid insoweit aufzuheben sei, als von ihm auch die unter der Grundstücksoberfläche liegende S-Bahn-Tunnelanlage erfasst werde. Der Leitsatz lautet wie folgt:

„Die Zuordnung eines für Verwaltungsaufgaben genutzten Grundstücks muss nicht notwendigerweise eine unterirdisch verlaufende S-Bahn-Tunnelanlage umfassen; diese kann neben den Grundstück selbstständiges Zuordnungsobjekt sein.“⁷¹

In dem vom Bundesverwaltungsgericht zu entscheidenden Fall beanspruchte die Deutsche Bahn AG die Zuordnung eines in Berlin gelegenen Grundstücks (Invalidenstraße), welches unterirdisch durch eine S-Bahntunnelanlage (Nord-Süd-Bahn) genutzt werde. Sie berief sich dabei auf die Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes zum ehemaligen Reichsbahnvermögen und damit auf Art. 26 Abs. 1 Satz 1 EV. Das Land Berlin, vertreten durch das LARoV, war dem Rechtsstreit beigeladen und machte dabei einen Anspruch aus Art. 21 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Abs. 2 EV geltend. Zuvor hatte die beklagte Vermögenszuordnungsbehörde mit Bescheid festgestellt, dass das Land Berlin Eigentümerin des Grundstücks geworden war. Die hiergegen gerichtete Anfechtungsklage wurde zunächst vom Verwaltungsgericht abgewiesen, da der Vorrang des Funktionsprinzips auch für das Sondervermögen der Deutschen Reichsbahn gelte. Im Streitfall habe die Anwendung des Prinzips zur Folge, dass maßgeblich auf die oberirdische kommunale Verwaltungsnutzung abzustellen sei; die unterirdische Nutzung sei wirtschaftlich und damit auch vermögenszuordnungsrechtlich gegenüber der oberirdischen Nutzung zweitrangig und nicht eigentumsbegründend. Das Bundesverwaltungsgericht gab dagegen der Klage teilweise statt.

Zur Begründung führte das BVerwG aus:

„[...] der Klägerin gebührt nach Art. 26 Abs. 1 Satz 1 EV zwar nicht das Grundstück als Ganzes, wohl aber steht ihr das (Sonder-) Eigentum an der S-Bahn-Tunnelanlage als eigenständiger Vermögensgegenstand zu, so dass der Bescheid aufzuheben ist, soweit er konkludent auch Letzteres dem Beigeladenen zugeordnet hat. [...]

Allerdings trifft es zu, dass dieses Grundstück die tatbestandlichen Voraussetzungen des Art. 26 Abs. 1 Satz 1 EV erfüllt; es 'gehörte' als Teil des ehemaligen Reichsvermögens (Sondervermögen Deutsche Reichsbahn) zum Sondervermögen Deutsche Reichsbahn im Sinne des Art. 26 Abs. 2 des Vertrags vom 18. Mai 1990. [...]

Dabei schließt der Senat nicht von vornherein aus, dass auch eine unterirdische Nutzung als Bahnbetriebsanlage einem Grundstück insgesamt das Gepräge eines Bahnbetriebsgrundstücks verleihen kann. Dies dürfte insbesondere dann in Betracht zu ziehen sein, wenn der Bahnbetrieb so nahe an der Grundstücksoberfläche verläuft, dass dadurch eine gleichzeitige anderweitige Grundstücksnutzung stark beeinträchtigt würde. Hiervon kann im Streitfall jedoch keine Rede sein. Vielmehr ist nach den gemäß § 137 Abs. 2 VwGO bindenden tatsächlichen Feststellungen des angefochtenen Urteils, die im Übrigen bestätigt werden durch ein jahrzehntelanges Nebeneinanderbestehen beider Nutzungsarten, davon auszugehen, dass die S-Bahn-Tunnelanlage zumindest in einer solchen Tiefe verläuft, dass sie und der in ihr stattfindende Verkehr mit der an den Stichtagen erfolgten oberirdischen Nutzung ohne Weiteres vereinbar waren.

Unter diesen Umständen scheidet eine Feststellung dahin gehend aus, das Grundstück - einschließlich der Tunnelröhre - habe überwiegend den Aufgaben der Klägerin

⁷¹ Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 23.11.2000 – 3 C 27.00; LA 13/1, Bl. 308 ff.

oder des Beigeladenen gedient. Vielmehr hat in Fällen dieser Art eine gespaltene bzw. doppelte Zuordnung zu erfolgen, deren Gegenstand zum einen das Grundstück als solches und zum anderen die unter der Oberfläche verlaufende Einrichtung ist. Dadurch wird die vom Normgeber bezweckte Fortführung beider Nutzungsarten zumindest im bisherigen Umfang und auf einer dinglich abgesicherten Basis ermöglicht.

Der angefochtene Bescheid ist nach seinem Wortlaut und nach Ansicht aller Verfahrensbeteiligten dahin gehend zu verstehen, dass von der Zuordnung an den Beigeladenen auch die von der Klägerin betriebene Anlage umfasst sein soll. Damit hat die Beklagte dem beigeladenen Land zulasten der Klägerin - also rechtswidrigerweise - mehr zugeordnet als ihm zusteht. Gemäß Art. 26 Abs. 1 Satz 1 EV war nämlich am 3. Oktober 1990 zugunsten der Klägerin (Sonder-) Eigentum an dem in ihrer Nutzung stehenden Tunnel entstanden. Dieses bildete neben dem Grundstückseigentum einen eigenen Vermögensgegenstand im Sinne von § 1 a Abs. 1 VZOG und hätte somit einer gesonderten Zuordnung bedurft.

Nach Ansicht des Senats stellt die Tunnelanlage einen eigenen zuordnungsfähigen Vermögensgegenstand dar. Denn bei ihr handelt es sich um eine 'rechtlich selbstständige Baulichkeit' i. S. d. § 1 a Abs. 1 Satz 1 VZOG; angesichts dessen kann offen bleiben, ob - sähe man das anders - hier ein Nutzungsrecht an dem Grundstück in Gestalt einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Tunnelnutzung als zuordnungsfähiger Vermögensgegenstand anzunehmen wäre. Zwar mag es sein, dass § 1 a Abs. 1 Satz 1 VZOG mit dem Merkmal 'rechtlich selbstständige Baulichkeiten' das dem Recht der Deutschen Demokratischen Republik eigentümliche Institut des selbstständigen Gebäudeeigentums (vgl. Art. 231 § 5 Abs. 1 Satz 1 EGBGB) vor Augen hatte, dem die Tunnelröhre seinerzeit möglicherweise nicht unterfiel oder unterfallen konnte. Gleichwohl hielt es der Senat auch unter dieser Prämisse für geboten, die Regelung auf andere Fälle zu erstrecken, die von ihrem Wortlaut und Schutzbereich erfasst werden. Das ist hier der Fall.

Dass die in Rede stehende Bahnanlage eine 'Baulichkeit' im vorgenannten Sinne darstellt, bedarf keiner weiteren Begründung. Ebenso offensichtlich ist es, dass ihre weitere Nutzung durch die Klägerin mindestens im gleichen Maße schutzbedürftig ist wie die Grundstücksnutzung durch den Beigeladenen. Daraus allein ergibt sich allerdings noch nicht die rechtliche Selbstständigkeit der unterirdischen Anlage, denn grundsätzlich erstreckt sich das Recht des Grundstückseigentümers auch auf den Erdkörper unter der Oberfläche sowie die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen (§ 905 Satz 1, § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB). Obwohl die genannten Voraussetzungen im vorliegenden Fall zweifelsfrei vorliegen, bejaht der Senat hier die Sonderrechtsfähigkeit der Tunnelröhre und zwar aus folgenden Gründen:

Das durch Umwandlung des ehemaligen Volkseigentums entstandene, von Art. 21 ff. EV erfasste Vermögen erfährt seine besondere Ausprägung vorrangig durch das insoweit dem öffentlichen Sachenrecht zuzurechnende Vermögenszuordnungsrecht. Die bei der Auslegung dieser Rechtsmaterie gewonnenen Erkenntnisse brauchen nicht notwendigerweise den Regeln des Bürgerlichen Rechts zu folgen. Für das öffentliche Sachenrecht ist anerkannt, dass öffentliche Sachen nicht ohne Weiteres den Vorschriften der §§ 93 bis 95 BGB über Sachzusammenhänge unterfallen. [...]

Der vom Gesetzgeber dem Funktionsprinzip eingeräumte Vorrang gegenüber Restitutionsbegehren früherer Eigentümer beruht auf dem Willen, die Fortführung der bisherigen, im öffentlichen Interesse liegenden Nutzung durch Zuordnung von - in der Regel - Eigentumsrechten auch für die Zukunft abzusichern. Zur Fortführung des S-Bahnbetriebes im bisherigen Umfang bedarf die Klägerin nicht des Eigentums am Grundstück, wohl aber des (Sonder-) Eigentums an der Tunnelanlage. Eine derartige Aufteilung entspricht regelmäßig der Interessenlage zwischen dem

Grundstückseigentümer und einem Bahnunternehmen, das ein Grundstück in gehörigem Abstand von der Oberfläche zu nutzen sucht. Kommt zwischen ihnen keine vertragliche Vereinbarung zustande, so könnte in Fällen dieser Art eine Teilenteignung zumindest in Form der zwangsweisen Bestellung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zugunsten der Bahn erfolgen (vgl. BGH, Urteil vom 1. Februar 1982 - III ZR 93/ 80 - BGHZ 83, 61). Unter Berücksichtigung des Funktionsprinzips besteht kein Grund anzunehmen, dass der Klägerin im vorliegenden Fall kraft Gesetzes eine über diese Begrenzung hinausgehende oder dahinter zurückbleibende Rechtsposition zugewachsen sein könnte. Der Senat geht stattdessen davon aus, dass hier am 3. Oktober 1990 zwei selbstständig zuordnungsfähige Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 a Abs. 1 Satz 1 VZOG entstanden sind, nämlich zum einen das Grundstück als solches und zum anderen das Eigentum an der Tunneleinrichtung.

Aufgrund des vorliegenden Urteils sind die Beteiligten in der Lage und bleibt es ihnen unbenommen, entweder einvernehmlich oder mittels gesonderten Zuordnungsbescheids die zum Beitrittszeitpunkt eingetretene rechtliche Lage der Tunnelanlage klarzustellen bzw. nachzuzeichnen. Im Übrigen bleibt es dabei, dass der Beigeladene eintragungsfähiger Eigentümer des Grundstücks - einschließlich aufstehender Gebäude sowie des gesamten Erdkörpers darunter, allerdings ausschließlich der Tunnelanlage - geworden ist.⁷²

Mit diesem Urteil änderte sich die materielle Beurteilung der Rechtslage bezüglich der Zuordnung von Grundstücken im Falle einer Zuordnungskonkurrenz zwischen Art. 21 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Abs. 2 EV und Art. 26 Abs. 1 Satz 1 EV.

1.1.5 Teilweise Rücknahme des Zuordnungsbescheides „Spreedreieck“

Aufgrund dieser höchstrichterlichen Rechtsprechung hat sich auch der Zuordnungsbescheid vom 9. Mai 1995 als rechtswidrig erwiesen. Da die Verwaltung nach Art. 20 Abs. 3 GG an Gesetz und Recht gebunden ist, ist sie grundsätzlich dazu berechtigt, rechtswidrige Verwaltungsakte bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 48 VwVfG aufzuheben.

Nach Wiederaufnahme des Verfahrens folgte sodann im Jahr 2001 die einvernehmliche teilweise Aufhebung des Zuordnungsbescheids vom 9. Mai 1995 bezüglich des Flurstücks 241 („Spreedreieck“) gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 i. V. m. § 2 Satz 6 VZOG und § 48 VwVfG. Die damals am Vorgang „Spreedreieck“ Beteiligten gelangten aufgrund der Bundesverwaltungsgerichtsentscheidung zu der Rechtsauffassung, dass auch der Zuordnungsbescheid vom 9. Mai 1995 wegen Verstoßes gegen Art. 26 Abs. 1 Satz EV rechtswidrig sei, da die unterirdisch verlaufende Tunnelanlage nicht aus der Zuordnung herausgenommen worden sei und der S-Bahn-Eingang gemäß Art. 26 EV im Eigentum der Deutschen Bahn stehe.

Mit Bescheid vom 11. September 2001 i. d. F. des Berichtigungsbescheides vom 18. September 2001 stellte die OFD Berlin fest, dass der S-Bahn-Eingang und die unterirdisch verlaufende S-Bahn-Tunnelanlage zum 3. Oktober 1990 in das Eigentum der Deutschen Bahn AG übergegangen sind. Dabei habe die dingliche Absicherung der aus dem Eigentumsübergang an der Tunnelanlage erwachsenden Rechte und Pflichten mittels Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu erfolgen.⁷³

⁷² Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 23.11.2000 – 3 C 27.00; LA 13/1, Bl. 308 ff.

⁷³ Änderungsbescheid vom 11. September 2001, B 2, Bl. 52 ff.

1.1.6 Feststellungen des Ausschusses

Der Ausschuss ist zu der Auffassung gelangt, dass das Zuordnungsverfahren „Spreedreieck“ der OFD Berlin im Jahr 1995 sowohl in formeller als auch in materieller Hinsicht rechtsfehlerhaft war.

1.1.6.1 Formelle Rechtswidrigkeit des Zuordnungsbescheides

Wie bereits ausführlich dargelegt, hat nach § 2 Abs. 1 Satz 1 VZOG die zuständige Behörde nach Anhörung aller neben dem Antragsteller sonst in Betracht kommenden Berechtigten einen Bescheid, der allen Verfahrensbeteiligten nach Maßgabe des Absatzes 5 zuzustellen ist, zu erlassen. Hier war die Deutsche Bahn AG sowohl Antragstellerin als auch eine sonst in Betracht kommende Berechtigte, die im Zuordnungsverfahren hätte beteiligt werden müssen, da der S-Bahn-Betrieb bekannt gewesen sein musste. Die OFD Berlin war verpflichtet, die Deutsche Bahn AG in dem Zuordnungsverfahren anzuhören und ihren Antrag zu bescheiden.

1.1.6.2 Materielle Rechtswidrigkeit des Zuordnungsbescheides

In materieller Hinsicht ergibt sich der Rechtsverstoß aus den Grundsätzen, die das Bundesverwaltungsgericht in dem o. g. Urteil aufgestellt hat, wonach Tunnelanlagen selbstständige Zuordnungssubjekte sein können.

1.1.7 Kenntnisstand der Beteiligten

Der Ausschuss ist auch der Auffassung, dass die Deutsche Bahn AG, obwohl sie im Rahmen des Zuordnungsverfahrens „Spreedreieck“ von der OFD nicht beteiligt wurde, dennoch Kenntnis von der Zuordnung des Flurstücks 241 („Spreedreieck“) hatte bzw. hätte haben können.

Dies ergibt sich zum einen aus einem Schreiben der Senatsverwaltung für Finanzen aus dem Jahr 1995, welches an die Deutsche Bahn AG, Zentralbereich Immobilien, Regionalbüro Berlin, gerichtet war. Darin teilte die Senatsverwaltung für Finanzen mit, dass die Grundstücke Reichstagsufer/Friedrichstraße und Reichstagsufer „Spreedreieck“ im Bieterverfahren gemäß § 19 InvorG ausgeschrieben würden. Das Flurstück 241 werde in Kürze dem Land Berlin zugeordnet und die Zuordnung des Flurstücks 240 sei beantragt. Es wurde um Stellungnahme darüber gebeten, welche einschränkenden Bedingungen, resultierend aus der S-Bahnführung unter dem Grundstück und der Verbindung zwischen S-Bahn und U-Bahn, bei der Ausschreibung zu berücksichtigen seien.⁷⁴

Die Deutsche Bahn AG nahm mit Schreiben vom 4. Mai 1995 dazu Stellung. Sie erklärte, dass das Flurstück 240 zu dem denkmalgeschützten „Tränenpalast“ gehöre und somit eine Zuordnung nicht möglich sei. Zu der Frage der Einschränkungen durch Tunnel und Zugänge S-Bahn und U-Bahn seien nur allgemeine Aussagen möglich. Es sollten aber folgende Punkte berücksichtigt werden:

- „- eine dingliche Sicherung der Tunnel und Zugänge zugunsten der Deutschen Bahn AG bzw. der BVG,
- die Beeinträchtigung der Tragfähigkeit des Tunnels durch die Art der Bebauung und Nutzung müsse ausgeschlossen sein,

⁷⁴ Schreiben vom April 1995, F 1, Bl. 87 f.

- die Tunneldichtung dürfe nicht beschädigt werden,
- die Tunnel dürften bei der Überbauung nicht belastet werden,
- Zugangsveränderungen seien abzustimmen und vom Bauherrn zu finanzieren,
- der Bauantrag sei der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme vorzulegen.⁷⁵

Zum anderen spricht vieles dafür, dass der Deutschen Bahn AG spätestens im Jahre 1996 die Kenntniserlangung von der Zuordnung zugunsten des Landes Berlin möglich gewesen sein musste, denn die Deutsche Bahn AG bat das Grundbuchamt Mitte mit Schreiben vom 30. August 1996 um Bereitstellung des Grundbuchauszuges für das Flurstück 241.⁷⁶ Der angeforderte Grundbuchauszug ist der Deutschen Bahn AG auch zugegangen und enthielt bereits die Eintragung der Eigentümerstellung zugunsten des Landes Berlin aufgrund des Bescheides vom 9. Mai 1995 der OFD.⁷⁷

Die Zeugin Schlüter erklärte in ihrer Aussage vor dem Untersuchungsausschuss, dass sie den Grundbuchauszug der OFD zugeschickt habe, und dass sie sie zur Kenntnis genommen habe, dass das Land Berlin als Eigentümer im Grundbuch stand.⁷⁸

Auf die Nachfrage des Untersuchungsausschusses, was danach passiert sei, erklärte die Zeugin:

Zeugin Schlüter: „Danach ist eigentlich gar nichts passiert. Ich habe mich dann nicht weiter um diesen Antrag gekümmert. Ich hatte sehr viele andere Anträge. Und für mich stand eigentlich außer Frage, dass wir diese Fläche bekommen würden, denn die S-Bahn ist allgemein bekannt, der Nord-Süd-Tunnel, da sind bestimmt auch Mitarbeiter der Zuordnungsbehörde mal mitgefahren, und der Eingang dürfte nicht zu übersehen sein. Insofern bin ich davon ausgegangen: Ich habe meinen Antrag ordnungsgemäß untersetzt, und da müsste jetzt eine Entscheidung getroffen werden, die eigentlich nach meiner Ansicht nur zu unseren Gunsten sein könnte. [...] Nein, ich habe da nicht nachgehakt, weil ich damit zu tun hatte, die Ansprüche des Landes gegen die Bahn abzuwehren.“⁷⁹

Im Gegensatz dazu war dem Land Berlin seinerzeit nicht bekannt, dass die Deutsche Bahn AG auch einen Antrag auf Zuordnung des Flurstücks 241 („Spreedreieck“) gestellt hatte. Weder die OFD Berlin noch die Deutsche Bahn AG setzte das Land Berlin über den konkurrierenden Antrag in Kenntnis.

1.2 Bebauungsplanverfahren „Spreedreieck“ (I-50) bis zum Abschluss der Zusatzvereinbarung

Parallel zu dem Zuordnungsverfahren „Spreedreieck“ gab es erste konkrete Pläne zur Bebauung des Areals „Spreedreieck“.

⁷⁵ Schreiben vom 4. Mai 1995, F 1, Bl. 119.

⁷⁶ Schreiben vom 30. August 1996, D 3, Bl. 490.

⁷⁷ Grundbuchauszug D 3, Bl. 484 ff.

⁷⁸ Wortprotokoll vom 18. Juni 2009, Seite 76.

⁷⁹ Wortprotokoll vom 18. Juni 2009, Seiten 76, 78.

1.2.1 Hintergrund des Bebauungsplanverfahrens I-50

Wie bereits geschildert, liegt das Gebiet „Spreedreieck“ nördlich des Bahnhofs Friedrichstraße zwischen Spree und Friedrichstraße in Berlin Mitte. Das Gelände um den Bahnhof Friedrichstraße wird von dem Viadukt der Stadtbahn, der Eisenbahnbrücke über der Spree, der Bahnhofshalle, der Spree mit der Weidendammer Brücke und der Bebauung um das Metropoltheater (heutiger Admiralspalast) geprägt.⁸⁰

In der Nachwendezeit war das Areal Gegenstand einer Reihe von Gutachten und Wettbewerben:

- Städtebauliches Strukturkonzept Bahnhof Friedrichstraße, Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, 1992
- Erarbeitung von Nutzungsempfehlungen für den Bereich Bahnhof Friedrichstraße in Berlin-Mitte, Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, 1992
- Gestaltungsgutachten Friedrichstraße, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 1993
- Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Bahnhofsbereich Friedrichstraße“, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 1992/93.
- Überarbeitung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs „Bahnhofsbereich Friedrichstraße“ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 1993.⁸¹

Anlass des Wettbewerbs waren die umfangreichen Entwicklungs- und Nutzungspotentiale im Umfeld des Bahnhofs Friedrichstraße, Restaurierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Bahnhofsanlage für S-Bahn und Regionalbahnlinien einschließlich der Verbesserung der Umsteigebeziehungen zur U-Bahn und Straßenbahn sowie die gewünschte städtebauliche Aufwertung eines der wichtigsten innerstädtischen Bereiche der alten City.⁸²

Das Wettbewerbsgebiet liegt im Bezirk Mitte beiderseits der Friedrichstraße, nördlich und südlich von Spree bzw. Bahnhofsanlagen. Das engere Wettbewerbsgebiet umfasst sechs Teilbereiche mit einer Größe von ca. 180.000 m². Für den Untersuchungsgegenstand ist ausschließlich der Teilbereich 2, der Block 117 mit dem Bahnhofsbereich zwischen Spree, Friedrichstraße, Georgenstraße und Neustädter Kirchstraße relevant.⁸³

In den Ausschreibungsunterlagen findet sich der Hinweis, dass Bodenuntersuchungen u. a. ergeben hätten, dass Torf- und Muddeschichten bei Wasserentzug auch künftig Anlass zu starken Setzungen geben könnten und dass somit benachbarte Gebäude, die auf diesen Schichten gegründet würden, geschädigt werden könnten. Das habe sich besonders gezeigt bei der Erstellung einer Testsolplatte auf dem Grundstücksdreieck nördlich des Bahnhofs Friedrichstraße und südlich der Spree. Ein Gutachten der Baugrund Ingenieurgesellschaft Berlin vom November 1990 ermittelte für den Bereich des Bertolt-Brecht-Platzes schlecht tragfähigen Baugrund mit z. T. ca. 27 m Mächtigkeit. Bei zukünftigen Baumaßnahmen seien daher aufwendige Tiefgründungen erforderlich. Von dieser Aussage sei insbesondere die

⁸⁰ Begründung zum Bebauungsplanentwurf I-50 „Spreedreieck“, S 6, Bl. 317.

⁸¹ Vorlage – zur Beschlussfassung –, Entwurf des Bebauungsplans I-50 für das Gelände zwischen Friedrichstraße, Bahnhof Friedrichstraße und Reichstagsufer sowie für das Reichstagsufer zwischen Bahnhof Friedrichstraße und Friedrichstraße, Drucksache 15/5299, Seite 5.

⁸² Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Bahnhofsbereich Friedrichstraße“, S 26, Seite 3.

⁸³ Siehe Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Bahnhofsbereich Friedrichstraße“, S 26, Teilbereich 2 Seite 15.

Fläche des ehemaligen Friedrichstadtpalastes und die nördlich vom Bahnhof Friedrichstraße liegenden Flächen am Reichstagsufer betroffen.⁸⁴

Als generelle Zielsetzung war u. a. zu beachten, dass die Flächen an der Friedrichstraße und Spree als sich differenzierender Erlebnisraum mit hoher Aufenthaltsqualität und intensiver Nutzungsdichte auszugestalten waren. Die denkmalgeschützten Gebäude waren einzu beziehen. In einem Gesamtkonzept war die künftige städtebauliche Ordnung von Bebauung, Erschließung und Freiraum zu entwickeln, die diesem zentralen Ort im Zentrum der Stadt gerecht wird. Im Wesentlichen sollte eine Orientierung an alte Baufluchten und Traufhöhen erfolgen.⁸⁵

Für den Teilbereich 2 war vor allem der nördlich gelegene „Tränenpalast“ relevant. Das Gebäude steht wegen seiner sozialgeschichtlichen Bedeutung unter Denkmalschutz. Von dem Wettbewerb wurde auch eine Klärung erwartet, in welcher Form seine Erhaltung und Einbeziehung in das Bahnhofsumfeld städtebaulich und funktional sinnvoll und möglich ist.⁸⁶

Es wurde weiter der Hinweis erteilt, dass die Fläche an der Spree mit dem „Schrei nach dem Turmhaus“ und den Entwürfen von Mies van der Rohe in die Architekturgeschichte eingegangen sei. Von den Wettbewerbern sei zu prüfen, inwieweit die nicht realisierten Projektvorstellungen für diesen Ort angemessen und begründbar seien bzw. ob angesichts der möglichen Öffnung zum Spreerraum und der Flächenbedürfnisse für die Bahnhofserschließung bzw. den Vorplatz überhaupt eine nennenswerte Bebauung in Betracht komme.⁸⁷

Den Teilnehmern wurde – insbesondere wegen der Bahnhofsproblematik – die Zusammenarbeit mit Verkehrsplanern empfohlen.⁸⁸ Unter dem Kapitel „Verkehr“ findet sich eine Zeichnung, worin die S- bzw. U-Bahn Zugänge, die S-Bahn (Ebene –1) und der Fußgängerübergang zu sehen sind.⁸⁹

In einer überarbeiteten Fassung wurde das Bebauungskonzept der ersten Preisträger (Architekten Nalbach + Nalbach), mit einem Beschluss des Koordinierungsausschusses für innerstädtische Investitionen (KOAI) vom 27. September 1993 unter Beteiligung des Bezirks Mitte bestätigt. Im sogenannten KOAI bestimmen die Vertreter der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Umweltschutz, für Bau- und Wohnungswesen, für Wirtschaft sowie für Finanzen gemeinsam mit Vertretern des Bezirkes, welche Entwicklung Grundstücksblöcke nehmen sollten und an wen der Verkauf erfolgen sollte.⁹⁰ Die überarbeitete Fassung von Nalbach + Nalbach wurde das von den zuständigen Verwaltungen getragene Planungsziel für Berlin (FNP, Planwerk Innenstadt) und Grundlage des Bebauungsplanentwurfes I-50.⁹¹

Dies bestätigte auch der Zeuge von Lojewski, damaliger Leiter der Abteilung II der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, in seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss:

Zeuge von Lojewski: „Unsere Absichten waren klar und fußen auf dem Siegerentwurf aus einem Wettbewerb, den unser Haus schon längere Zeit vorher durchgeführt hatte. Ich glaube, es war 1994. Es gibt einen 1.-Preis-Träger: Das Büro Nalbach + Nalbach mit diesem sehr emblematischen Dreieck, das immer Grundlage

⁸⁴ Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Bahnhofsbereich Friedrichstraße“, S 26, Seite 18.

⁸⁵ Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Bahnhofsbereich Friedrichstraße“, S 26, Seiten 45, 46.

⁸⁶ Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Bahnhofsbereich Friedrichstraße“, S 26, Seite 50 ff.

⁸⁷ Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Bahnhofsbereich Friedrichstraße“, S 26, Seite 52.

⁸⁸ Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Bahnhofsbereich Friedrichstraße“, S 26, Seite 6.

⁸⁹ Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Bahnhofsbereich Friedrichstraße“, S 26, Seite 34, 59.

⁹⁰ Dorothee Dubrau, Verbauen wir unsere Zukunft, dorothee.dubrau.eu.

⁹¹ Vorlage – zur Beschlussfassung –, Entwurf des Bebauungsplans I-50 für das Gelände zwischen Friedrichstraße, Bahnhof Friedrichstraße und Reichstagsufer sowie für das Reichstagsufer zwischen Bahnhof Friedrichstraße und Friedrichstraße, Drucksache 15/5299, Seite 5.

unserer weiteren städtebaulichen Überlegungen und auch Modifizierungen war. Dieses Dreieck, aus dem auch der Name, 'Spreedreieck' rührt, war unser entwurfleitendes Motiv im weiteren Verfahren.⁹²

Der erste Planentwurf des Wettbewerbssiegers, Architekturbüro Nalbach + Nalbach sah dabei folgende Bebauung vor:

„Die nördliche Spitze des Teilbereiches wird durch einen dreieckigen Baukörper, Solitär, der sich an den Dimensionen der Blockstruktur orientiert, für Hotel und Büronutzung, akzentuiert. Dieser bildet neben dem Tränenpalast die Begrenzung des Zufahrtsbereiches des Bahnhofs. Der Bahnhof Friedrichstraße bleibt in seiner bestehenden Form und Nutzung ohne Veränderungen erhalten.“⁹³

Das Preisgericht erklärte u. a., dass der Dreiecksbau im Norden eine sichere Lösung und eine gute Korrespondenz zum Bertold-Brecht-Platz und zum Haus Dänemark sei und empfahl, die Arbeit den weiteren städtebaulichen Planungen als Gesamtkonzept zugrunde zu legen. Dabei waren aber weitere Bearbeitungen erforderlich. Das Preisgericht gab u. a. folgende Empfehlung zur Weiterbearbeitung:

„Der nördliche Raum vor dem Bahnhof mit dem Tränenpalast soll nicht allein der Versorgung/Erschließung des Bahnhofs dienen, sondern muss eine seiner Lage und Stadtfunktion entsprechende, attraktive Gestaltung erhalten. Beide Platzräume müssen als Verknüpfungspunkt Stadt-Fluss eine eindeutige Beziehung zur Spree bekommen.

Die Gebäudehöhen sollen – dem Prinzip des Konzeptes folgend – eingehalten werden. Detaillierte Planungen für einzelne Abschnitte könnten Ausnahmen erforderlich machen, die jedoch das Prinzip nicht in Frage stellen dürfen.“⁹⁴

1.2.2 Ablauf des Bebauungsplanverfahrens

Wie sich aus dem dem Ausschuss vorliegenden Aktenmaterial ergibt, war das Bebauungsplanverfahren keineswegs ein reibungsloser Verwaltungsvorgang. Das Bebauungsplanverfahren führte letztlich zu der politischen Auseinandersetzung über die grundsätzliche Frage einer Bebauung der Friedrichstraße (Berliner Traufhöhe oder doch ein Hochhaus) oder der möglichen Festsetzung einer Grünfläche.

1.2.2.1 Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung

Bereits mit Datum vom 14. November 1995 teilte das Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Gesundheit und Umweltschutz – Stadtplanungsamt – der zuständigen Senatsverwaltung die Absicht mit, für das Gelände zwischen Friedrichstraße, Bahnhof Friedrichstraße und Reichstagufer einen Bebauungsplan aufzustellen. Bezirkliches Planungsziel war dabei, die nördlich an den „Tränenpalast“ anschließende Dreiecksfläche zwischen Reichstagufer und Friedrichstraße als Grünfläche festzusetzen.⁹⁵ Dies geht auf einen Antrag der Fraktion Bündnis Mitte vom 14. September 1995 zurück.⁹⁶ Danach möge die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) beschließen:

⁹² Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seite 6.

⁹³ Ergebnisprotokoll, S 27, Wettbewerbsnummer: 1198, Teilbereich 2.

⁹⁴ Ergebnisprotokoll, S 27, Schriftliche Beurteilung 1198.

⁹⁵ Schreiben vom 14. November 1995, S 6, Bl. 10 f.

⁹⁶ Antrag der Fraktion Bündnis Mitte vom 14. September 1995, F 1, Bl. 164.

„Das Bezirksamt wird ersucht, die vorhandene Grünfläche im Dreieck Reichstagsufer – Friedrichstraße – S-Bahn zu sichern.“

Begründet wurde dieser Antrag wie folgt:

„Eine Bebauung dieses Grundstücks würde zu einer extremen Verdichtung in diesem Gebiet führen. Eine Erweiterung der Uferzone entlang der Spree, einschließlich einer behindertengerechten Dampferanlegestelle, wäre bei Bebauung nicht mehr möglich. Ebenso müsste auf eine ansprechende Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes mit Taxihaltestelle und Fahrradabstellplätzen verzichtet werden.“

Der Zeuge Kuhlo sagte vor dem Untersuchungsausschuss:

Zeuge Kuhlo: „[...] Infolge der Überlegung zu der Bebauung des Spreadreiecks ist im Bezirksamt Mitte maßgeblich durch die damalige Bezirksstadträtin Frau Dubrau vehement eine Nichtbepauung des Grundstücks vertreten worden.“⁹⁷

Auf die Frage des Untersuchungsausschusses, warum man einen Bebauungsplan aufstellt, wenn gar nicht gebaut werden sollte, antwortete der Zeuge Zeller:

Zeuge Zeller: „Man schafft einen Bebauungsplan, um weitere Nutzungskonflikte auszuschließen. Wenn Sie eine Grünanlage durch einen Bebauungsplan abgesichert haben, heißt das, dass eine Bebauung dieser Fläche für die Zukunft ausgeschlossen ist, wenn der Bebauungsplan zur Festsetzung gelangte. Deswegen werden Bebauungspläne aufgestellt. [...]“⁹⁸

Der Zeuge Zeller bestätigte dabei, dass in diesem Fall der Bebauungsplan zur Abwehr einer Bebauung festgesetzt werden sollte.⁹⁹

Die Zeugin Dubrau berichtete in ihrer Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss, dass sie dafür plädiert habe, diese Freifläche durch die Errichtung eines Bebauungsplanes zu sichern.

Zeugin Dubrau: „Ja, sicher! Das war ja das, was sozusagen die BVV in ihrem Beschluss als Auftrag an uns gegeben hat. Der nächste Schritt eines solchen Beschlusses ist ja die Aufstellung eines B-Plans. Es hätte dessen nicht bedurft – denn es war ja eine Freifläche, es gehörte dem Bezirksamt Mitte –, wenn es nicht von anderer Seite andere Beschlüsse gegeben hätte.“¹⁰⁰

Auf die Nachfrage des Untersuchungsausschusses, ob sie es für zulässig erachte, eine Wiese durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern, gab die Zeugin Dubrau folgende Erklärung ab:

Zeugin Dubrau: „Das kann man machen. Muss man nicht. Also es gibt keine Notwendigkeit, wenn sich alle darüber einig sind. Wenn es aber anderweitige Planungen gibt, dann – das wird durchaus an anderen Stellen auch gemacht, wenn man einen Kindergarten oder ähnliche Funktionen sichern will, das hätte man auch für das Deutsche Theater beispielsweise machen können, wenn man das als Theater hätte sichern können – kann man für solche Funktionen einen Bebauungsplan aufstellen, um es in Zukunft in dieser Funktion auch zu sichern.“¹⁰¹

⁹⁷ Wortprotokoll vom 5. Juni 2009, Seite 11; Schreiben vom 13. Oktober 1995, S 6, Bl. 7.

⁹⁸ Wortprotokoll vom 5. März 2010, Seite 5.

⁹⁹ Wortprotokoll vom 5. März 2010, Seite 6.

¹⁰⁰ Wortprotokoll vom 23. April 2010, Seite 68.

¹⁰¹ Wortprotokoll vom 23. April 2010, Seiten 68, 69.

Der Untersuchungsausschuss wies die Zeugin Dubrau in der Vernehmung auf eine Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hin. Danach gebiete es die Funktion des Bebauungsplanes, dass die Gemeinde den Festsetzungen grundsätzlich eine positive planerische Entscheidung zugrunde lege und nicht negativ eine nur freizuhaltende Fläche, z. B. eine Grünfläche, vornehme und damit ihren wahren Nutzungsabsichten für die Fläche verdecke.¹⁰²

Dem setzte die Zeugin Dubrau entgegen, dass sie diese Rechtsprechung kenne. Der Bebauungsplan sollte aber nicht nur der Sicherung der Wiese dienen, sondern es sei auch darum gegangen, die Bahnhofsvorplatzsituation zu verbessern und die Nutzung des Tränenpalastes festzulegen.¹⁰³

Unabhängig von der Frage der Zulässigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Festsetzung einer Grünfläche stand der Beschluss der BVV Berlin Mitte im krassen Widerspruch zu dem vorausgegangenem, auch von dem Bezirk Mitte getragenen Planungsziel einer Bebauung. Der Senat beschloss daher am 14. Januar 1997, dass das Gelände zwischen Friedrichstraße, Bahnhof Friedrichstraße und Spreeufer im Bezirk Mitte von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung sei und dass das Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung nach den Bestimmungen des § 4c AGBauGB als Aufgabe der Hauptverwaltung weiterzuführen sei.¹⁰⁴ Diese Vorlage lehnte der Rat der Bürgermeister am 20. Februar 1997 ab.¹⁰⁵

Auf Grund des fehlenden Einverständnisses des Rates der Bürgermeister zur Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung gemäß § 4c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AGBauGB für das Gelände des „Spreedreiecks“ in Berlin Mitte legte der Senat die Senatsvorlage 568/97 dem Abgeordnetenhaus von Berlin zur Zustimmung vor.¹⁰⁶ Zur Begründung führte der Senat aus:

„Bisheriges einverständliches Planungsziel:

Grundlage des Bebauungskonzeptes war die mit dem 1. Preis ausgezeichnete städtebauliche Wettbewerbsarbeit. Das Programm und die Zielsetzung dieses unter der Federführung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbes war mit allen zuständigen Verwaltungen – auch dem Bezirk – abgestimmt. In einer überarbeiteten Fassung wurde das Bebauungskonzept mit einem KOAI-Beschluss vom 27. September 1993 unter Beteiligung des Bezirks bestätigt und damit von den zuständigen Behörden getragenes Planungsziel für Berlin. Gleichzeitig wurden diese Planungsvorstellungen in den Flächennutzungsplan übernommen, der hier gemischte Baufläche (M 1) mit Einzelhandelskonzentration vorsieht und 1994 wirksam wurde. An diesem Ziel wird weiterhin von den zuständigen Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sowie für Bauen, Wohnen und Verkehr festgehalten. Die vom Bezirk vorgetragene Argumente, an dieser zentralen Stelle eine Grünfläche anzulegen, können nicht überzeugen.

Argumentation zur Änderung des Planungsziels durch den Bezirk:

Die Vorstellungen des Bezirks von einer erweiterten Uferzone einschließlich einer behindertengerechten Dampferanlegestelle werden bereits durch die mit dem Bezirk abgestimmte Planung einer mindestens 10 m breiten Spreeuferpromenade im Verlauf des Schiffbauerdamms und den Alternativvorschlag einer Dampferanlegestelle am

¹⁰² Wortprotokoll vom 23. April 2010, Seite 69; Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 11. Auflage 2009, § 8 Rn. 1.

¹⁰³ Wortprotokoll vom 23. April 2010, Seiten 69, 70.

¹⁰⁴ Senatsbeschluss vom 14. Januar 1997, Drucksache 568/97, R 2, Bl. 9 f.

¹⁰⁵ Vermerk vom 20. Februar 1997, S 6, Bl. 74.

¹⁰⁶ Hinweis: § 4c AGBauGB mit Stand vom 19. Juli 1994 geändert in § 9 AGBauGB mit der Fassung vom 7. November 1999.

Nordufer der Spree unter Einbeziehung des Bertold-Brecht-Platzes berücksichtigt. Auch der Vorwurf der extremen Verdichtung trifft auf die vorgesehene Bebauung 'Spreedreieck' nicht zu. Der Baukomplex ist mit der ortsüblichen 'Berliner Höhe' (Traufe max. 22,0 m/Gesamthöhe max. 30,0 m) geplant und befindet sich in einem Gebiet, das eher durch die ineinander übergehenden Freiräume von Spree, Bahnhofsvorplatz, Friedrichstraße und der relativ niedrigen S-Bahntrasse charakterisiert ist. Eine Bebauung ist von großer städtebaulicher Bedeutung, da sie die Konturen dieser Freiräume nachzeichnet, und damit Räume neu definiert. Entsprechend ihren differenzierten Nutzungen führt eine bauliche Fassung und eine differenzierte Gestaltung zur eigenen Identität als Bahnhofsvorplatz, Theaterplatz (Bertold-Brecht-Platz) und linearer Einkaufsstraße (Friedrichstraße). Die Qualität der Friedrichstraße als zentrale Achse der Friedrichstadt und zentrale Einkaufsstraße würde bei einer Öffnung ihrer linearen Begrenzung am Übergang über die Spree an einer besonders empfindlichen Stelle geschwächt, während es doch das Ziel sein sollte, durch eine bauliche Fassung und Akzentuierung dieses Übergangs die Verbindung zu betonen und den Fußgängerstrom in die etwas abseitige Spandauer Vorstadt hinüberzuführen und so die Kontinuität der Friedrichstraße zwischen Mehringplatz und Oranienburger Tor zu stärken. Ebenso ist der Metropolblock auf der anderen Seite der Friedrichstraße für seine wirtschaftliche Effektivität und zur Vermeidung einer Isolierung auf ein städtisches Gegenüber angewiesen. Dies wird nur durch eine Bebauung des Spreedreiecks ermöglicht, das durch seinen Grundstückszuschnitt einem Gebäude die prägnante Form eines Dreiecks vorgibt, eines Solitärs, der ein Zeichen setzt für den Ort, an dem man vom Bahnhof in die Stadt eintritt. Eine Stadt lebt durch ihre Straßen und Plätze, die den Rahmen bilden für verschiedenartige Funktionen von Öffentlichkeit, für Zonen von Aktivität und Ruhe, und die im besten Fall diese Aufgabe durch ihre besondere Form und Einordnung ins Stadtbild ermöglichen und ablesbar machen. Der Bahnhof Friedrichstraße mit einem Bahnhofsvorplatz mit städtischem Ambiente, den Aktivitäten des Kommens und Gehens, und einem Stadtpark als Ort der Ruhe und Erholung inmitten eines darauf bezogenen Stadtteils sind einprägsame, auf ihre Bedeutung zugeschnittene Stadträume. Eine Vermischung dieser gegensätzlichen Bereiche, wie hier vom Bezirk vorgeschlagen, würde jeden einzelnen in seiner eigenen Charakteristik schwächen.

Begründung der außerordentlichen stadtpolitischen Bedeutung:

Seine 'außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung' erhält das Spreedreieck durch seine exponierte Lage zwischen Fernbahntrasse mit Bahnhof und der Friedrichstraße als kommerzieller Büro- und Geschäftsstraße, beide von einer auf Gesamtberlin bezogenen Zentralität und einem überbezirklichen Einzugsbereich. Darüber hinaus wird es durch S- und U-Bahntrassen (S 1 / S 2 / S 3 / S 5 / S 6 / S 9 und U 6) tangiert und so zu einem der besterschlossensten Punkte Berlins. Dieser Zentralität entspricht eine hohe Erwartungshaltung an diesen Ort sowohl nutzungsstrukturell durch die Bereitstellung umsteigespezifischer Funktionsflächen als auch durch eine bauliche Darstellung dieser besonderen innerstädtischen Situation und Markierung der Stadtmitte. Die vom Bezirk vorgeschlagene Grünfläche könnte in keiner Weise dieser Aufgabenstellung gerecht werden, sie würde dieser Zielstellung sogar ausdrücklich widersprechen. Eine Wertung im Sinne einer 'außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung' ist daher gerechtfertigt durch

- die Größe des Areals
(12 000 m² mögliche BGF sind 'groß', gemessen an der Einmaligkeit der Lagegunst),
- die Zentralität der Lage in der Stadt,
- die zu erwartende überbezirkliche Nutzungsstruktur, die einer gesamtstädtischen Interessenlage entspricht,

– die Entlastung des Berliner Haushalts durch den Verkauf des hochwertigen Grundstücks oder seiner Verwendung als Tauschobjekt zur Sicherung des Deutschen Theaters.

Entsprechend der dargestellten 'außerordentlichen stadtpolitischen Bedeutung' und zur Realisierung der damit verbundenen Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr erforderlich.¹⁰⁷

Nach Zustimmung der beteiligten Ausschüsse stimmte das Abgeordnetenhaus von Berlin der Senatsvorlage am 17. September 1998 zu. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan I-50 „Spreedreieck“ wurde vom Senator für Bauen, Wohnen und Verkehr am 23. November 1998 gefasst und im Amtsblatt für Berlin am 11. Dezember 1998 veröffentlicht.

1.2.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Jahr 1999

Der Bebauungsplanentwurf I-50 („Spreedreieck“) lag einschließlich Begründung (Stand 7/1999) und Grundstücksverzeichnis den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, in der Zeit vom 09. August 1999 bis einschließlich 10. September 1999 zur Stellungnahme vor.¹⁰⁸

1.2.2.3 Begründung zum Bebauungsplanentwurf I-50

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf I-50 „Spreedreieck“ wies u. a. auf die jeweilige Eigentumssituation der betroffenen Flurstücke hin. Danach würden sich die Flurstücke 236, 241 und 242 im Eigentum des Landes Berlin, die Flurstücke 232, 234, 235, 243, 245 und 250 im Eigentum des Bundeseisenbahnvermögens und die Flurstücke 237 bis 240 im Eigentum der Deutschen Bahn AG stehen.¹⁰⁹

Ferner wies die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umwelt und Technologie auf den Bestand eines Anbaus am Reichstagufer hin, in dem sich der Zugang zum S-Bahnhof der unterirdischen Linie 1 befindet. Ebenso würde sich ein Zugang zum U-Bahnhof der Linie 6 auf der südöstlichen Ecke des Baugrundstücks befinden.¹¹⁰

Bei zukünftigen Baumaßnahmen seien laut Begründungsentwurf Tiefgründungen erforderlich, da ein Gutachten aus dem Jahr 1990 der Baugrund Ingenieurgesellschaft Berlin schlecht tragfähigen Baugrund festgestellt habe. Im Übrigen seien bei der Planung die unterirdischen Bauwerke (Tunnelverbindungen zwischen U- und S-Bahn und die U- und S-Bahn-Zugänge) auf dem für die Bebauung vorgesehenen Gelände zu berücksichtigen.¹¹¹

Wesentlicher Planinhalt sei, auf der Fläche nördlich des Bahnhofs Friedrichstraße eine gemischte Baufläche (MI) mit Einzelhandelskonzentration festzusetzen. Die denkmalgeschützte ehemalige Grenzabfertigungshalle („Tränenpalast“) werde in die Gesamtkonzeption eingebunden. Die östliche Fläche des Areals werde als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Bahnhofsvorplatz ausgewiesen.¹¹²

¹⁰⁷ Vorlage – zur Beschlussfassung – vom 21. August 1997, Drucksache 13/1943, R 2. Bl. 33 f.

¹⁰⁸ Das Auslegungsexemplar Stand Juli 1999 lag dem Ausschuss nicht vor, so dass die Begründung zum Bebauungsplanentwurf I-50 mit Stand Mai 1999 wiedergegeben wird, Schreiben vom 4. August 1999, S 6, Bl. 338.

¹⁰⁹ Begründung zum Bebauungsplanentwurf I-50 „Spreedreieck“, S 6, Bl. 318.

¹¹⁰ Begründung zum Bebauungsplanentwurf I-50 „Spreedreieck“, S 6, Bl. 318.

¹¹¹ Begründung zum Bebauungsplanentwurf I-50 „Spreedreieck“, S 6, Bl. 318.

¹¹² Begründung zum Bebauungsplanentwurf I-50 „Spreedreieck“, S 6, Bl. 321.

Auf dem nördlichen Teil des „Spreedreiecks“ werde eine Kerngebietsfläche (MK) festgesetzt. Die bebaubare Grundstücksfläche betrage 2.145 m² (Flurstücke 240/241). Auf der Fläche sei ein freistehender, dreiseitiger Baukörper mit der ortsüblichen „Berliner Traufhöhe“ von 22,0 m und einer Gesamthöhe von maximal 30,0 m, inklusive 2 Staffelgeschossen geplant. Die Geschossfläche dürfe maximal 12.200 m² betragen. 20 % der Geschossfläche seien für Wohnungen vorgesehen.¹¹³

Die textliche Festsetzung mit Stand Juli 1999 sah folgende Regelungen vor:

- „1. Im Kerngebiet sind im 1. und 2. Vollgeschoss über Geländeoberfläche nur Einzelhandelseinrichtungen zulässig.
2. Im Kerngebiet können Schank- und Speisewirtschaft sowie Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden und zwar nur im 1. und 2. Vollgeschoss und in der 1. Ebene unterhalb der Geländeoberfläche. Spielhallen und die Schaustellung von Personen, sowie Video- oder ähnliche Vorführungen sind innerhalb des Kerngebietes unzulässig.
3. Im Kerngebiet sind mindestens 2.640 qm Geschossfläche für Wohnen vorzusehen.
4. Im Kerngebiet dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 30,0 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Dies gilt auch für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Emissionswerte von Schwefeloxid, Stickstoffoxid und Staub pro Tera Joule Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs geringer oder höchstens gleichwertig zu den Emissionen von Heizöl EL sind.“¹¹⁴

Die zeichnerische Festsetzung stellt die unterirdischen Bahnanlagen und den Fußgängertunnel gestrichelt dar. Die S- und U-Bahnzugänge sind violett eingezeichnet, und als Bahnanlage in der Legende wiederzufinden. Die Zugänge sind mit Baugrenzen umzogen.¹¹⁵

1.2.2.4 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Jahr 1999

Es sind insgesamt 32 relevante Behörden und Stellen beteiligt worden, die alle eine Stellungnahme abgegeben haben.¹¹⁶ Bezogen auf die Tunnelanlagen äußerten sich vor allem das Eisenbahn-Bundesamt, die DB Netz AG, die S-Bahn Berlin GmbH und die Senatsverwaltungen für Bauen, Wohnen und Verkehr sowie für Stadtentwicklung, Umwelt und Technologie.

¹¹³ Begründung zum Bebauungsplanentwurf I-50 „Spreedreieck“, S 6, Bl. 321.

¹¹⁴ Schreiben vom 20. Juli 1999, S 6, Bl. 298; Textliche Festsetzung S 6, Bl. 300.

¹¹⁵ Schreiben vom 20. Juli 1999, S 6, Bl. 298; Planzeichnung, S 15, Bl. 337.

¹¹⁶ Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, S 6, Bl. 341 bis 401; Aufgeführt werden im folgenden nur solche Träger, die Einwendungen erhoben haben.

1.2.2.4.1 Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes Außenstelle Berlin

Im Rahmen der Stellungnahme wies das Eisenbahn-Bundesamt darauf hin, dass die Planungen unmittelbar die Betriebsanlagen der DB Netz AG berühren würden. Bei den späteren Planungen sei daher der Bestandschutz dieser Anlagen zu beachten. Betriebsanlagen der DB Netz AG würden der eisenbahnrechtlichen Fachplanung unterliegen (§ 18 Allgemeines Eisenbahngesetz i. V. mit § 38 Baugesetzbuch) und seien somit der kommunalen Bauleitplanung entzogen. Flächen, die den rechtlichen Charakter von Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes haben, seien planerischen Aussagen der Gemeinden nur insoweit zugänglich, als diese der besonderen Zweckbestimmung der Anlagen, dem Betrieb der Eisenbahnen zu dienen, nicht widersprechen würde. Planerische Aussagen, die sich mit der auf eine Planfeststellung oder auf Übernahme als Altanlage gegründeten besonderen Zweckbestimmung einer bestehenden Anlage nicht vereinbaren ließen, dürfe die Gemeinde nicht treffen. Die DB Netz AG sei als Eigentümerin und Planungsträger der Bahnanlagen am Zustimmungsverfahren zu beteiligen. Hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung des im Eigentum der Bahn stehenden Geländes (siehe Grundstücksverzeichnis zum Bebauungsplan) sei das Einvernehmen mit dem Eigentümer zu erzielen. Eine Entwidmung könne erforderlich werden. Weiter erklärte das Eisenbahn-Bundesamt, Bestandsschutz beinhalte auch, dass Anwohner an einer bestehenden Betriebsanlage der Bahn den Verkehrslärm und weitere Immissionen wie Erschütterungen zu dulden haben, die sich aus dem bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlage ergeben würden. Immissionsminderungsmaßnahmen seien vom Bauherrn in eigener Zuständigkeit vorzusehen und zu realisieren. Ferner sei sicherzustellen, dass bei der Umsetzung der Planungen und auch für die Zukunft gewährleistet werde, dass keinerlei Beeinträchtigungen und/oder Gefährdungen für die Betriebsanlagen der DB Netz AG und den darauf stattfindenden Eisenbahnbetrieb ausgehen. Erforderlichenfalls seien entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Die Ausführungsunterlagen seien deshalb rechtzeitig vor Durchführung der Baumaßnahmen einzureichen.¹¹⁷

Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgenommene Würdigung der Bedenken und Anregungen des Eisenbahn-Bundesamtes führte nach mehrfacher Überarbeitung dazu, dass die Bahnanlagen planfestgestellte Flächen wurden und als solche im Bebauungsplanentwurf I-50 gekennzeichnet wurden.¹¹⁸ Der zuständige Bearbeiter bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wies weiter daraufhin, dass durch den Einbau von Schallschutzfenstern in den Wohnungen der zur Bahn und zur Friedrichstraße zugewandten Seite der Lärm des Bahnbetriebes, der Veranstaltungshalle und des Straßenverkehrs eingeschränkt werden könne. Zusätzlich könnten Schallschutzmaßnahmen im Inneren der denkmalgeschützten Halle vorgenommen werden. Mögliche Erschütterungen durch den Bahnbetrieb seien bei der Planung zu berücksichtigen.¹¹⁹

1.2.2.4.2 Stellungnahme der DB Netz AG

Die DB Netz AG führte aus, aus ihrer Sicht würden keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der städtebaulichen Zielsetzung bestehen. Die Baumaßnahmen zum Bahnsteig D (N-S Bahn) würden vorbereitet werden, die auf der Nordseite des Bahnhofs eine Baustelleneinrichtung erforderlich machen würde. Hierzu würden dann Abstimmungen hinsichtlich der terminlichen Abfolge und räumlichen Nutzung des Umfeldes zwischen den beiden Bauleitungen erforderlich werden. Ferner wies die DB Netz AG darauf hin, dass die Ansicht des Bahnhofsgebäudes erheblich beeinflusst werde. Der Bahnhof Friedrichstraße sei ein bedeutendes Einzelbauwerk und integraler Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Stadtbahnviadukt“. Die zulässige Nutzungsart und Bebauungsdichte sei aus den Unterlagen nicht hinreichend erkennbar. Eine Bebauung des Umfeldes könne somit nur unter Mitwirkung

¹¹⁷ Einwendung des Eisenbahn-Bundesamtes vom 13. August 1999, S 6, Bl. 343 f.

¹¹⁸ Bebauungsplanentwurf I-50 Stand September 2000, S 7, Bl. 108.

¹¹⁹ Bebauungsplanentwurf I-50 Stand September 2000, S 7, Bl. 105.

des Landesdenkmalamtes erfolgen. Das bestehende denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude Friedrichstraße liege innerhalb des Bahnhofvorplatzes, d. h. auf einer Fläche, die als sogenannte „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt sei. Aus diesem Grund sei im B-Plan sicherzustellen, dass für die Ver- und Versorgungsanlagen ein Leitungsrecht bzw. ein Geh- und Fahrrecht für die Leitungsträger sowie ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werde, damit Erschließung und Zugänglichkeit des Gebäudes gewährleistet seien. Des Weiteren sei zu garantieren, dass der Eisenbahnbetrieb nicht beeinträchtigt werde, d. h. alle Maßnahmen seien zu unterlassen, die den Bestand, die Instandhaltung und den Betrieb der Bahnanlagen gefährden oder stören könnten. Seitens des Antragsstellers und DB Imm mbH, NL Berlin/Potsdam sei abzuklären, in wessen Eigentum der Bahnhofsvorplatz zukünftig übergehen werde, sowie wer für die Kosten der Anlage, einschließlich Gestaltung und Unterhaltung aufzukommen habe. Die DB Netz AG gab weiterhin zu bedenken, dass die Linie U 6 und die Nord-Süd-Bahn nicht unwesentlich die Baumaßnahmen des Bahnhofs Friedrichstraße beeinflusst hätten. Zwischenzeitliche zusätzliche Lasten im Baufeld hätten Abfangkonstruktionen erforderlich gemacht, um die unterirdischen Baukörper nicht zu gefährden. Eine Bebauung, wie sie im Entwurf dargestellt sei, würde weitere Probleme aufwerfen.¹²⁰

Der Abwägungsentwurf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sieht hier vor, dass der Vorplatz nördlich des Bahnhofs als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Stadtplatz –“ festgesetzt werde. Eine Festsetzung zur Sicherung des Leitungs-, Geh- und Fahrrechts und Gehrechts für die Allgemeinheit sei nicht notwendig. Die Erschließung des Bahnhofs sei gewährleistet. Das Landesdenkmalamt sei im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einbezogen worden. Bedenken hinsichtlich des Denkmalschutzes von Bahnhof, Stadtbahnviadukt und „Tränenpalast“ seien nicht geäußert worden. Der Sachbearbeiter wies darauf hin, dass die Eigentumsverhältnisse des zukünftigen Stadtplatzes geklärt werden müssten; zur Zeit sei das Tiefbauamt Mitte für den Vorplatz zuständig.¹²¹

Für den Zeugen von Lojewski sind die beiden o. g. Träger für die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes maßgeblich gewesen. Er äußerte sich in seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss wie folgt dazu:

Zeuge von Lojewski: „Für den Sachverhalt maßgeblich sind aus meiner Sicht zwei Stellungnahmen. Zum einen die des Eisenbahnbundesamtes und zum anderen die von DB Netz. Beide haben deutlich gemacht, dass die Bahnanlagen Bestandsschutz genießen, und haben gefordert, ein Geh- und Fahrrecht einzuräumen. Dazu kann ein Bebauungsplan Vorkehrungen treffen, indem entsprechende Flächen dafür festgesetzt werden und die Möglichkeit einräumen, in einem späteren privatrechtlichen Verfahren ein solches Geh- und Fahrrecht in das Grundbuch einzutragen, sodass beide Stellungnahmen dem Grunde nach für uns bedeuteten: Es gibt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Festsetzung dieses Bebauungsplans unter der Voraussetzung, dass die Zugangsrechte, gesichert durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte der DB Netz, gewahrt sind. Das ist für uns ein sehr wichtiger Umstand gewesen, weil die Ausweisung des Baugebietes schon auch in sehr engem räumlichen und innerlichen Zusammenhang zu Bahnanlagen steht und insofern diese Abstimmung auch von erheblicher Bedeutung war.“¹²²

Auf Nachfrage des Abgeordneten Stadtkewitz wiederholte der Zeuge von Lojewski seine Einschätzung zu den Einwendungen der DB Netz AG in seiner Aussage vor dem Untersuchungsausschuss wie folgt.¹²³

¹²⁰ Schreiben vom 27. September 1999, S 6, Bl. 386 f.

¹²¹ Bebauungsplanentwurf I-50 Stand September 2000, S 7, Bl. 101, 102; Anders noch S 6, Bl. 427.

¹²² Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seiten 5, 10.

¹²³ Vorhalt der Akte S 7, Bl. 18 ff., Vermerk: Verlauf und Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB.

Zeuge von Lojewski: „Es verhält sich so, wie ich geschildert habe. Zum einen sind die Bahnanlagen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden, weil es sich um planfestgestellte Anlagen handelt. Zum anderen sind die maßgeblichen Flächen – wie auch von den Trägern öffentlicher Belange angeregt – mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger belastet worden. [...] Dort finden Sie im letzten Absatz:¹²⁴

Die Unterschneidung des S-Bahnhofes und Fußgängertunnels im Stadtplanungsbereich und des S- und Fußgängertunnels im Bereich der MK-Fläche ist im B-Plan-Entwurf zeichnerisch dargestellt. Bahnanlage unterirdisch. Die Begründung wird an den entsprechenden Stellen präzisiert.

Ich glaube, auch zum Eisenbahnbundesamt gibt es auf einer der Seiten eine entsprechende Äußerung. Zumindest ist den Einwendungen Rechnung getragen worden. Auf Seite 13 gedruckt, paginiert 30, geht es um den Bestandsschutz. Da hat sich das Eisenbahnbundesamt auf den Bahnverkehrslärm bezogen und dass es dann keine Ansprüche gibt. Das ist klar. Auch hier nachrichtliche Übernahme der planfestgestellten Flächen.

Worauf Ihre Frage aber, glaube ich, zielt – wenn ich das interpretieren darf –, ist das Thema öffentlich-rechtlicher Umgang mit den Belangen der Bahn versus privatrechtliche Eigentumsverhältnisse. Dabei ist zu beachten, dass selbstverständlich ein Bebauungsplan auch Flächen im Eigentum Dritter überplanen kann. Wir reden jetzt hier nur über öffentliches Recht im Bebauungsplan, und ich bin – um es vorwegzunehmen – auch heute noch der Auffassung, dass es überhaupt gar kein Problem darstellt, z. B. über Arkadierung und die darunterliegende Sicherung der Zugänglichkeit von S-Bahnzugängen und Ähnlichem, den Baukörper entsprechend auszuweisen. Es ist dann eben eine Frage, wie man das privatrechtlich vollzieht. Wie einigt man sich dann zwischen Grundstückseigentümer, Nutznießer eines Baurechts und dem Dritten, der dort auch noch Eigentumsflächen drin hat? Das sind zwei verschiedene Paar Schuhe. Wir reden jetzt über den B-Plan. Kann der B-Plan das so festsetzen? – Und diese Auffassung vertrete ich auch heute noch, dass es natürlich möglich ist, einen Baukörper auch über einem S-Bahneingang – soweit er nach wie vor zugänglich ist – oder aber auch über einem Fußgängertunnel – wenn das bautechnisch abgestimmt ist – herzustellen. Voraussetzung ist dafür, dass man sich dann – anderes Thema – privatrechtlich dazu einigt.“¹²⁵

Dies bestätigte auch der Zeuge Kuhlo in seiner Aussage vor dem Untersuchungsausschuss.

Zeuge Kuhlo: „Eigentumsrechtliche Betrachtungen kann ich im Bebauungsplanverfahren hintenanstellen. Ich plane ja über alle anderen Grundstücke auch mit hinweg. Ich ende ja nicht an irgendeiner Grundstücksgrenze, sondern ich habe das, was rechtlich zulässig ist, zu prüfen. [...] Die Planfeststellung ist für mich das A und O, mehr brauche ich da nicht zu tun. Welche weiteren Vereinbarungen die Eigentümer untereinander abschließen – das bleibt in seinem Benehmen.“¹²⁶

1.2.2.4.3 Stellungnahme der S-Bahn Berlin GmbH

Die S-Bahn Berlin GmbH erklärte in ihrer Stellungnahme, dass die Zugänglichkeit zu den Anlagen der S-Bahn Berlin GmbH ständig auch über den Zeitraum der geplanten Baumaß-

¹²⁴ Der Zeuge verweist auf S 7, Bl. 25.

¹²⁵ Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seite 10.

¹²⁶ Wortprotokoll vom 5. Juni 2009, Seiten 46, 60.

nahme gewährleistet sein müsse. Ferner seien die Übergänge aus dem Bereich des Bebauungsplanentwurfes in das Bahnhofsgebäude behindertengerecht auszubilden.¹²⁷

Der Abwägungsvorgang der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung führte dazu, dass die Zugänge zur S-Bahn und der Fußgängertunnel planfestgestellte Flächen wurden und durch Kennzeichnung im Bebauungsplanentwurf I-50 dargestellt wurden. Die Gestaltung des Vorplatzes sei dagegen nicht Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs.¹²⁸

1.2.2.4.4 Stellungnahme der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr

Auch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr erklärte, dass die Zugänge zu den Bahnsteigen der U-Bahnlinie U 6 und zur S-Bahn sowie der Fußgängertunnel planungsrechtlich durch ein Gehrecht für die Allgemeinheit zu sichern seien. Darüber hinaus sei der Eigentümer des S-Bahntunnels (DB AG) in das Bebauungsplanverfahren einzubeziehen, da eine Überbauung dieses Tunnels vorgesehen sei. Ferner bat sie um Prüfung, inwieweit eine Arkadierung des Gebäudes entlang der Friedrichstraße in Fortsetzung des Zugangs zur U 6 möglich sei.¹²⁹

Aus dem Abwägungsentwurf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ergibt sich der Hinweis, dass im Bebauungsplanentwurf die U- und S-Bahnzugänge im Kerngebiet (MK) bereits als planfestgestellte Bahnanlagen (violett) zeichnerisch dargestellt seien (siehe Legende, Bahnanlage oberirdisch). Die U- und S-Bahntrassen und der Fußgängertunnel seien dagegen gestrichelt dargestellt (siehe Legende, Bahnanlage oberirdisch). Wegen der relativ kleinen Fläche des Kerngebietes (MK) abzüglich der Bahnzugänge und der eingeschränkten Nutzung der Untergeschosse wegen der durchquerenden S-Bahntrasse und des Fußgängertunnels sei eine weitere Reduzierung des Erdgeschossbereichs durch eine Arkadierung der Friedrichstraße nicht zu vertreten. Die Breite des vorhandenen Gehweges vor dem U-Bahnzugang auf der Westseite der Friedrichstraße sei ausreichend.¹³⁰

1.2.2.4.5 Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umwelt und Technologie¹³¹

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umwelt und Technologie war der Auffassung, dass seit dem 1. Januar 1998 gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der planungsrechtlichen Abwägung zu berücksichtigen seien und dies in den vorgelegten Unterlagen noch nicht erfolgt sei. Es werde empfohlen, eine qualifizierte Eingriffsfolgenprüfung vorzunehmen, den Ausgleichsbedarf zu ermitteln und die Kompensationsziele an den Zielen der Landschaftsplanung zu orientieren. Ferner seien die planfestgestellten Bahnanlagen der U-Bahn, S-Bahn und des Verbindungstunnels im B-Plan darzustellen. Auch würden die S-Bahn und der Fußgängertunnel den Planbereich nicht nur tangieren, sondern lägen z. T. unter den Baugrenzen des MK-Bereiches und seien deshalb bei der Bebauung zu berücksichtigen. Die Begründung sei entsprechend zu präzisieren. Weiterhin wies die Senatsverwaltung ausdrücklich darauf hin, dass ihrer Kenntnis nach das Bauwerk des Bahnhofs Friedrichstraße in der 1. Ebene den Bahnhofsvorplatz unterschneiden würde.¹³²

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wies erneut im Rahmen des Abwägungsentwurfs darauf hin, dass die Unterschneidung des S-Bahnhofes und Fußgängertunnels im Stadt-

¹²⁷ Stellungnahme der S-Bahn vom 13. Dezember 1999, S 6, Bl. 401.

¹²⁸ Bebauungsplanentwurf I-50, S 7, Bl. 104.

¹²⁹ Schreiben vom 10. September 1999, S 6, Bl. 357.

¹³⁰ Bebauungsplanentwurf I-50 Stand September 2000, S 7, Bl. 103 f.

¹³¹ Bebauungsplanentwurf I-50 Stand September 2000, S 7, Bl. 102; Bearbeiterzeichen I C.

¹³² Schreiben vom 13. September 1999, S 6, Bl. 365 ff.

platzbereich und des S-Bahn- und Fußgängertunnels im Bereich der MK-Fläche im Bebauungsplanentwurf I-50 zeichnerisch dargestellt sei.¹³³

1.2.2.4.6 Stellungnahmen weiterer Träger öffentlicher Belange

Ein anderer Bearbeiter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umwelt und Technologie stimmte im Grundsatz der dargelegten Vorgehensweise hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs I-50 zu. Es müssten jedoch bereits in der Planungsphase, um die Standorte realisieren zu können, die Lage der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Baumpflanzungen überprüft und die Kosten hierfür berücksichtigt werden. Je nach Standortauswahl, Grünanlage, Straße oder Stadtplatz sollten die Kosten pro Baum neu festgelegt werden.¹³⁴

Nach Ansicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung war eine qualifizierte Eingriffsfolgenprüfung nicht notwendig. Eine Bebauung in dem vom Bebauungsplanentwurf I-50 vorgesehenen Umfang sei gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zulässig. Ein Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung fügte noch den Hinweis hinzu, dass nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich sei, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt seien oder zulässig gewesen seien.¹³⁵

Das Bezirksamt Mitte von Berlin – Umweltamt – gab den Hinweis, dass die zum B-Plangebiet gehörenden Grundstücke Altlastenverdachtsflächen der SenStadtUmTech seien. Sie seien im Altlastenverdachtsflächenkataster unter der Nummer Mit 7072 wegen Nutzung durch eine Reichskraftstofftankstelle registriert. Die am Standort vorliegende Bodenart bestehe bis 6 m aus Auffüllungen über organischen Böden, bis 7 m aus Torf- und Faulschlammkalk und ab 7 m aus Sand. Die Grundwasserempfindlichkeit sei hoch, der Flurabstand betrage 3,5 m, die Grundwasserfließrichtung 135 Grad. Vor Beginn von Baumaßnahmen seien ausgedehnte Bodenuntersuchungen erforderlich, die in der Folge möglicherweise mit Sanierungsmaßnahmen verbunden wären. Des Weiteren wies das Bezirksamt Mitte darauf hin, dass Wohnungen in Bahnhofsnähe, wie die große Zahl von Beschwerden an analogen Standorten zeige, stets belastet durch Lärmereignisse im Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb seien. Auch stehe die in die Gesamtkonzeption eingebundene denkmalgeschützte Halle des „Tränenpalastes“ in geringer Entfernung zu der geplanten Bebauung. In der Vergangenheit sei die Beschallungsanlage des „Tränenpalastes“ nach Einzelanordnung durch das Umweltamt mit Pegelbegrenzung versehen worden, die die Einhaltung der Gebietseinstufung am Schiffbauerdamm garantieren würde. Die daraus resultierenden Innenpegel im „Tränenpalast“ dürften danach 78 dB(A) bzw. 90 dB(C) nicht überschreiten. Dies stelle die unterste Grenze für künstlerische Bedingungen dar. Ein weiteres Heranrücken von Bebauung würde ein weiteres deutliches Absenken des Innenpegels erforderlich machen, so dass wahrscheinlich ohne Installation von Schallschutzmaßnahmen am denkmalgeschützten Gebäude die typischen Veranstaltungen des „Tränenpalastes“ nicht mehr möglich sein könnten.¹³⁶

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erklärte im Rahmen des Abwägungsentwurfes, dass durch den Einbau von Schallschutzfenstern in den Wohnungen der zur Bahn und zur Friedrichstraße zugewandten Seite der Lärm des Bahnbetriebes, der Veranstaltungshalle und des Straßenverkehrs eingeschränkt werden könne. Zusätzlich könnten Schallschutzmaßnahmen im Inneren der denkmalgeschützten Halle vorgenommen werden. Mögliche

¹³³ Bebauungsplanentwurf I-50 Stand September 2000, S 7, Bl. 102.

¹³⁴ Näheres dazu, Schreiben vom 9. Dezember 1999, S 6, Bl. 399.

¹³⁵ Bebauungsplanentwurf I-50 Stand September 2000, S 7, Bl. 106; Anders noch, Auswertung und Abwägung vom 20. Dezember 1999, S 6, Bl. 431.

¹³⁶ Schreiben vom 10. September 1999, S 6, Bl. 363; Schreiben vom 16. September 1999, S 6, Bl. 364.

Erschütterungen durch den Bahnbetrieb seien bei der Planung zu berücksichtigen.¹³⁷ Die Hinweise zur Altlastenverdachtsfläche, Bodenuntersuchungen und den eventuell notwendigen Bodensanierungsmaßnahmen würden in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf I-50 aufgenommen werden.¹³⁸

Das Bezirksamt Mitte von Berlin – Vermessungsamt – wies darauf hin, dass das Grundstücksverzeichnis nicht vollständig sei. Die Flurstücke 234, 244 und zum Teil 245 lägen innerhalb des Plangebietes. Das Flurstück 245 sei im ALB Denkmalbereich eingetragen. Ferner sei nach dortiger Auffassung der Titel des Bebauungsplanes nicht korrekt. Möglich sei:

„Für das Gelände zwischen Friedrichstraße, Bahnhof Friedrichstraße und Reichstagerufer sowie für das Reichstagerufer zwischen Bahnhof Friedrichstraße und Friedrichstraße im Bezirk Mitte“.¹³⁹

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vervollständigte im Bebauungsplanentwurf das Grundstücksverzeichnis und änderte den Titel des Bebauungsplanentwurfs.¹⁴⁰

Das Stadtplanungsamt des Bezirksamtes Mitte von Berlin erklärte, dass gemäß Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung weiterhin an der Anlage einer Grünfläche statt der geplanten Festsetzung eines Kerngebietes festgehalten werde. Begründet wurde dies damit, dass die Bebauung zu einer weiteren extremen Verdichtung in diesem Gebiet führen würde. Eine Erweiterung der Uferzone entlang der Spree, einschließlich einer behindertengerechten Dampferanlegestelle, wäre bei einer Bebauung nicht mehr möglich. Auch müsste auf eine ansprechende Gestaltung des Bahnhofvorplatzes mit Taxihaltstellen und Fahrradabstellplätzen verzichtet werden. Ferner sei das „Spreedreieck“ eine der wenigen Flächen auf der Südseite der Spree, das in das gesamtstädtische Freiraumsystem der spreeuferbegleitenden Freiräume integriert werden könnte. Das vorhandene Gründefizit würde bei Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses noch potenziert und die beabsichtigte erhebliche Dichte im Umfeld könne nur mit dem Erhalt der Grünanlage kompensiert werden. Der ansonsten diffus wirkende Stadtraum in der Umgebung würde gerade an dieser Stelle von den Bändern der Spree und Bahnanlagen gehalten und eine Freihaltung der Fläche würde mit der Abfolge der Raumfrequenzen entlang der Spree harmonisieren.¹⁴¹

Der Abwägungsentwurf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung führte an, dass der Vorplatz als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Stadtplatz –“ festgesetzt wurde. Die Gestaltung des Stadtplatzes sei nicht Gegenstand des Bebauungsplanentwurfs I-50; auf die aufgeführten Einrichtungen müsse nicht verzichtet werden.¹⁴²

Das Bezirksamt Mitte von Berlin – Naturschutz und Grünflächenamt – wandte im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ein, dass die Auswirkungen auf Natur und Landschaft ungenügend behandelt worden seien. Der größte Teil der Fläche des künftigen Kerngebietes werde im Bezirksamt Mitte von Berlin, Naturschutz- und Grünflächenamt nach den Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen vom 24. November 1997 als gewidmete öffentliche Grünanlage geführt. Demnach bestehe kein Baurecht nach § 34 BauGB, durch den Bebauungsplan werde dies erstmalig geschaffen. Selbst wenn ein solches auf Grund der vorhandenen eingeschossigen Bebauung angenommen worden sei, werde durch den Bebauungsplan sowohl in Quantität als auch in Qualität ein erhebliches „zusätzliches“ Baurecht geschaffen, ein Eingriff in Natur und Landschaft werde somit erstmalig ermöglicht; eine Be-

¹³⁷ Bebauungsplanentwurf I-50 Stand September 2000, S 7, Bl. 104 f.

¹³⁸ Bebauungsplanentwurf I-50 Stand September 2000, S 7, Bl. 107.

¹³⁹ Schreiben vom 15. September 1999, S 6, Bl. 368.

¹⁴⁰ Bebauungsplanentwurf I-50 Stand September 2000, S 7, Bl. 99, 100.

¹⁴¹ Schreiben vom 21. September, S 6, Bl. 379.

¹⁴² Bebauungsplanentwurf I-50 Stand September 2000, S 7, Bl. 103.

handlung dieses Themas mit entsprechenden Folgerungen für Kompensationsmaßnahmen sei erforderlich. Ausgehend von der geforderten Wohnfläche von 2.640 m² könne eine Anzahl von ca. 25 Wohneinheiten angenommen werden, daraus resultiere ein nicht unerheblicher Bedarf an Kinderspielplätzen; nach der angenommenen Anzahl der Wohneinheiten von 100 m². Der Bebauungsplanentwurf setze sich mit diesem, im Baugenehmigungsverfahren dann kaum regelbaren Problem – weder die Gründe für eine Ausnahme noch für eine Befreiung seien zu erwarten – nicht auseinander; hierzu seien entsprechende Aussagen zu treffen. Eine Entbindung von der Pflicht, eine ausreichend große Kinderspielplatzfläche einzurichten, könne nicht akzeptiert werden, da damit eine weitere Verschlechterung der Versorgungssituation zu verzeichnen wäre. Das Naturschutz- und Grünflächenamt Mitte teile nicht die Auffassung, dass die Entwicklung der Friedrichstraße zur zentralen Einkaufsstraße zwingend mit der Beseitigung sämtlicher Freiräume, mit der Reduzierung des öffentlichen Raums auf die Verbindungsfunktion zwischen verschiedenen Einkaufseinrichtungen in Form von öffentlichen Straßenland, das überwiegend dem Fahrverkehr vorbehalten sei, verbunden sein müsse. Insbesondere dort, wo mit der Beseitigung der Freiräume auch Geschichte zerstört werde, könne dies nur ein Verlust für die Stadt sein. Diese Erkenntnis sei für die beabsichtigte Sicherung des Freiraums „Spreedreieck“ mit der Grenzübergangsstelle Friedrichstraße – mitten in der Stadt, entfernt von der eigentlichen Mauer- als ein authentischer Ort der Teilung Berlins, ausschlaggebend. Auch „im Detail“ sei eine Reihe von Aussagen in Frage zu stellen; als ein Beispiel hierfür sei nur die Behauptung genannt, dass die durch den Bebauungsplan vorgesehene Entwicklung sich positiv auf den Block des Metropoltheaters auswirken würde. Im Gegenteil, durch die vorgesehene Bebauung werde dessen attraktive Lage – Blick über einen Freiraum einschließlich Spree hin zum Reichstag – zerstört.¹⁴³ Diese Anregungen führten zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes, da die Wohnungen, die im Kerngebiet (MK) vorgesehen seien, sich an diesem Standort für familiengerechtes Wohnen nicht eignen würden. Es wurde daher auf eine entsprechende Kinderspielplatzfläche auf dem voll überbauten Grundstück verzichtet.¹⁴⁴

Das Tiefbauamt befürwortete eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nördlich des Bahnhofs Friedrichstraße. Allerdings war aus nach dortiger Sicht eine andere Bezeichnung zu wählen. Der „Bahnhofsvorplatz“ sollte die Bezeichnung „verkehrsberuhigter Bereich - Stadtplatz -“ erhalten. Der Terminus „Bahnhofsvorplatz“ könne eventuell dazu verleiten, diese Fläche als (betrieblich notwendig) zum Bahnhof gehörig anzusehen. Dieser gesamte Bereich solle aber weiterhin als öffentliches Straßenland gewidmet bleiben bzw. werden. Diese Fläche sei heutzutage bereits weitgehend als öffentliches Straßenland gewidmet, wenn auch nicht vollständig im Eigentum des Landes Berlin. In diesem Sinne diene er verschiedenen Funktionen. Vorherrschend werde die Aufenthaltsfunktion sein mit überwiegendem Fußgängerverkehr. Allerdings sollte wegen Ver- und Entsorgung sowie Taxiverkehr ein gewisser Kfz-Verkehr zugelassen sein. Auf der Nordseite dieses Stadtplatzes sollte aber die Ein- und Ausfahrt zu der Kerngebietsfläche (MK) untersagt werden. Der Verkehr zu den eventuell zu errichtenden Tiefgaragen würde die Aufenthaltsfunktion des Platzes zu sehr belasten. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu den allgemeinen (Straßen-) Verkehrsflächen erfolge durch Straßenbegrenzungslinien, wie im B-Planentwurf dargestellt. Die Untersagung der Ein- und Ausfahrten sei auf der Südseite der MK-Fläche (zum Stadtplatz) durch die entsprechende Planzeichenlinie festzusetzen.¹⁴⁵

Der Abwägungsentwurf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sieht vor, dass der Vorplatz nunmehr die Bezeichnung: „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Stadtplatz -“ erhalten solle. Um die Aufenthaltsfunktion des verkehrsberuhigten Bereichs zu gewährleisten, werde eine entsprechende Planzeichenlinie zwischen Stadtplatz und MK-Fläche festgesetzt, so dass vom Stadtplatz Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen seien.¹⁴⁶

¹⁴³ Schreiben vom 2. September 1999, S 6, Bl. 390 f.

¹⁴⁴ Bebauungsplanentwurf I-50 Stand September 2000, S 7, Bl. 105.

¹⁴⁵ Schreiben vom 11. September 1999, S 6, Bl. 394 f.

¹⁴⁶ Bebauungsplanentwurf I-50 Stand September 2000, S 7, Bl. 101.

Das Landesdenkmalamt teilte mit, es habe keine Einwände, weil das Denkmal „Tränenpalast“ im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt worden sei. Es erläuterte dennoch die Merkmale eines Denkmals nach § 2 DSchG Bln:

„Mit dem Bau der Berliner Mauer erhielt der Bahnhof Friedrichstraße einen besonderen Status als DDR-Grenzbahnhof von 1961 bis 1989. Der Bahnhof fungierte faktisch sowohl als östliche bzw. westliche Endstation der geteilten Stadtbahn (d. h. sowohl für den S-Bahn- bzw. Fernverkehr) und war zugleich Umsteigebahnhof zu den nur in West-Berlin verkehrenden Linien der U 6 und der S 2. Durch ausgeklügelte Wegeführungen und umfangreiche Sperranlagen wurde im Bahnhof der West-Berliner S-Bahnverkehr vom Ost-Berliner getrennt.

Die an den Bahnhof 1962 angefügte Grenzabfertigungshalle am Reichstagufer 17 ist als 'Tränenpalast' in die deutsche Nachkriegsgeschichte eingegangen. Sie wurde nach Plänen eines Entwurfs- und Vermessungsbüros der Deutschen Reichsbahn auf dem Gelände vor dem nördlichen Eingang mit einem Verbindungsgang zum Bahnhof Friedrichstraße erbaut. Die Halle diente der Separierung der 'Grenzübergangsstelle' vom normalen Bahnhofsbetrieb. Die Transparenz und Eleganz des Pavillons mit seiner freitragenden Stahl-Glas-Konstruktion, den Aluminium-Profilen und der Keramikverkleidung – hier knüpfte man an die Standards der zeitgenössischen internationalen Architektur an - versucht über diese Funktion hinwegzutäuschen. Die Konfrontation mit dem DDR-Grenzregime im Inneren hat den Millionen von Grenzgängern schnell den wahren Kern dieser Architektur offenbart. Ein Zweck des Neubaus war, dass die oft tränenreichen und bedrückenden Abschiedsszenen von Freunden und Verwandten nicht mehr offen in der Bahnhofshalle vor unbeteiligten Passanten stattfanden, die dadurch täglich neu an das Leid der Teilung erinnert wurden. Der ironisch gefärbte Name 'Tränenpalast' ist die Reaktion des Volksmundes auf die hilflosen Versuche, die menschenverachtende Trennung der Stadt mit gespielter Weltoffenheit überdecken zu wollen. Der 'Tränenpalast' ist neben den überlieferten Resten der Berliner Mauer und der Grenzübergangsstelle Dreilinden ein unverzichtbares Zeugnis der deutschen Teilung. Der Verbindungsgang zum Bahnhof wurde nach der Grenzöffnung 1990 entfernt, die Halle wird heute für kulturelle Veranstaltungen genutzt.“¹⁴⁷

Neben den bereits aufgeführten Leitungsträgern wurden auch andere Leitungsträger im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gehört. Keiner der Leitungsträger erhob Einwände gegen den geplanten Bebauungsplan.¹⁴⁸

1.2.2.5 Auswertung der Einwände Träger öffentlicher Belange

Nach Auswertung der Einwände der Träger öffentlicher Belange sah die endgültige Fassung der Begründung zum Bebauungsplanentwurf I-50 „Spreedreieck“ im Wesentlichen folgende Änderung vor:¹⁴⁹

Die Flurstücke 233, 236, 241, 242, 251 würden sich im Eigentum des Landes Berlin befinden und die Flurstücke 232, 234, 235, 237 bis 240, 243 bis 245 sowie 250 stünden im Eigentum der Deutschen Bahn AG.¹⁵⁰

¹⁴⁷ Schreiben vom 1. Oktober 1998, S 6, Bl. 385.

¹⁴⁸ Berliner Verkehrsbetriebe, S 6, Bl. 350; BEV, S 6, Bl. 351; GASAG, S 6, Bl. 353; Bewag, S 6, Bl. 374; Berliner Wasserbetriebe, S 6, Bl. 360.

¹⁴⁹ Begründung zum Bebauungsplanentwurf I-50 Stand Januar 2001, S 14, Bl. 160 ff.

¹⁵⁰ Begründung zum Bebauungsplanentwurf I-50 Stand Januar 2001, S 14, Bl. 166.

Art und Maß der Nutzung veränderten sich dahin gehend, dass die Geschossfläche nunmehr maximal 15.000 m² betrage und eine Gesamthöhe von maximal 30,0 m, inklusive zwei Staffelgeschossen, vorgesehen sei. Durch die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche von maximal 15.000 m² werde das städtebaulich vertretbare Maß der Nutzung festgesetzt. Dem künftigen Bauherrn seien Variationsmöglichkeiten innerhalb des durch Baugrenzen und Gebäudehöhen festgesetzten Maximalkörpers gegeben, insbesondere durch die Wahl der Geschosshöhen und die damit mögliche Zahl der Geschosse.¹⁵¹

Die Fläche östlich der Halle werde als „Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung – Stadtplatz –“ ausgewiesen.¹⁵²

Unter dem Punkt „Planfestgestellte Anlagen“ findet sich der Hinweis, dass das Plangebiet im Westen von der S-Bahntrasse mit dem S-Bahnhof Friedrichstraße und im Osten von der U-Bahn mit dem U-Bahnhof Friedrichstraße durchquert werde. Die Ein- bzw. Ausgänge der Bahnhöfe am Reichstagufer und an der Friedrichstraße lägen im Bereich des Kerngebietes und müssten daher im Erdgeschoss zugänglich sein.¹⁵³

Die textliche Festsetzung nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sieht in der Endfassung wie folgt aus:¹⁵⁴

- „1. Im Kerngebiet sind im 1. Vollgeschoss über Geländeoberfläche nur Einzelhandelseinrichtungen zulässig.
2. Im Kerngebiet könne Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten zugelassen werden, und zwar nur im ersten und zweiten Vollgeschoss und in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen sowie Video- oder ähnliche Vorführungen. Einrichtungen dieser Art sind innerhalb des Kerngebietes unzulässig.
3. Im Kerngebiet sind mindestens 20 % der geplanten Geschossfläche für Wohnen vorzusehen.
4. Im Kerngebiet dürfen bauliche Anlagen eine Höhe vom 30.0 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Dies gilt auch für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an den Stätten der Leistung zulässig.
6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Stadtplatz – ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Emissionswerte von Schwefeloxid, Stickstoffoxid und Staub pro Tera Joule Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs geringer oder höchstens gleichwertig zu den Emissionen von Heizöl EL sind.“¹⁵⁵

¹⁵¹ Begründung zum Bebauungsplanentwurf I-50 Stand Januar 2001, S 14, Bl. 171; Die Geschossfläche von 15.000 m² ist erstmalig in der Begründung September 2000 zu finden, S 7 Bl. 85; Siehe S 14, Bl. 43, 473, 477.

¹⁵² Begründung zum Bebauungsplanentwurf I-50 Stand Januar 2001, S 14, Bl. 171.

¹⁵³ Begründung zum Bebauungsplanentwurf I-50 Stand Januar 2001, S 14, Bl. 173 f.

¹⁵⁴ Dem Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000 liegt die textliche Festsetzung Stand Februar 2000 als Anlage 1 bei. Diese war aber bereits im März 2000 obsolet, Vermerk vom 2. August 2000, S 14, Bl. 439 ff.

¹⁵⁵ Begründung zum Bebauungsplanentwurf I-50 Stand Januar 2001, S 14, Bl. 173.

1.2.3 Nichtfestsetzung des Bebauungsplanes I-50

Der Unterausschuss „Bebauungspläne“ des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr den nahm den Bebauungsplanentwurf in der Sitzung vom 6. September 2000 zur Kenntnis.¹⁵⁶

Das Bebauungsplanverfahren I-50 stagnierte jedoch nach Abschluss der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanes I – 50, die in der Zeit vom 2. Oktober 2000 bis zum 3. November 2000 erfolgte.

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung sollte dem Abgeordnetenhaus von Berlin zur Zustimmung im März 2001 vorgelegt werden.¹⁵⁷ Dazu kam es jedoch in der Folgezeit aus verschiedenen Gründen nicht.

Die erste Verzögerung im Bebauungsplanverfahren hatte bereits im Sommer 2000 stattgefunden. Der Unterausschuss „Bebauungspläne“ sollte bereits vor der Sommerpause den Bebauungsplanentwurf zur Kenntnis nehmen. Eine entsprechende Behandlung im Ausschuss hat auf Initiative der Senatskanzlei nicht stattgefunden. Dies ergibt sich aus einem Vermerk des Herrn Prahl, Mitarbeiter der Senatskanzlei, vom 2. August 2000. Darin heißt es:

„Uz. hatte seinerzeit Herrn CdS zu diesem Thema ein ‘non paper’ zur Übergabe an den UA B-Pläne des Abgeordnetenhauses mit der Zielrichtung übermittelt, eine entsprechende Behandlung in nächster Zeit zu verhindern. In der letzten Sitzung vor der Sommerpause wurde dieser Top nicht behandelt. Auf Grund der nunmehr eingetretenen Klarheit zu diesem Thema bestehen aus Sicht des Uz. keine Bedenken, dass dieses Thema in der nächsten Sitzung des UA B-Pläne am 6. September 2000 positiv behandelt wird. Sollte der CdS vor der letzten Sitzung aktiv geworden sein, wird angeregt, dem UA B-Pläne einen entsprechenden Hinweis zu übermitteln.“¹⁵⁸

Im Wesentlichen scheiterte eine Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes jedoch daran, dass die Fraktionen der SPD und CDU gemeinsame Antragsentwürfe die Bebauung des „Spreedreiecks“ betreffend stellten.¹⁵⁹

Den Antragsentwürfen entsprechend sollte der Senat aufgefordert werden, das Bebauungsplanverfahren I-50 („Spreedreieck“) in Berlin – Mitte „ruhen“ zu lassen und zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Realisierung der Planung des Architekten Mies van der Rohe zur Bebauung dieses Areals möglich wäre.

Darauf folgten zwei inhaltsgleiche Anträge der Fraktion der CDU mit Datum vom 27. Juni 2001 bzw. 4. Dezember 2001 ebenfalls die Bebauung des „Spreedreiecks“ betreffend.¹⁶⁰

Danach sollte das Abgeordnetenhaus beschließen:

„Der Senat wird aufgefordert, die bisherigen Ziele des Bebauungsplanverfahrens I–50 („Spreedreieck“) in Berlin-Mitte solange nicht weiterzuverfolgen, bis abschließend geprüft wurde, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Hochhausbebauung dieses Areals in Anlehnung an die Planungen des Architekten Mies van der Rohe möglich

¹⁵⁶ Kenntnisname vom 6. September 2000, S 6, Bl. 536 ff.

¹⁵⁷ Vermerk vom 14. Februar 2001, S 7, Bl. 127.

¹⁵⁸ Vermerk über ein Gespräch zum Thema Bebauungsplan-Entwurf I-50/Restitutionsfall Deutsches Theater, R 2, Bl. 120 ff; Handschriftlicher Vermerk von CdS: „erfolgt mündlich“; siehe auch Wortprotokoll vom 26. Juni 2009, Seiten 23, 24.

¹⁵⁹ Antragsentwurf der Fraktionen von SPD und CDU vom 1. März 2001, S 7, Bl. 149 und 30. Mai 2001, S 15, Bl. 224.

¹⁶⁰ Anträge der Fraktion der CDU über Bebauung des „Spreedreiecks“ vom 27. Juni 2001, Drucksache 14/1394, vgl. S 15, Bl. 600 ff und vom 4. Dezember 2002, Drucksache 15/32, S 15, Bl. 271.

ist. Dabei soll die teilweise noch offene Entwicklung der das Spreedreieck umgebenen Grundstücke, insbesondere im Hinblick auf weitere Hochhausplanungen, bewertet, Anforderungen an die Qualität der zu realisierenden Architektur definiert und die stadträumliche Einpassung eines an dieser Stelle einzeln stehenden Hochhauses dargelegt werden.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 31. August 2001 zu berichten.“¹⁶¹

Diese Anträge lösten kontroverse Hochhausdiskussionen im Abgeordnetenhaus von Berlin aus, die letztlich das Bebauungsplanverfahren zum Ruhen brachten. Dies bestätigten auch die Zeugen Kuhlo und von Lojewski in ihrer Aussage vor dem Untersuchungsausschuss.

Zeuge Kuhlo: „[...] Dann kam meines Wissens ein Antrag oder ein Antragsentwurf von SPD und CDU in der damaligen Konstellation, zu sagen, man sollte doch prüfen, ob man da nicht höher bauen könnte. Mies van der Rohe war also nicht nur aufseiten aller Investoren im Kopf, sondern auch hier im Abgeordnetenhaus. Von daher ist das Verfahren damals nicht beendet worden.“¹⁶²

Zeuge von Lojewski: „[...] Die Frage war: Warum wurde er nicht festgesetzt? – Weil das Abgeordnetenhaus in dieser Phase – zumindest einige Fraktionen im Abgeordnetenhaus – in meiner persönlichen Retrospektive – und ich glaube, das ist auch aktenseitig belegbar – nicht willig war, diesen B-Plan in der Form festzusetzen.“¹⁶³

Des Weiteren war eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes I-50 auch aufgrund des im Juni 2001 geäußerten Wunsches des Kulturausschusses erforderlich, den nicht denkmalgeschützten Eingangsbereich des „Tränenpalastes“ entgegen der Planung zu erhalten.¹⁶⁴

1.3 Anbahnung und Abschluss des Kaufvertrags vom 19. Dezember 2000

Wie bereits in der Einleitung erwähnt, ist die Geschichte des „Spreedreiecks“ eng mit dem Restitutionsverfahren der Reinhardtschen Erben verbunden. Die seit Anfang der Neunziger Jahre andauernden Vergleichsverhandlungen zwischen den Erben nach Max Reinhardt und dem Land Berlin führten letztlich zu dem Ergebnis eines Tauschgeschäfts.¹⁶⁵ Die Erben erklärten sich im Rahmen eines notariell beurkundeten Vertrages bereit, ihre vermögensrechtlichen Ansprüche auf Rückübertragung der Theatergrundstücke für erledigt zu erklären. Im Gegenzug verpflichtete sich das Land Berlin dazu, das Grundstück „Spreedreieck“ (Flurstück 241) an die Hansegrund Vermögens- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH zu übertragen.¹⁶⁶

1.3.1 Vergleichsverhandlungen mit den Reinhardtschen Erben

Dem Abschluss des Vertrages vom 19. Dezember 2000 sind diverse parallel laufende Gespräche u. a. mit der Senatskanzlei und der Senatsverwaltung für Finanzen vorausgegangen. Diese Gespräche wurden dabei von unterschiedlichen Parteien geführt, die sich jeweils darauf beriefen, Bevollmächtigte der Reinhardtschen Erben zu sein.

¹⁶¹ Antrag der Fraktion der CDU über Bebauung des „Spreedreiecks“ vom 27. Juni 2001, Drucksache 14/1394, vgl. S 15, Bl. 600 ff.

¹⁶² Wortprotokoll vom 5. Juni 2009, Seiten 11, 20, 50.

¹⁶³ Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seite 6.

¹⁶⁴ Vermerk vom 7. Dezember 2001, S 14, Bl. 21.

¹⁶⁵ Vertrag vom 19. Dezember 2000, F 2, Bl. 785 ff.

¹⁶⁶ Vertrag vom 19. Dezember 2000, F 2, Bl. 785 ff.

So informierte zum einen die Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH (BSM), Sanierungsbeauftragte des Landes Berlin, die Senatskanzlei Anfang November 1999 über einen in Hamburg ansässigen Investor (Harm Müller-Spreer, Projektwerke Hamburg Immobilienentwicklung GmbH & Co.), der wohl über hervorragende Verbindungen zu den Reinhardtschen Erben verfüge. Dieser sei in der Lage, auf der Basis des von Berlin vorgesehenen Tauschgrundstückes Quartier 117 abschließend einen Interessenausgleich zwischen dem Land Berlin und den Reinhardtschen Erben herbeizuführen. Die BSM bat um einen kurzfristigen Gesprächstermin, damit der Investor Müller-Spreer seine Planung persönlich vorstellen könne.¹⁶⁷

Auf Nachfrage des Untersuchungsausschusses, wie der Kontakt zu den Reinhardtschen Erben zustande gekommen sei, antwortete der Zeuge Müller-Spreer:

Zeuge Müller-Spreer: „Ich kannte ein Mitglied der Erbgemeinschaft aus Amerika, und der hat mich angesprochen. [...] Der hat mir von der Historie und der Diskussion mit der Stadt aus der Vergangenheit berichtet, und durch diese Berichterstattung bin ich auf diesen Fall aufmerksam geworden. [...]“¹⁶⁸

Auf Empfehlung des Herrn Prah, Mitarbeiter der Senatskanzlei, wandte sich die BSM mit ihrem Anliegen an die Senatsverwaltung für Finanzen.¹⁶⁹

Anlässlich des Informationsschreibens der BSM folgte kurz darauf ein Gespräch beim LARoV unter Anwesenheit des Investors Müller-Spreer und einem Teil der Reinhardtschen Erben.¹⁷⁰ Dabei stellte Herr Schnurbusch, ehemaliger Abteilungsleiter LARoV I, klar, dass angesichts der im politischen Bereich angesiedelten Entscheidungskompetenz keinerlei Festlegungen des LARoV hinsichtlich eines Lösungsweges und Zeitrahmens erwartet werden dürften. Für die weitere Vorgehensweise sei zunächst die aktuelle Rechtsnachfolge-situation zu klären. Herr Rechtsanwalt Dr. Beiten, Vertreter der Erben nach Max Reinhardt, erklärte, dass Anfang Februar 2000 mit Sicherheit eine einheitliche Vorgehensweise der Reinhardtschen Erben zu erwarten sei. Die Erben würden das Grundstücksgeschäft wollen und würden die 28 Mio. DM aus dem vorliegenden Gutachten für die Theatergrundstücke akzeptieren.¹⁷¹ Auf Nachfrage des Abteilungsleiters Schnurbusch erklärte der Investor Müller-Spreer, ein Investitionsvorhaben sei konkret geplant. Details offenbarte er dabei jedoch nicht.¹⁷²

Der Abteilungsleiter Schnurbusch informierte zeitnah Herrn Lippmann, seinerzeit Referatsleiter bei der Senatsverwaltung für Finanzen, über den Inhalt des o. g. Gespräches und erfragte, ob das Grundstück „Spreedreieck“ noch als Ersatzgrundstück zur Verfügung stehe. Der Referatsleiter Lippmann wies darauf hin, dass es zahlreiche Interessenten für das Grundstück „Spreedreieck“ gebe. Das „Spreedreieck“ stehe daher nicht mehr als Ersatzgrundstück zur Verfügung, da Staatssekretär Kurth bereits angewiesen habe, das Grundstück auszuschreiben. Ein Grundstück des Finanzvermögens komme daher als Tauschgrundstück nicht mehr in Frage.¹⁷³

¹⁶⁷ Schreiben der BSM an die Senatskanzlei vom 9. November 1999, R 2, Bl. 44 f.

¹⁶⁸ Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seite 11.

¹⁶⁹ Handschriftlicher Vermerk des Mitarbeiters Prah, R 2, Bl. 45; Schreiben der BSM an die SenFin vom 15. November 1999, LA 4, Bl. 1351.

¹⁷⁰ Gespräch vom 24. November 1999 beim LARoV unter Mitwirkung von: RA Dr. Beiten, Reinhardt, Pascalis, Müller-Spreer, Tabert, Schnurbusch und Triantaphyllides. F 1, Bl. 262.

¹⁷¹ Gutachten über den Verkehrswert des Grundstücks Schumannstr. 12, 13A und 14 von Dipl.-Ing. Hans-Gerd Becker, Stand 7. September 1995, LA 4, Bl. 909 ff.

¹⁷² Gesprächsvermerk vom 25. November 1999, LA 4, Bl. 1352; Staatssekretär B (Herr Kurth) zeichnete diesen Gesprächsvermerk mit Datum vom 30. November 1999 ab.

¹⁷³ E-Mail vom 6. Dezember 1999, LA 4, Bl. 1355; Handschriftlicher Vermerk von StS Kurth: „Ich halte eine Ausschreibung des Spreedreiecks für zwingend“, F 1, Bl. 212.

Zeitgleich zu den o. g. Verhandlungen wurden auch Vergleichsgespräche mit der Senatskanzlei geführt. Anfang Dezember 1999 stellte der New Yorker Architekt Eisenman dem damaligen Regierenden Bürgermeister Diepgen sein Projekt am „Spreedreieck“ vor.¹⁷⁴ Danach sollte ein Hotelbau mit einer Höhe von 70 m (mögliche Variante 50 m) entstehen. In dem angefertigten Vermerk heißt es, der Regierende Bürgermeister habe auf das laufende Bebauungsplanverfahren I-50 aufmerksam gemacht, signalisierte aber ein generelles Interesse. Herr Eisenman berichtete, dass die Reinhardtschen Erben bereit seien, die Liegenschaft der Theatergrundstücke (Deutsches Theater und Kammerspiele) gegen den Standort „Spreedreieck“ zu tauschen oder aber das Areal „Spreedreieck“ zu erwerben.¹⁷⁵ Anlässlich eines Folgetermins präsentierten Mitarbeiter des Architekten Eisenman dem Regierenden Bürgermeister Diepgen das „70-Meter-Modell“. Auf Nachfrage erklärten sie, dass die Abstandsflächen eingehalten würden, und dass es bezüglich der Gründungsfragen keinerlei Probleme gebe; hierzu würden entsprechende Gutachten vorliegen. Der Regierende Bürgermeister Diepgen erklärte, keine grundsätzlichen Bedenken gegen dieses Projekt zu haben; es sei jedoch eine Abstimmung mit Senator Strieder herbeizuführen.¹⁷⁶

Den Bau eines 70 Meter hohen Gebäudes an dieser Stelle lehnte der Regierende Bürgermeister Diepgen aber ab. Dazu erklärte er vor dem Untersuchungsausschuss:

Zeuge Diepgen: „[...] Ich habe noch vor Augen das etwas enttäuschte, vielleicht auch seine geringe Wertschätzung von anderen architektonischen und baurechtlichen Überlegungen ausdrückende Gesicht von Herrn Eisenman, als ich ihm einmal bei einem Gespräch deutlich machen musste, dass ich jedenfalls von Hochbauten an dieser Stelle nichts halte. [...]“¹⁷⁷

Währenddessen liefen weiter die Verhandlungen der Senatsverwaltung für Finanzen mit dem anderen Strang der Reinhardtschen Erben. Mit Vermerk vom 13. Dezember 1999 bat eine Mitarbeiterin der Senatsverwaltung für Finanzen um eine Entscheidung hinsichtlich der Frage, ob das Grundstück „Spreedreieck“ als Tauschgrundstück zur Verfügung gestellt werde. Der Referatsleiter Lippmann fügte dem Vermerk handschriftlich hinzu:

„Tausch setzt meines Erachtens Zustimmung des Abgeordnetenhauses voraus; mit SenWissKult ist vorab zu klären, ob der politische Wille dahin gehend in dem Maße vorhanden ist, dass das Deutsche Theater quasi angekauft werden soll – angesichts der Haushaltslage kaum vorstellbar – IG votiert für Verkauf – ggf. muss SenWissKult ein anderes Fachgrundstück zum Tausch anbieten. Vielleicht sogar ein von Schließung bedrohtes landeseigenes Theater.“¹⁷⁸

Demgegenüber votierte der Mitarbeiter Zucker für das Tauschgeschäft - unter Ausschluss jeglicher weiterer Ansprüche - soweit der Restitutionsanspruch begründet sei. Der Ausgleich aus dem Fachvermögen von SenWissKult sollte separat intern geregelt werden.¹⁷⁹

Herr Holzinger, nunmehr in der Funktion als Staatssekretär der Senatsverwaltung für Finanzen, schrieb daraufhin im Januar 2000 an Staatssekretär Dr. Alard von Rohr, Senatsverwaltung für Wissenschaft, Forschung und Kultur, und teilte mit, dass aufgrund der angespannten Haushaltslage Berlins ein direkter Ankauf der Grundstücke mit dem Deutschen Theater und den Kammerspielen auszuschließen sei. Den Berechtigten sei als Ersatzgrundstück das „Spreedreieck“, vorbehaltlich der noch zu treffenden politischen Entscheidungen,

¹⁷⁴ Architekt Eisenman wurde von RA Barz, Vertreter eines anderen Teils der Reinhardtschen Erben, beauftragt.

¹⁷⁵ Termin vom 2. Dezember 1999, R 2, Bl. 53.

¹⁷⁶ Vermerk betreffend der Präsentation des Eisenman-Modells beim damaligen Regierenden Bürgermeister Diepgen vom 28. Januar 2000, R 2, Bl. 55, 59.

¹⁷⁷ Wortprotokoll vom 27. Februar 2009, Seite 81.

¹⁷⁸ Handschriftlicher Vermerk des Mitarbeiters Lippmann, F 1, Bl. 268.

¹⁷⁹ Handschriftlicher Vermerk des Mitarbeiters Zucker, F 1, Bl. 272.

angeboten worden. Da es sich beim „Spreedreieck“ um ein Grundstück aus dem Finanzvermögen von hervorragender stadtpolitischer Bedeutung handele und ein Tausch vorbehaltlich der Klärung der haushaltsrechtlichen Fragen nur haushaltsneutral in Frage komme, sei deshalb nochmals zu überdenken, ob es erklärter politischer Wille sei, das Deutsche Theater und die Kammerspiele nicht zu restituieren, sondern durch das Tauschgeschäft quasi für das Land Berlin anzukaufen. Ein solches Tauschgeschäft würde auch die Zustimmung des Abgeordnetenhauses voraussetzen. Es sei unumgänglich, dass aus dem Fachvermögen ein wertgleiches Ersatzgrundstück zur Verfügung gestellt werde, um den Einnahmeausfall zu Lasten des Finanzvermögens zu kompensieren.¹⁸⁰

In der Senatskanzlei liefen dagegen weiterhin parallel Vergleichsverhandlungen bezüglich der Frage, ob das Modell des Architekten Eisenman realisierbar sei. Laut Aktenlage sollte das Thema Mitte Februar 2000 mit Herrn Strieder, seinerzeit Senator der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, erörtert werden.¹⁸¹ Dem Ausschuss liegt diesbezüglich nur eine handschriftliche Anmerkung des Mitarbeiters Prahls vor. Darin heißt es:

„Herr Senatsbaudirektor Stimmann hat sich mit dem Regierenden Bürgermeister das Modell angesehen. Senatsbaudirektor Stimmann war von dem Modell 'weniger begeistert'. Laut dem Regierenden Bürgermeister soll von der Senatskanzlei derzeit nichts weiter veranlasst werden.“¹⁸²

Während zum einen die Vergleichsverhandlungen bei der Senatsverwaltung für Finanzen mit Rechtsanwalt Dr. Beiten und zum anderen die Verhandlungen bei der Senatskanzlei liefen, erklärte Staatssekretär Holzinger einem anderen Investor (B.C.) die Bereitschaft zum Verkauf des „Spreedreiecks“ unter der Voraussetzung, dass der Kaufpreis 20 % über dem Verkehrswert liege. Dabei stellte er die Zusage unter den Vorbehalt der Zustimmung des Abgeordnetenhauses. Dem Referatsleiter Lippmann nach habe Staatssekretär Holzinger damit quasi das Problem Deutsches Theater geklärt.¹⁸³

Diesbezüglich liegt dem Ausschuss jedoch eine klarstellende handschriftliche Notiz des Staatssekretärs Holzinger vor. Darin heißt es:

„Ausdrückliche Vereinbarung war, dass der Investor auf Ansprüche verzichtet, wenn aus übergeordneten Gründen ein Tauschgeschäft mit den Erben nötig ist.“¹⁸⁴

Auf Initiative der Senatsverwaltung für Wissenschaft, Forschung und Kultur fand ein Gespräch zwischen der damaligen Senatorin Thoben und dem Senator Kurth statt. Danach sollte ein Kompensationsgeschäft mit den Reinhardtschen Erben angestrebt werden, sofern bis zum 30. März 2000 ein verbindliches notarielles Schreiben der Vertretung aller Restitutionsanspruchsteller vorliege.¹⁸⁵

Mit Schreiben vom 17. März 2000 teilte Rechtsanwalt Dr. Beiten der Senatsverwaltung für Finanzen mit, dass nunmehr die langjährige Erbauseinandersetzung beendet sei und die Erben nunmehr „sozusagen mit einer Stimme“ sprechen würden. Rechtsanwalt Dr. Beiten nahm in dem Schreiben Bezug auf ein vor vielen Jahren geführtes Gespräch, das unter Anwesenheit des Senators Kurth und Staatssekretär Holzinger geführt worden sei. Damals sei die Möglichkeit erörtert worden, das „Spreedreieck“ als Ersatzgrundstück gegen Verzicht der

¹⁸⁰ Schreiben des StS Holzinger vom 11. Januar 2000, R 1, Bl. 374 f; F 1, Bl. 283.

¹⁸¹ Gespräch mit Sen Strieder vom 15. Februar 2000, R 2, Bl. 59.

¹⁸² Handschriftliche Notiz des Mitarbeiters Prahls vom 17. Februar 2000, R 2, Bl. 59.

¹⁸³ Vermerk des RefL Lippmann vom 23. Februar 2000, Direktvergabe an B.C., F 1, Bl. 357.

¹⁸⁴ Handschriftlicher Vermerk des StS Holzinger vom 7. März 2000, F 1, Bl. 363.

¹⁸⁵ Internes Schreiben der Kulturverwaltung zur Gesprächsvorbereitung vom 7. März 2000, R 1, Bl. 381; Schreiben der SenWissFoKult an das LARoV vom März 2000, F 1, Bl. 381.

Restitutionsansprüche anzubieten.¹⁸⁶ Rechtsanwalt Dr. Beiten erklärte weiter, dass die Erben bereit seien, das „Spreedreieck“ als Ersatzgrundstück „wie es liegt und steht“ zu akzeptieren. Auf die Erteilung oder Zusicherung eines bestimmten Baurechts werde verzichtet, wobei davon ausgegangen werde, dass dieses Grundstück gemäß § 34 BauGB angemessen bebaubar sei. Die Erbengemeinschaft habe konkrete Pläne, das Grundstück in Zusammenarbeit mit der Projektwerke Hamburg AG städtebaulich hochwertig zu entwickeln.¹⁸⁷

Die Erben nach Max Reinhardt schlossen bereits am 28. März 2000 mit dem Investor Müller-Spreer den sogenannten „Erstvertrag“ ab.

Der Abschluss einer notariellen Vereinbarung mit den Reinhardtschen Erben in Gänze - nicht nur mit einem oder zwei, sondern mit allen zusammen in ungeteilter Erbengemeinschaft – habe Staatssekretär Holzinger nach Aussage des Zeugen Müller-Spreer vorausgesetzt, um das ursprüngliche Verfahren zu unterbrechen und neu aufzurollen.¹⁸⁸

Diese notarielle Vereinbarung wurde vor dem Notar Detlev Stoecker zwischen den Reinhardtschen Erben (Verkäuferin) und der Hansegrund Vermögens- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH (Käuferin), vertreten durch den Geschäftsführer Harm Müller-Spreer geschlossen. Danach verkaufen die Erben nach Max Reinhardt das Flurstück 241 („Spreedreieck“) an die Hansegrund Vermögens- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft zu Alleineigentum.¹⁸⁹

Der Vertrag hält fest, dass das LARoV in Berlin mit Schreiben vom 27. September 1994 ankündigt habe, einen Bescheid zu erlassen, der feststellt, dass Herr Max Reinhardt seit dem 11. Dezember 1905 eingetragener Eigentümer der Grundstücke belegen in Berlin-Mitte, Schumannstraße 12, 13a, 14 und 16 war und er bzw. seine Rechtsnachfolger einen Anspruch gemäß § 1 Abs. 6 VermG auf Rückgabe dieser Grundstücke haben. Die Grundstücke Schumannstraße 12, 13a, 14 seien u. a. mit dem Deutschen Theater und den Kammerspielen bebaut.¹⁹⁰

Das Land Berlin sei ferner bestrebt, den Theaterstandort Deutsches Theater und Kammerspiele zu erhalten und in eigener Regie zu betreiben. Im Hinblick darauf sei vorgesehen, der Erbengemeinschaft nach Max Reinhardt gegen Rücknahme des Restitutionsantrages auf die Theatergrundstücke das Eigentum an dem Grundstück Reichstagsufer/Friedrichstraße, Flur 41/921, Flurstück 241 („Spreedreieck“), grundbuchliche Größe 2.109 m², eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Mitte von Berlin Band 122, Blatt-Nr. 3044 N zu lfd. Nr. 1 – nachfolgend als „Kaufgegenstand“ bezeichnet – zu übertragen.¹⁹¹

Der Käufer erwerbe den Kaufgegenstand, um ihn und das derzeit im Eigentum der Deutschen Bahn AG stehende Flurstück 240 zu bebauen. Hierbei gingen die Beteiligten davon aus, dass der Kaufgegenstand zumindest entsprechend der Definition M1 aus dem Bodenrichtwertatlas 1999 für Berlin Mitte (Flächen mit Kerngebietscharakter und sehr hoher baulicher Ausnutzung und nur geringer anteiliger Wohnnutzung) zu fast 100 % mit einem Gebäude mit einer Traufhöhe von mindestens 24 m überbaut werden kann.¹⁹²

¹⁸⁶ Siehe Schreiben des damaligen Leiters vom LARoV Holzinger vom 25. September 1996 an Rechtsanwalt Barz, Vertreter eines Teils der Reinhardtschen Erben, F 1, Bl. 182; Siehe auch Schreiben des StS Kurth an den StS Arndt vom 22. Oktober 1996, LA 4, Bl. 1063.

¹⁸⁷ Schreiben vom 17. März 2000 der Kanzlei BBLP an den Sen Kurth, F 1, Bl. 384 ff.

¹⁸⁸ Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seite 53.

¹⁸⁹ Vertrag vom 28. März 2000, RV 1, Bl. 2 ff.

¹⁹⁰ Vertrag vom 28. März 2000, RV 1, Bl. 2 ff.

¹⁹¹ Vertrag vom 28. März 2000, RV 1, Bl. 2 ff.

¹⁹² Vertrag vom 28. März 2000, RV 1, Bl. 2 ff.

Weiter geht aus dem Vertrag hervor, dass die Vertragsbeteiligten sich dahin gehend einig waren, dass die Verhandlungen mit dem Land Berlin über den Tausch der Grundstücke zügig aufzunehmen, intensiv zu führen und unverzüglich abzuschließen sind.

Der mit dem Land Berlin abzuschließende Vertrag dürfe dabei inhaltlich den Bestimmungen des vorliegenden Kaufvertrages nicht widersprechen und keine darüber hinausgehende Belastungen des Kaufgegenstandes enthalten, die den Interessen der Parteien nach Maßgabe des vorliegenden Vertrages entgegen stehen würden. Der Vertrag mit dem Land Berlin bedürfe keiner Zustimmung des Käufers, es sei denn, er enthalte Regelungen über Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung des Kaufgegenstandes. Sei danach eine Zustimmung erforderlich, so sei der Käufer verpflichtet, diese zu erteilen, es sei denn, diese vertraglichen Regelungen würden Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzungen beschränken.¹⁹³

Bei einem Gespräch Ende März 2000 zwischen dem Staatssekretär Holzinger und der Leiterin des LARoV Rhode-Mühlenhoff wurde festgehalten, dass die Reinhardtschen Erben sowohl einen Anspruch auf die Grundstücksrestitution als auch auf die Unternehmensrestitution des Deutschen Theaters hätten. Das Ersatzgrundstück „Spreedreieck“ werde von den Reinhardtschen Erben nunmehr akzeptiert. Es solle ein Gespräch zwischen der B.C. und den Reinhardtschen Erben vereinbart werden, da der Firma B.C. bereits eine Zusage für das „Spreedreieck“ erteilt worden sei.¹⁹⁴ Es solle ein dreiseitiger Vergleich zwischen dem Land Berlin, B.C. und den Reinhardtschen Erben angestrebt werden. Ferner müsse eine politische Entscheidung getroffen und geklärt werden, ob der Vermögensausschuss des Abgeordnetenhauses von dem Grundstücksgeschäft eventuell über eine Vorlage zu informieren sei.¹⁹⁵

Aufgrund der Tatsache, dass die Reinhardtschen Erben bereits eigene konkrete Pläne mit der Projektwerke Hamburg AG für die Bebauung des „Spreedreiecks“ hatten, fand Anfang Mai 2000 ein Gespräch unter Beteiligung des Staatssekretärs Holzinger, des Investors Müller-Spreer und dem Investor der B.C. statt. Dabei erläuterte Staatssekretär Holzinger den Beteiligten, dass nunmehr von dem Vorliegen einer Unternehmensrestitution ausgegangen werde, da sich die Rechtsprechung zum VermG geändert habe. Aus diesem Grund sei eine neue Wertermittlung der Immobilie vorzunehmen. Der Investor Müller-Spreer wies dabei darauf hin, dass die Reinhardtschen Erben von einer Grundstücksrestitution ausgegangen und entsprechende Bindungen eingegangen seien. Die Projektwerke Hamburg AG, als Investor, habe bereits ein Baukonzept entwickelt, wobei eine Hauptstadtnutzung realisiert werden könne. An einer Unternehmensrestitution des Theaterbetriebes hätten die Reinhardtschen Erben aus seiner Sicht kein Interesse. Er gab weiter zu bedenken, dass zum jetzigen Zeitpunkt sicher mit Widerständen der Reinhardtschen Erben gegen eine neue Bewertung gerechnet werden müsse. Auch wies er auf die politische und kulturelle Bedeutung des Deutschen Theaters für das Land Berlin hin. Die Aufnahme eines „Koinvestors“ sei aufgrund der fortgeschrittenen Planung der Projektwerke Hamburg AG problematisch. Letztlich sollen die Investoren klären, ob eine Einigungsmöglichkeit bestehe.¹⁹⁶

Bei einem weiteren Gespräch im LARoV erklärte der Investor Müller-Spreer, dass mit dem anderem Investor bereits Gespräche stattgefunden haben, wobei signalisiert worden sei, dass dieser Investor bereit sei, auf sein Projekt gegen eine finanzielle Entschädigung durch die Antragsteller zu verzichten.

¹⁹³ Vertrag vom 28. März 2000, RV 1, Bl. 2 ff.

¹⁹⁴ Siehe Vermerk des Referatsleiters Lippmann vom 23. Februar 2000, Direktvergabe an B.C., F 1, Bl. 357; Vermerk über das Gesprächsergebnis am 23. Februar 2000, F 1, Bl. 354.

¹⁹⁵ Gesprächsvermerk vom 29. März 2000, F 1, Bl. 389.

¹⁹⁶ Gesprächsvermerk vom 8. Mai 2000, F 1, Bl. 429.

Das LARoV wies dabei darauf hin, dass die Verhandlungen - trotz Vorliegen der neuen Rechtsposition bezüglich der Unternehmensrestitution - über eine gütliche Einigung fortgesetzt werden könnten und somit das anhängige Verfahren weiterhin formal ausgesetzt bleiben könnte. Demnach bestehe nach § 31 Abs. 5 VermG kein konkreter Handlungsbedarf für eine eigene Entscheidung.¹⁹⁷ Des Weiteren sei die Vorprüfung hinsichtlich des Restitutionsgegenstandes und der Rechtsgrundlage für die Restitution wieder aufgenommen worden. Nach dem derzeitigen Stand sei von einem lebenden Unternehmen nach § 6 VermG auszugehen.¹⁹⁸

Der Rechtsbeistand der Erbengemeinschaft, Rechtsanwalt Dr. Beiten, äußerte zunächst Zweifel bezüglich der Rechtsauffassung des LARoV, dass das Deutsche Theater in der heutigen Form - als nachgeordnete Einrichtung des Landes nach § 26 LHO - ein vergleichbares Unternehmen sei. Das Deutsche Theater werde lediglich unter kulturpolitischen Aspekten geführt und nicht wie bei Max Reinhardt unter wirtschaftlichen Aspekten. Eine private Weiterführung des Theaterbetriebes sei jedenfalls aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich.¹⁹⁹

Der Mitarbeiter Zucker informierte im Mai 2000 den Mitarbeiter Prahls darüber, dass die Senatsverwaltung für Finanzen weiterhin daran interessiert sei, eine gütliche Einigung mit den Reinhardtschen Erben zu erzielen. Das Grundstück „Spreedreieck“ solle weiter als Tauschgrundstück dienen. Es sei bisher nicht erkennbar, welchen Investor die Erben bevorzugen würden, wenn das Tauschgrundstück an sie vergeben werden würde. So stehe auch der Architekt Eisenman in engem Kontakt mit den Reinhardtschen Erben. Der Mitarbeiter Zucker führte weiter aus, Staatssekretär Holzinger habe für das „Spreedreieck“ auch der „B.C.“ eine „halbe Zusage“ erteilt. Konkretes Interesse am „Spreedreieck“ habe auch ein Projektentwickler aus Hamburg bekundet, Herr Harm Müller-Spreer, der angeblich einen Vertrag mit den Reinhardtschen Erben über die Entwicklung dieses Areals habe. Staatssekretär Holzinger strebe möglicherweise an, beide Investoren „zusammenzubringen“.²⁰⁰

Aus einem Vermerk des Mitarbeiters Prahls geht hervor, dass der Sachverhalt weiterhin unübersichtlich sei.²⁰¹ Handschriftlich fügte der Abteilungsleiter der Senatskanzlei, Herr Hinkefuß, hinzu, dass vorrangig der Tausch Deutsches Theater und „Spreedreieck“ seriös betrieben und abgeschlossen werden müsse, bevor man Investoren zwischen den Erben und verschiedenen Verwaltungen hin und her schicke.

Ende Mai 2000 stellte der von dem Investor Müller-Spreer beauftragte Architekt Foster „sein Hochhausprojekt“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vor.²⁰² Die Bebauungsstudie des Architekten sieht dabei entgegen dem Bebauungsplanentwurf I-50 eine wesentlich verdichtete Bebauung mit einem Hochhaus vor.²⁰³ Der Bebauungsvorschlag sieht entsprechend des Grundrisses dreieckig aus. Der Baukörper positioniere sich an der Nordspitze des Grundstücks und lässt sowohl einen Bahnhofsvorplatz als auch eine weitere Nutzung des „Tränenpalastes“ zu. Die Nutzung der Hochhausgeschosse sei variabel und abhängig vom späteren Nutzer.²⁰⁴ Eine genauere Planung sieht die Bebauungsstudie nicht vor.

¹⁹⁷ § 31 Abs. 5 VermG: „Die Behörde hat in jedem Stadium des Verfahrens auf eine gütliche Einigung zwischen dem Berechtigten und dem Verfügungsberechtigten hinzuwirken. Sie setzt das Verfahren aus, soweit ihr mitgeteilt wird, dass eine gütliche Einigung angestrebt wird. Kommt es zu einer Einigung, die den Anspruch des Berechtigten ganz oder teilweise erledigt, so erlässt die Behörde auf Antrag einen der Einigung entsprechenden Bescheid;[...]“

¹⁹⁸ Gesprächsvermerk vom 16. Mai 2000, F 1, Bl. 440.

¹⁹⁹ Gesprächsvermerk vom 16. Mai 2000, F 1, Bl. 440.

²⁰⁰ Vermerk des Mitarbeiters Prahls vom 22. Mai 2000, R 2, Bl. 95 f.

²⁰¹ Vermerk des Mitarbeiters Prahls vom 22. Mai 2000, R 2, Bl. 95 f.

²⁰² Schreiben vom 29. Mai 2000, F 1, Bl. 455.

²⁰³ Bebauungsstudie am Bahnhof Friedrichstraße von Foster und Partner, Stand September 2000, MS 1, Bl. 2; Stand Mai 2000 lag dem Ausschuss nicht vor.

²⁰⁴ Bebauungsstudie am Bahnhof Friedrichstraße vom September 2000, MS 1, Bl. 7.

Aus den Unterlagen wird ersichtlich, dass die Tunnelanlagen bekannt waren. Die Grundstücksanalyse Fosters bezieht auch unter dem Punkt „Verkehr“ folgende Punkte mit ein:

- „- S-Bahn: Parallel zum Reichstagsufer, teilweise innerhalb des Grundstücks liegend, verläuft unter der Straße die S-Bahntrasse mit Haltestelle im Bereich des Grundstücks.
- U-Bahn: Unterhalb der Friedrichstraße liegt die Trasse der U-Bahn, ebenfalls mit Haltestelle im Bereich des Grundstücks.
- Fernbahnhof: Die Hochgleisstragwerke des Bahnhofs Friedrichstraße bilden die West-Osttrasse vom Zoologischen Garten kommend zum Ostbahnhof.“²⁰⁵

Diese Pläne veranlassten Senatsbaudirektor Dr. Stimmann an Staatssekretär Holzinger zu schreiben und mit Nachdruck auf den Inhalt des Bebauungsplanverfahrens I-50 hinzuweisen. Danach betrage die bebaubare Grundstücksfläche 2.145 m² (Flurstücke 240, 241). Auf der Fläche sei ein freistehender, dreiseitiger Baukörper mit der ortsüblichen „Berliner Traufhöhe“ von 22,0 m und einer Gesamthöhe von maximal 30,0 m, inklusive 2 Staffelgeschossen, geplant. Die Geschossfläche betrage maximal 15.000 m², wodurch das städtebauliche vertretbare Maß der Nutzung bestimmt werde. Senatsbaudirektor Dr. Stimmann wies weiter darauf hin, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung keine Veranlassung sehe, von der Umsetzung des Planungsziels abzusehen.²⁰⁶

Die Haltung des Senatsbaudirektors Dr. Stimmann veranlasste den Abteilungsleiter der Senatskanzlei Hinkefuß zu folgendem handschriftlichen Vermerk:

- „1. Das Grundstück soll Kompensation für das Deutsche Theater sein; also sollen die Rahmenbedingungen dies auch ermöglichen.
2. Nach meiner Erinnerung weichen die Rahmenbedingungen von dem ab, was der Regierende Bürgermeister für möglich hielt. [...]“²⁰⁷

Aus einem Vermerk der Senatskanzlei vom 19. Juni 2000 geht hervor, dass das Thema „Deutsches Theater – Spreadreieck“ zeitgleich in mehreren Verwaltungen in nicht abgestimmter Form bearbeitet wurde. In dem Vermerk empfahl der Mitarbeiter Prahl weiter, dass die Senatskanzlei zunächst in einer ersten Runde die betroffenen Verwaltungen zu einer internen Aufklärungs- und Abstimmungsrunde einladen und eine zweite Runde dazu nutzen solle, auch die Reinhardtschen Erben miteinzubeziehen, um eine Lösung voranzubringen.²⁰⁸

Mit Schreiben vom 27. Juni 2000 wandte sich Herr Prof. Dr. Stölzl, seinerzeit Kultursenator, „äußerst besorgt“ an Senator Kurth. Er wies darauf hin, dass Rechtsanwalt Dr. Beiten ihm mitgeteilt habe, dass durch die Unternehmensrückgabe eine erhebliche Ausgleichszahlung auf das Land Berlin zukomme, die auf über 60 Mio. DM beziffert worden sei. Seinem Haus würden im Rahmen des bestehenden Kulturplafonds keine Mittel für derartige Ausgleichsforderungen zur Verfügung stehen. Er sei der Auffassung, der geplante Tausch würde erheblichen finanziellen Schaden vom Land Berlin abwenden und wesentlich zur Sicherung des Deutschen Theaters beitragen.²⁰⁹

In der Senatskanzlei fand letztlich am 2. August 2000 ein Treffen unter Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der Senatsverwaltung für Finanzen und des

²⁰⁵ Bebauungsstudie am Bahnhof Friedrichstraße vom September 2000, MS 1, Bl. 6.

²⁰⁶ Schreiben des SBD Dr. Stimmann an StS Holzinger vom 29. Mai 2000, F 1, Bl. 455; Erstmalige Erwähnung einer geplanten Geschossfläche von 15.000 m².

²⁰⁷ Handschriftlicher Vermerk des AbtL Hinkefuß, R 2, Bl. 108.

²⁰⁸ Vermerk vom 19. Juni 2000, R 2, Bl. 109 ff.

²⁰⁹ Schreiben des Kultursenators Prof. Dr. Stölzl an den Finanzsenator Kurth vom 27. Juni 2000, F 1, Bl. 464.

Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen statt. Das Gespräch sollte dazu dienen, sich gegenseitig zu informieren und mögliche weitere Schritte festzulegen, um die Gesamthematik einer abgestimmten Lösung zwischen allen Beteiligten zuzuführen.²¹⁰ Aus dem dem Ausschuss vorliegenden Aktenmaterial lässt sich entnehmen, dass dieses Gespräch wegen des unkoordinierten Vorgehens der hier beteiligten Verwaltungen erforderlich war. Es sollte in diesem Zusammenhang auch versucht werden, zu klären, wer wirklich berechtigt war, für die Reinhardtschen Erben verbindliche Aussagen zu treffen. Ferner sollte Klarheit darüber erzielt werden, wie die stadtplanerischen Vorgaben mit der Restitution in Einklang gebracht werden können.²¹¹

Dem Gesprächsvermerk der Senatskanzlei nach wurden folgende Ergebnisse festgehalten:

- „- Der Restitutionsanspruch der Reinhardtschen Erben sei wohl berechtigt.
- Die im vorliegenden Fall vorzunehmende Unternehmensrestitution sei in Berlin erstmalig durchzuführen, weil es sich im Wesentlichen noch um das gleiche bestehende Unternehmen wie im Jahre 1933 handele.
- Die Senatoren Stölzl und Kurth hätten sich darauf verständigt, das Deutsche Theater nicht zu restituieren, sondern als öffentliches Theater weiter zu betreiben. Auch die Reinhardtschen Erben hätten kein Interesse an einer Unternehmensrestitution des Deutschen Theaters, das jährlich trotz Landeszuschüsse von 35 Mio. DM noch einen Verlust von 4 Mio. DM ausweise.
- Die Reinhardtschen Erben seien sich einig und werden von Rechtsanwalt Dr. Beiten vertreten. Die architektonische Betreuung erfolge allein durch den Architekten Müller-Spreer.
- Der Verkehrswert des ‚Spreedreiecks‘ sei auf Basis des derzeitigen Bebauungsplanentwurfes I-50 mit 33 Mio. DM ermittelt worden.
- Der Unternehmenswert des Deutschen Theaters liege bei 26 Mio. DM für das Gebäude und das Grundstück. Dazu kämen 60 Mio. DM Ausgleichszahlungen für die Unternehmensrestitution zuzüglich 2 % Zinsen auf 40 Jahre.
- Die Reinhardtschen Erben seien bereit, das ‚Spreedreieck‘ zu übernehmen, wie es steht und liegt.“²¹²

Aus einem Gesprächsvermerk des LARoV zum o. g. Gespräch lässt sich zusätzlich entnehmen, dass der Verkehrswert des „Spreedreiecks“ in Höhe von 33 Mio. DM sich ohne Berücksichtigung wahrscheinlich bestehender Bebaubarkeitsrisiken hinsichtlich der Gründung zusammensetze. Ferner spare das Land Berlin im Falle einer Restitution eine anfallende Ausgleichszahlung in Höhe von 60 bis 90 Mio. DM. Herr Hinkefuß und der Referatsleiter Lippmann seien sich danach einig gewesen, dass eine gütliche Einigung durch die Senatsverwaltung für Finanzen - vorbehaltlich der Zustimmung des Abgeordnetenhauses - zu fertigen sei. Dabei sei für den Fall einer später möglich werdenden höheren Bebauung im Vertrag eine Nachzahlungsverpflichtung aufzunehmen.²¹³

²¹⁰ Einladungsschreiben der Senatskanzlei an die SenStadt, SenFin und dem LARoV vom 17. Juli 2000, R 2, Bl. 114.

²¹¹ Vermerk der Senatskanzlei zur Gesprächsvorbereitung vom 2. August 2000, R 2, Bl. 116 ff.

²¹² Gesprächsvermerk vom 2. August 2000 der Senatskanzlei, R 2, Bl. 120 ff.

²¹³ Gesprächsvermerk vom 2. August 2000 des LARoV, LA 5, Bl. 1627 f.

1.3.2 Bewertung der Restitutionsansprüche

Die Bewertung der o. g. Restitutionsansprüche hat das LARoV wie folgt vorgenommen:

Das LARoV warf frühzeitig die Frage auf, ob im Falle einer Restitution des Deutschen Theaters und der Kammerspiele eine Singular- oder aber eine Unternehmensrestitution vorzunehmen sei.²¹⁴

Im Falle einer Singularrestitution wären allein die Grundstücke zurückzuübertragen gewesen. Demgegenüber erstreckt sich die Unternehmensrestitution grundsätzlich auf die Vermögensgegenstände, die im Zeitpunkt der Rückgabe zum Unternehmensvermögen gehören, da ein Unternehmen in dem Zustand zurückzugeben ist, in dem es sich tatsächlich befindet.²¹⁵ Der Grundsatz der Restitution einzelner Vermögenswerte wird in § 3 Abs. 1 Satz 3 VermG ausgeschlossen, wenn es sich um die Restitution eines Unternehmens nach § 6 Abs. 1 Satz 1 VermG handelt. Der Antragsteller kann nur die Rückübertragung des Unternehmens beanspruchen und seinen Antrag nicht auf die Rückübertragung einzelner Vermögenswerte beschränken. Es gilt somit der Vorrang der Unternehmensrestitution. Dieser dient dem Interesse der Erhaltung des Unternehmens und dem Schutz der Gläubiger des rückgabepflichtigen Rechtsträgers und gilt daher nur für lebende Unternehmen.²¹⁶ Mit der Festbeschreibung des Vorrangs der Unternehmensrestitution hat sich der Gesetzgeber gegen die sog. Rosinentheorie ausgesprochen.²¹⁷

Eine endgültige Bewertung der Frage, ob im Falle des Deutschen Theaters und der Kammerspiele eine Unternehmens- oder eine Singularrestitution vorzunehmen ist, ist bis zum Jahr 2000 vom LARoV nicht vorgenommen worden.²¹⁸

Aus den dem Untersuchungsausschuss vorliegenden Akten lässt sich allerdings entnehmen, dass mit rechtlichem Gehör vom 27. September 1994 bereits festgestellt wurde, dass die Reinhardtschen Erben Berechtigte im Sinne des § 2 Abs. 1 VermG seien und demnach einen Anspruch auf Rückgabe der Theatergrundstücke gemäß § 1 Abs. 6 VermG hätten.²¹⁹ Das rechtliche Gehör sollte dazu dienen, eine gütliche Einigung herbeizuführen. Einem Schreiben des ehemaligen Finanzsenators Pieroth lässt sich entnehmen, dass ein entsprechender Bescheid seit November 1994 unterschriftsreif war, aber im Einvernehmen mit den Berechtigten von einer Bescheiderteilung abgesehen worden ist.²²⁰ Einem Sachstandsbericht des LARoV aus dem Jahr 1996 lässt sich entnehmen, dass der Bescheid mit Datum vom 30. November 1994 gefertigt worden ist. Auf Anweisung des Staatssekretärs Holzinger war dieser jedoch nicht an die Berechtigten versendet worden.²²¹ Vorausgegangen war ein Schreiben der Senatsverwaltung für Kulturelle Angelegenheiten an die Senatsverwaltung für Finanzen. Der damalige Kultursenator Roloff-Momin schrieb an den damaligen Finanzsenator Pieroth:

„Sehr geehrter Herr Kollege,
in Ihrem Schreiben vom 25. April 1994 hatten Sie mit der wünschenswerten Eindeutigkeit versichert, dass die Interessen des Deutschen Theaters in dem anhängigen Restitutionsverfahren Vergleichsverhandlungen geführt werden, deren notwendiges Ziel auch der Erhalt des Deutschen Theaters und der Kammerspiele sein

²¹⁴ Kurzvermerk vom 26. September 1995, LA 4, Bl. 980 f.

²¹⁵ Kimme, Offene Vermögensfragen Bd. I, § 3, Rn. 11.

²¹⁶ Kimme, Offene Vermögensfragen Bd. I, § 3, Rn. 8.

²¹⁷ Kimme, Offene Vermögensfragen Bd. I, § 3, Rn. 10.

²¹⁸ Vermerk vom 28. Dezember 1999, LA 4, Bl. 1358.

²¹⁹ Feststellungsbescheid Schumannstraße 12, 13A, 14, 16, LA 3, Bl. 810 ff., siehe auch Sachstandsbericht Januar 1996, LA 4, Bl. 1007 ff.

²²⁰ Schreiben des Senators Pieroth an den Chef der Senatskanzlei vom 7. August 1995, LA 3, Bl. 841 f.

²²¹ Sachstandsbericht Januar 1996, LA 4, Bl. 1008.

muss. Nunmehr hat uns das Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen die Durchschrift zweier Schreiben vom 27.09.1994 an die Restitutionsantragsteller zugeleitet. In diesen Schreiben wird die beabsichtigte positive Entscheidung des Landesamtes über die Rückgabe der Grundstücke [...] an die Erben nach Max Reinhardt mitgeteilt. [...]

Ich möchte Sie [...] bitten, überprüfen zu lassen, ob nicht ein Aufschub der Entscheidung [...] ratsam wäre.²²²

Es folgte ein Gespräch zwischen der Senatsverwaltung für Kulturelle Angelegenheiten und der Senatskanzlei. Dem Besprechungsvermerk zufolge sollte die Zustellung des Restitutionsbescheides durch das LARoV gestoppt werden, bis der Regierende Bürgermeister von Berlin Zeit zur Intervention gefunden habe.²²³

Auf Nachfrage des Ausschusses erklärte der Zeuge Diepgen:

Zeuge Diepgen: „Aber ich vermute: Meine Intervention war immer in der Richtung, dass die Interessen der Reinhardtschen Erben auch aus gesamtpolitischer Sicht besonders berücksichtigt werden und es vor allen Dingen auch um die Absicherung des Deutschen Theaters ging.“

Damals gab es, Herr Abgeordneter, auch noch die Diskussion: die Nachwehen – insbesondere in der Kulturverwaltung – der Entscheidung über die Schließung des Schillertheaters. Das hat natürlich alles Rückwirkungen auf den unmittelbaren Umgang mit dem Deutschen Theater gehabt. Nur wenn Sie das jetzt alles darstellen, weiß ich nicht, ob das mit dem Zusammenhang hier unmittelbar etwas zu tun hat. Wichtig ist meiner Ansicht nach nur: Es gab eine Interessenlage am Deutschen Theater. Es gab die Interessenlage der Reinhardtschen Erben. Es gab die Interessenlage eines angemessenen Umgangs mit den Reinhardtschen Erben, und es gab die Interessenlage, dass das Land Berlin dabei natürlich nicht zu viel Geld ausgeben kann und das durch Tauschgeschäfte regeln wollte.²²⁴

Eine „Entscheidung“ des LARoV zugunsten der Unternehmensrestitution gemäß § 6 VermG fiel letztlich erst im Januar 2000. Herr Triantaphyllides, ehemaliger Mitarbeiter beim LARoV, teilte Frau Rhode-Mühlenhoff, Leiterin des LARoV seit Ende des Jahres 1999, mit Schreiben vom 25. Januar 2000 mit, es liege eine Unternehmensrestitution nach § 6 VermG vor, da zum Schädigungszeitpunkt ein werbendes Unternehmen vorhanden gewesen sei.²²⁵ Zur Begründung verwies der Mitarbeiter Triantaphyllides auf einen Vermerk aus dem Jahr 1998.²²⁶

In dem o. g. Vermerk findet sich erstmalig eine rechtliche Würdigung hinsichtlich der Frage, ob eine Unternehmensrestitution nach § 6 VermG oder eine Singularrestitution nach § 3 VermG vorzunehmen war. Ein konkreter Entscheidungsvorschlag wurde seitens des LARoV jedoch nicht unterbreitet.

²²² Schreiben des Senators Roloff-Momin vom 11. Oktober 1994, R 1, Bl. 98, 100 f.

²²³ Vermerk der Senatskanzlei, R 1, Bl. 109.

²²⁴ Wortprotokoll vom 27. Februar 2009, Seite 87.

²²⁵ Entscheidungsvorschlag vom 25. Januar 2000, LA 4, Bl. 1362; Sachstandsbericht an StS Holzinger vom 17. März 2000, LA 4, Bl. 1374 f.

²²⁶ Entscheidungsmöglichkeiten bzgl. Restitutionsansprüche „Deutsches Theater“ vom 24. Februar 1998, LA 4, Bl. 1175 ff.

1.3.2.1 Unternehmensrestitution

Der Vermerk enthält zunächst den Hinweis, dass es nicht auf den Wortlaut des Rückgabeantrages ankomme. Vielmehr sei maßgeblich, wie der Antrag nach den gesamten Umständen des Falles zu verstehen sei.²²⁷

Ein Anspruch nach § 6 VermG setze voraus, dass das Unternehmen als solches Gegenstand einer schädigenden Maßnahme im Sinne des § 1 VermG gewesen sei. Es müsse bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise von einem durch Veräußerung, Enteignung oder durch eine vergleichbare Maßnahme bewirkten Entzug eines bestehenden Unternehmens als solchem gesprochen werden können. Hier sei grundsätzlich von einer Unternehmensschädigung auszugehen, da das Vorgehen des nationalsozialistischen Regimes nach der Emigration Reinhardts eindrucksvoll belege, dass das Ziel der gegen Reinhardt gerichteten Maßnahmen nicht die bloße Grundstücksenteignung gewesen sei, sondern die Übernahme des gesamten Spielbetriebes nebst Grundstücken.²²⁸

Das im vorliegenden Fall von einem verfolgungsbedingten Vorgehen auszugehen war, bestätigte auch der Zeuge Holzinger:

Zeuge Holzinger: „[...] Ich weiß aber, dass es unstrittig war, dass für uns überhaupt kein Zweifel bestand, dass hier ein verfolgungsbedingter Tatbestand vorlag, dass sowohl das Unternehmen als auch das Theater zurückgegeben werden müssten.“²²⁹

Das heutige Unternehmen „Deutsches Theater“, welches das Land Berlin als Eigenbetrieb im Sinne von § 26 Landeshaushaltsordnung (LHO) betreibe, sei auch mit dem Unternehmen zum Zeitpunkt der Schädigung vergleichbar im Sinne des § 6 Abs. 1 VermG. Nach § 2 Abs. 1 der Verordnung zum Vermögensgesetz über die Rückgabe von Unternehmen (URÜV) sei eine Vergleichbarkeit in diesem Sinne stets gegeben, wenn das Unternehmen lediglich in anderer Rechtsform fortgesetzt werde und vom Produkt- und Leistungsangebot mit dem früheren Unternehmen übereinstimme.²³⁰

Ferner sei nach § 2 Abs. 3 URÜV unbeachtlich, dass das Deutsche Theater und die Kamerspiele unter wirtschaftlichen Aspekten nicht oder nicht mehr sanierungsfähig seien. In solchen Fällen würden sich die gegenseitigen Ansprüche nach § 6 VermG richten. Danach habe der Berechtigte einen Ausgleichsanspruch gegen den Verfügungsberechtigten, wenn sich die Vermögenslage des Unternehmens wesentlich verschlechtert habe. Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 URÜV sei ein Unternehmen grundsätzlich in dem Zustand zurückzugeben, in dem es sich zum Zeitpunkt der Rückgabe befinde. Es gelte das Verbot des „Rosinenpickens“.²³¹

1.3.2.2 Singularrestitution

In dem Vermerk heißt es weiter, dass für den Fall, dass ein Unternehmensrestitutionsanspruch verneint werde, weil ein werbendes Unternehmen zum Zeitpunkt der Schädigung nicht mehr vorhanden war, auch eine Singularrestitution möglich sei. Nach Prüfung der Voraussetzungen kam die Bearbeiterin zu dem Ergebnis, dass eine Rückgabe der Theatergrundstücke nach § 4 Abs. 1 Satz 1 VermG abzulehnen sei, da die Wiederherstellung des

²²⁷ Entscheidungsmöglichkeiten bzgl. Restitutionsansprüche „Deutsches Theater“ vom 24. Februar 1998, LA 4, Bl. 1178 ff.

²²⁸ Entscheidungsmöglichkeiten bzgl. Restitutionsansprüche „Deutsches Theater“ vom 24. Februar 1998, LA 4, Bl. 1179.

²²⁹ Wortprotokoll vom 4. Dezember 2009, Seite 4.

²³⁰ Entscheidungsmöglichkeiten bzgl. Restitutionsansprüche „Deutsches Theater“ vom 24. Februar 1998, LA 4, Bl. 1179.

²³¹ Entscheidungsmöglichkeiten bzgl. Restitutionsansprüche „Deutsches Theater“ vom 24. Februar 1998, LA 4, Bl. 1179 f.

ehemaligen Grundstücks nicht mehr möglich sei. Den Berechtigten würde bei einer Ablehnung der Rückübertragung eine Entschädigung nach dem NS-Verfolgten-Entschädigungsgesetz zustehen.²³²

1.3.2.3 Beurteilung des LARoV

Das LARoV entschied letztlich, dass im Falle der Reinhardtschen Erben eine Unternehmensrestitution vorzunehmen ist. Diese Rechtsauffassung wurde auch von der damaligen Leiterin des LARoV, Frau Rhode-Mühlenhoff, mitgetragen. Dies bestätigte die Zeugin Rhode-Mühlenhoff in ihrer Aussage vor dem Untersuchungsausschuss:

Zeugin Rhode-Mühlenhoff: „[...] Hier in diesem konkreten Fall hatten wir noch das lebende Theater, das Deutsche Theater, das Theater, das zum Zeitpunkt der Enteignung in den Jahren 1933 bis 1945 im Wesentlichen auch bestand. – Ich habe die Details der Unternehmensrestitution nicht mehr in Erinnerung, aber Unternehmen sollten dann restituiert werden, wenn das Unternehmen, der Betrieb, der heute noch existiert, im Wesentlichen vergleichbar war mit dem, was damals enteignet worden ist. – Diese Erkenntnis und Feststellung hat man im Restitutionsverfahren getroffen. Die Antragsberechtigungen der Erben nach Max Reinhardt waren geprüft und lagen vor, sodass das LARoV zu dem Ergebnis gekommen ist: Wir haben hier eigentlich einen Fall der Unternehmensrestitution abzuwickeln. Das betrifft ein Theater, an dem das Land ein kulturpolitisches Interesse hat.“²³³

Mit der „Entscheidung“ nunmehr eine Unternehmensrestitution durchzuführen betrat das LARoV „Neuland“.²³⁴ Dies bestätigte der Zeuge Schnurbusch, seinerzeit Abteilungsleiter im LARoV, in seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss:

Zeuge Schnurbusch: „Hier hatten wir erstmals einen Fall, wo tatsächlich ein Unternehmen zu restituieren war.“²³⁵

1.3.2.4 Berechnungsgrundlage der Ausgleichsforderung

Im Mai 2000 teilten die Senatsverwaltung für Finanzen und das LARoV den Beteiligten des Restitutionsverfahrens mit, dass nunmehr eine Unternehmensrestitution beabsichtigt sei und folglich eine neue Wertermittlung vorgenommen werden müsse.²³⁶

Entgegen den zunächst geäußerten Bedenken teilte Rechtsanwalt Dr. Beiten nunmehr die Rechtsauffassung des LARoV hinsichtlich der Frage, ob eine Unternehmensrestitution anzunehmen sei. Mit Schreiben vom 22. Mai 2000 teilte er dem LARoV mit, dass im weiteren Restitutionsverfahren vorrangig auf die Bestimmungen des § 6 VermG und die §§ 6 und 5 URüV abzustellen sei. Er gab folgende Stellungnahme ab:

„[...] Im Falle einer wesentlichen Verschlechterung der Vermögenslage wird dem zu restituierenden Unternehmen ein Ausgleichsanspruch nach § 6 Abs. 2 VermG und § 5 URüV gegen den Verfügungsberechtigten, in unserem Fall das Land Berlin, gewährt.“²³⁷ [...]

²³² Entscheidungsmöglichkeiten bzgl. Restitutionsansprüche „Deutsches Theater“ vom 24. Februar 1998, LA 4, Bl. 1181.

²³³ Wortprotokoll vom 27. Februar 2009, Seite 35.

²³⁴ E-Mail des Mitarbeiters Triantaphyllides vom 4. Mai 2000, LA 5, Bl. 1460.

²³⁵ Wortprotokoll vom 18. September 2009, Seite 51.

²³⁶ Vermerk der SenFin vom 8. Mai 2000, F 1, Bl. 429; Vermerk des LARoV vom 16. Mai 2000, LA 5, Bl. 1477.

²³⁷ Prüfung der Unternehmensrestitution durch die Kanzlei BBLP vom 22. Mai 2000, LA 5, Bl. 1490.

Da der Theaterbetrieb in den vergangenen Jahren in Höhe von mehr als DM 20 Mio. jährlich defizitär war, ist mit einem erheblichen Rückstellungsbedarf und dementsprechend mit einem negativen Kapital eines zweistelligen Millionenbetrags zu rechnen.²³⁸ [...]

Ausnahmsweise wird diese Ausgleichsleistung jedoch dann nicht gewährt, wenn die Kapitalverhältnisse im Zeitpunkt der enteignenden Maßnahme nicht günstiger waren als zum Zeitpunkt der Unternehmensrückgabe (§ 6 Abs. 2 Satz 4 VermG).²³⁹ [...] Mangels Vorhandensein einer maßgeblichen Bilanz ist also nach den allgemeinen Verfahrensgrundsätzen vorzugehen, die in diesem Fall wegen der Ausnahmeregel des § 6 Abs. 2 Satz 4 VermG die Beweislast im Falle eines 'non liquet' dem Verpflichteten, also dem Land Berlin, auferlegt.²⁴⁰ [...]

Im Falle einer wesentlichen Verschlechterung der Ertragslage steht dem zu restituierenden Unternehmen eine pauschale Ausgleichsforderung gegen den Verpflichteten in Höhe des dreifachen des in der zuletzt festgestellten Gewinn- und Verlustrechnung – maßgeblich mithin der 31. Dezember 1999 – errechneten Jahresfehlbetrags (§ 6 Abs. 1 URüV i. V. m. § 6 Abs. 4 Satz 2 VermG) zu. Nachdem nach den uns gegebenen Informationen der Betrieb des Deutschen Theaters im vergangenen Jahr einen Fehlbetrag von rd. DM 22 Mio. erwirtschaftet hat, ergibt sich eine Ausgleichsverpflichtung des Landes Berlin in Höhe von DM 66 Mio.²⁴¹ [...]

[...] Angesichts der oben dargelegten erheblichen Ausgleichszahlungen des Landes Berlin im Falle einer Unternehmensrückgabe ist das haushaltsrechtliche Erfordernis der Wertäquivalenz zwischen dem Unternehmen Deutsches Theater und dem Objekt Spreedreieck erfüllt; im Gegenteil, der geplante Tausch ist für das Land Berlin finanziell von Vorteil. [...]²⁴²

Nach übereinstimmender Auffassung der Beteiligten schied somit gemäß § 3 VermG eine Singularrestitution der Grundstücke aus.

Zu der o. g. Ausgleichsverpflichtung des Landes Berlin in Höhe von ca. 66 Mio. DM wollte das LARoV zunächst jedoch keine Aussage treffen, da eine verbindliche Aussage hierzu erst nach Vorliegen und Auswertung der aktuellen Bilanzen getroffen werden könne. Somit konnten die Behauptungen von Rechtsanwalt Dr. Beiten zunächst nicht bestätigt werden. Herr Schwarz, Mitarbeiter des LARoV, empfahl auf Grund des noch erforderlichen Ermittlungsaufwandes sowie der erheblichen Risiken für das Land Berlin (Beweislast, Kosten) den Abschluss einer gütlichen Einigung nach § 31 Abs. 5 VermG.²⁴³

Diese Auffassung bekräftigte der Mitarbeiter Schwarz mit Vermerk vom 3. Juli 2000. Danach sei das Deutsche Theater ausweislich der vorliegenden Bilanzen im handelsrechtlichen Sinne überschuldet. Entgegen der zunächst von Rechtsanwalt Dr. Beiten aufgestellten Ausgleichsverpflichtung in Höhe von 66 Mio. DM, stellte der Mitarbeiter Schwarz für den Fall einer Restitution eine Ausgleichsforderung zugunsten der Restitutionsberechtigten in Höhe von ca. 120 Mio. DM gegen das Land Berlin fest. Diese Ausgleichsverbindlichkeit sei vom

²³⁸ Prüfung der Unternehmensrestitution durch die Kanzlei BBLP vom 22. Mai 2000, LA 5, Bl. 1490 Rückseite.

²³⁹ Prüfung der Unternehmensrestitution durch die Kanzlei BBLP vom 22. Mai 2000, LA 5, Bl. 1490 Rückseite.

²⁴⁰ Prüfung der Unternehmensrestitution durch die Kanzlei BBLP vom 22. Mai 2000, LA 5, Bl. 1491.

²⁴¹ Prüfung der Unternehmensrestitution durch die Kanzlei BBLP vom 22. Mai 2000, LA 5, Bl. 1491 Rückseite.

²⁴² Prüfung der Unternehmensrestitution durch die Kanzlei BBLP vom 22. Mai 2000, LA 5, Bl. 1492.

²⁴³ Stellungnahme des LARoV vom 8. Juni 2000 zu den Ausgleichsverpflichtungen des Landes Berlin, LA 5, Bl. 1503 Rückseite und ff.

Land Berlin zu übernehmen, wobei sich die Fälligkeit auf bis zu 40 Jahre erstrecken könne. Die aus den Forderungen resultierenden Zinsen wären jedoch laufend zu zahlen. Die Summe von ca. 120 Mio. DM bilde sich aus dem Fehlbetrag von 4,4 Mio. DM aus der Jahresbilanz von 1998 und der Tatsache, dass das Deutsche Theater eine Subvention von ca. 34 Mio. DM aus dem Landeshaushalt erhalten habe. Eine Abwendung der Ausgleichsforderung sei nur durch den Nachweis der schlechten wirtschaftlichen Lage zum Zeitpunkt der Schädigung möglich. Mangels Unterlagen aus dieser Zeit könne der Nachweis nicht erbracht werden.²⁴⁴

Die Ausgleichsverbindlichkeiten seien vom Verfügungsberechtigten, d. h. aus dem Kulturretat zu bestreiten. Somit sei die Kulturverwaltung verpflichtet, den Einnahmeausfall zu Lasten des Finanzvermögens durch Bereitstellung eines Grundstücks zu kompensieren.²⁴⁵

Der Referatsleiter Lippmann fügte dem Vermerk des Mitarbeiters Schwarz vom 3. Juli 2000 handschriftlich hinzu:

„nach diesem Vermerk wäre eine gütliche Einigung die beste Variante für Berlin, quasi Schadensbegrenzung. Wir könnten sogar soweit gehen, ohne weitere Wertermittlung einfach das Spreedreieck gegen Rücknahme der Anträge zu übertragen, angesichts der möglichen Ausgleichsansprüche gegen das Land.“²⁴⁶

Diese Auffassung teilte der Referatsleiter Lippmann dem LARoV mit und erklärte, sie seien mit der o. g. Bewertung einverstanden. Die Durchführung einer aufwendigen Bewertung sei nicht erforderlich. Er empfahl weiter die Übertragung des Grundstücks mit allen Risiken ohne jegliche Gewährleistung gegen Rücknahme der Anträge.²⁴⁷

In der Folgezeit ergaben sich Änderungen hinsichtlich der Berechnung möglicher Ausgleichsforderungen der Reinhardtschen Erben gegen das Land Berlin bei Restitution des Deutschen Theaters. Die mögliche Ausgleichsforderung der Reinhardtschen Erben in Höhe von 120 Mio. DM wurde auf ca. 60 bis 90 Mio. DM reduziert. Die Reduzierung der Summe resultiert aus der vom LARoV gewonnenen Erkenntnis, dass auch ein privatisiertes Deutsches Theater mit Subventionen in Höhe von ca. 10 bis 20 Mio. DM gefördert werden könnte, sodass der ausgewiesene Fehlbetrag bei ca. 20 bis 30 Mio. DM liege.²⁴⁸

Nach Abschluss der Ermittlungen im September 2000 kam das LARoV schlussendlich zu dem Ergebnis, dass eine Restitution des Unternehmens „Deutsches Theater“ nach § 6 VermG in Verbindung mit den Vorschriften der URüV für das Land Berlin Gesamtkosten in Höhe von mindestens ca. 60 Mio. DM (ca. 5 Mio. DM pro Jahr) verursachen würde.²⁴⁹

Dabei ging das LARoV bei der Berechnung der möglichen Ausgleichsverbindlichkeit von der Bilanz des Jahres 1998 aus. Die Verluste hätten danach 4,5 Mio. DM betragen. Daneben habe das Deutsche Theater unmittelbare Zuschüsse aus dem Landeshaushalt in Höhe von ca. 35 Mio. DM erhalten. Somit belaufe sich der Fehlbetrag auf ca. 39,5 Mio. DM. Allerdings könne auch ein privatisiertes „Deutsches Theater“ mit Zuschüssen in Höhe von ca. 10 – 20 Mio. DM gefördert werden, sodass als Grundlage für die Berechnung von einem Fehlbetrag in Höhe von 19,5 Mio. DM ausgegangen werde. Folglich liege eine Ausgleichsforderung der Reinhardtschen Erben nach Auffassung des LARoV in Höhe von ca.

²⁴⁴ Vermerk vom 3. Juli 2000, LA 5, Bl. 1518 bzw. Vermerk zur Gesprächsvorbereitung vom 3. Juli 2000, LA 5, Bl. 1520 ff., Vermerk vom 3. Juli 2000, F 1 Bl. 472 ff.; Hervorhebung des Verfassers.

²⁴⁵ Vermerk vom 3. Juli 2000, F 1, Bl. 472 ff.

²⁴⁶ Handschriftlicher Vermerk vom 5. Juli 2000, F 1, Bl. 472.

²⁴⁷ E-Mail des RefL Lippmann vom 5. Juli 2000 an den Mitarbeiter Triantaphyllides, F 1, Bl. 471.

²⁴⁸ Vermerk zur Besprechung bei der SenWissFoKult, LA 5, Bl. 1545; Ebenso Vermerk vom 27. Juli 2000, LA 5, Bl. 1609 ff.

²⁴⁹ Zusammenfassender Sachstandsbericht vom 19. September 2000, LA 5, Bl. 1646 ff.

58,5 Mio. DM vor. Die jährlich zusätzlich anfallenden Zinsen würden dabei bei mindestens 3,15 Mio. DM liegen.

Aufgrund der Tatsache, dass die wirtschaftliche Lage des Unternehmens zum Zeitpunkt der Schädigung nicht ermittelt werden konnte, sei zu Gunsten der Antragsteller zu unterstellen, dass das Deutsche Theater zum Zeitpunkt der Schädigung zumindest keine Verluste zu verzeichnen hatte. Daher sei die von allen Verfahrensbeteiligten angestrebte gütliche Einigung unter Einbeziehung des Grundstücks „Spreedreieck“ unter wirtschaftlichen und kulturpolitischen Aspekten für das Land Berlin die günstigste Lösung.²⁵⁰

Auf Nachfrage des Untersuchungsausschusses, wie es sein könne, dass binnen zwei Monaten eine Halbierung eines Vermögenswertes um sage und schreibe 60 Mio. DM statfinde, erwiderte der Zeuge Schwarz:

Zeuge Schwarz: „[...] Diese 120 war eine Schätzung, nicht mehr und nicht weniger als ein Schätzung, aufgrund dessen, was klar ist, was zu berücksichtigen ist und welche Höhen ungefähr bekannt waren. Es ist eine Schätzung vorgenommen worden, um die Größenordnung festzustellen. Dass es sich um die Hälfte reduziert hat, das ist so aufgrund der Tatsache, dass wir zu diesem Zeitpunkt, bis zum Erstellen der Vorlage, eine genauere Bewertung vorgenommen haben.“²⁵¹

Die Zeugin Rhode-Mühlenhoff äußerte sich vor dem Untersuchungsausschuss wie folgt zu der vom LARoV vorgenommenen Bewertung der Unternehmensrestitution:

Zeugin Rhode-Mühlenhoff: „[...] Im Wege der Unternehmensrestitution sind dann auch – darauf weist Herr Schwarz hier auch noch einmal hin – Unternehmensbewertungen durchzuführen gewesen. [...] Das war auch damals nie so mein Thema, aber vom Grundsatz her kann ich sagen: Die Unternehmensrestitution sollte durchgeführt werden, auch nach Wertermittlungen. Man hatte festzustellen, was für einen Wert das Unternehmen eigentlich zum Zeitpunkt der Enteignung hatte. Was für einen Wert hatte es zum Zeitpunkt der Restitution? Je nach dem Wertzuwachs, Wertverlust waren dann wechselseitige Ausgleichsansprüche und Ausgleichsverfahren durchzuführen.

[...] Es wurde festgestellt, dass Ausgleichsverbindlichkeiten jedenfalls in diesem Umfang möglich sind. Wenn man dann das Restitutionsverfahren abwickelt, musste sich das Land Berlin auch Gedanken darüber machen, wie es denn mit solchen Forderungen umgeht, wobei die Ausgleichsverbindlichkeit – nach meiner Erinnerung – natürlich auch ein wesentlicher Punkt der damaligen Verhandlungen war. Wichtig war aber auch noch mal die kulturpolitische Bedeutung des Deutschen Theaters. Alle diese Aspekte sind dann bei den Überlegungen – sollte eine gütliche Einigung angestrebt werden, ja oder nein – mit eingeflossen und haben am Ende zu der gütlichen Einigung geführt.²⁵²

Nach dem Vermögensgesetz hatten wir die Regeln der Unternehmensrestitution anzuwenden, wenn denn – wie ich gerade geschildert habe – zum Zeitpunkt der Restitution ein Unternehmen auch noch existierte. Es durfte – das war ausdrückliche Zielsetzung auch des Gesetzgebers – keine Rosinenpickerei stattfinden. Und wenn man im Restitutionsverfahren zu dem Ergebnis kam: Wir müssen hier nach den Regeln von § 6 Vermögensgesetz arbeiten –, dann kam man ganz automatisch zu den Nebenverfahren – so will ich das mal nennen –, die dann nämlich lauteten, auch noch mal die Vermögenswerte dieses Unternehmens zum Zeitpunkt der Enteignung

²⁵⁰ Zusammenfassender Sachstandsbericht vom 19. September 2000, LA 5, Bl. 1646 ff.

²⁵¹ Wortprotokoll vom 13. März 2009, Seite 32.

²⁵² Wortprotokoll vom 27. Februar 2009, Seite 35.

und zum Zeitpunkt der Restitution gegenüberzustellen. Wertzuwächse, Wertverluste waren wechselseitig auszugleichen. Und deshalb ist im Restitutionsverfahren zum Deutschen Theater das Thema Ausgleichsforderung zwingend dann auch mit zu untersuchen gewesen.²⁵³ [...]

Es gab eine Unternehmensrestitutionsrückgabeverordnung oder irgendwie was. [...] Also es war unglaublich kompliziert. Die Unternehmensrestitution ist eines mit der kompliziertesten Verfahren gewesen. Ich erinnere mich an Details auch nicht mehr. Aber klar ist auf jeden Fall: Zwingend war dann auch noch mal so eine Vermögensgegenüberstellung.²⁵⁴

Auf Nachfrage der Abgeordneten Matuschek, ob sie diese Wertentwicklung von 120 zu 60 Millionen DM erklären könne, erwiderte die Zeugin Rhode-Mühlenhoff:

Zeugin Rhode-Mühlenhoff: „Also, ich erinnere mich sehr genau, dass wir versucht haben, bilanzielle Zahlen des Deutschen Theaters in der Zeit '33, '45 überhaupt zu bekommen, um zu einer Vermögensfeststellung für diesen Zeitraum zu gelangen. Was da hinterher für Unterlagen gefunden wurden, die vielleicht ursprünglich mal diese große Forderung auch nachvollziehbar auf der Grundlage der damals vorliegenden Unterlagen bewirkt haben, und welche Unterlagen dann am Ende dazu führten, dass man das korrigiert hat, das weiß ich nicht. Ich kann mich aber sehr genau erinnern, dass wir unter Hochdruck versucht haben, an Unterlagen zu kommen, die uns dann auch in die Lage versetzt haben, eine solche Bewertung vorzunehmen, und die Bewertung war dann eben der jeweilige Status der Papiere und Erkenntnisse, die wir hatten.

[...] Ich will auch nicht ausschließen – kann ich mich allerdings auch nicht mehr dran erinnern –, dass wir bei den Bewertungen selbst auch an Grenzen gestoßen sind und uns dann auch mit dem Bundesamt noch mal auseinandergesetzt haben, wie man denn so eine Bewertung nach dem Vermögensgesetz vernünftigerweise macht. Also, will ich auch nicht ausschließen, dass dann im Zuge einer solchen Diskussion das nach unten korrigiert wurde. Ich weiß es nicht mehr.“²⁵⁵

Dies bestätigte der Zeuge Schnurbusch in seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss:

Zeuge Schnurbusch: „Wir haben innerhalb von einigen Monaten einen Erkenntnisgewinn gehabt, dass die ursprünglich ausgerechneten Zahlen zu korrigieren waren, und waren dann davon ausgegangen, dass diese zweiten ermittelten Zahlen hieb- und stichfest sind.“²⁵⁶

1.3.3 Abschluss des Vertrages vom 19. Dezember 2000

Ergebnis der Vergleichsverhandlungen mit den Reinhardtschen Erben war der Abschluss des Vertrages vom 19. Dezember 2000. Wesentlicher Inhalt des Vertrages war die endgültige und unwiderrufliche Erledigungserklärung der Restitutionsansprüche auf Rückübertragung der Theatergrundstücke seitens der Reinhardtschen Erben. Im Gegenzug dazu verpflichtete sich das Land Berlin, das insgesamt 2.109 m² große Grundstück („Spreedreieck“) - Flurstück 241 - an die noch im Handelsregister einzutragenden Müller-Spreer & Co. Spreedreieck KG zu übertragen.²⁵⁷

²⁵³ Wortprotokoll vom 27. Februar 2009, Seite 53.

²⁵⁴ Wortprotokoll vom 27. Februar 2009, Seite 54.

²⁵⁵ Wortprotokoll vom 27. Februar 2009, Seite 55.

²⁵⁶ Wortprotokoll vom 18. September 2009, Seite 55.

²⁵⁷ Vertrag vom 19. Dezember 2000, F 2, Bl. 785 ff.

Dieser Vertragsabschluss ist auf den sogenannten „Erstvertrag“ vom 28. März 2000 zurückzuführen. Danach veräußerten die Reinhardtschen Erben das Grundstück „Spreedreieck“ an die Vermögens- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, vertreten durch den zur alleinigen Vertretung berechtigten Geschäftsführer Herrn Harm Müller-Spreer.²⁵⁸

Zeuge Müller-Spreer: „Ich habe einen Beitrag geleistet, indem ich den Reinhardtschen Erben für dieses Grundstück im Falle des Tausches einen Preis angeboten habe, den die im Ergebnis dann akzeptiert haben als nötigen Gegenwert für die Entschädigungsansprüche. [...]“²⁵⁹

1.3.3.1 Rahmenbedingungen des Vertrages vom 19. Dezember 2000

Ein erstes konkretes Gespräch zu den erforderlichen Rahmenbedingungen des Vertrages fand unter Beteiligung des LARoV, der Senatsverwaltung für Finanzen, des Investors Harm Müller-Spreer und des Bevollmächtigten der Reinhardtschen Erben am 25. Oktober 2000 statt.²⁶⁰ Dabei wurden im Wesentlichen folgende Ergebnisse erzielt:

„- Die Erben erklären sich bereit, gegen Übertragung des Grundstücks ‘Spreedreieck’ ihre Anträge auf Rückübertragung Unternehmens ‘Deutsches Theater’ einschließlich der Grundstücke für erledigt zu erklären.

- Die Übertragung soll auf Wunsch der Erbengemeinschaft unmittelbar an den Investor erfolgen, da eine entsprechende vertragliche Vereinbarung (aufschiebend bedingter Grundstückskaufvertrag) zwischen der Erbengemeinschaft und dem Investor besteht.

- Um die Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen, ist der Erwerb eines ca. 30 m² großen Nachbargrundstücks durch den Investor erforderlich (Eingangsbereich ‘Tränenpalast’). Da dieses Grundstück jedoch im Eigentum der Deutschen Bahn AG steht, kann es nicht Gegenstand des Vergleiches sein.

- Der Investor hat sich gegenüber Herrn Senator Kurth bereit erklärt, für die Übertragung des Grundstücks ‘Spreedreieck’ eine Ausgleichszahlung in Höhe von 3 Mio. DM zu leisten. Diese Zahlung soll noch im Jahr 2000 kassenwirksam zum Kapital 2000 erfolgen (d. h. bis spätestens zum 15. Dezember 2000).

- Der Investor erklärt sich bereit, innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung ein Bauwerk mit einer hauptstadtbezogenen bzw. im gesamtstädtischen Interesse liegenden Nutzung mindestens im Rahmen des Bebauungsplans I-50 zu errichten.

- Das Land Berlin übernimmt für das Grundstück ‘Spreedreieck’ keine Haftung hinsichtlich evtl. Altlasten sowie Mehrkosten aufgrund Leitungsverlegungen und Gründungsmehrkosten. [...] Gründungsmehrkosten können sich aus der Untergrundbeschaffenheit (unmittelbare Spreenähe) sowie der Lage von Tunnelbauten für S- und U-Bahn ergeben.“

²⁵⁸ „Erstvertrag“ vom 28. März 2000, RV 1, Bl. 2.

²⁵⁹ Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seite 12.

²⁶⁰ Gesprächsvermerk vom 26. Oktober 2000, Teilnehmer: Frau Rhode-Mühlenhoff, Herr Schnurbusch, Herr Schwarz, Herr Lippmann, Herr Zucker, Herr RA Dr. Beiten, Herr Müller-Spreer, Herr RA Seyfarth, F 2, Bl. 536 ff.

Der Investor Müller-Spreer gab dabei auch zu Bedenken, dass die Frist aufgrund eines eventuellen erhöhten Aufwandes im Zuge der Bebauung nicht eingehalten werden könne. Inwieweit die Vorgaben des Bebauungsplanes bindend seien, wurde nicht abschließend geklärt. Der Vertrag solle daher eine entsprechende Öffnungsklausel enthalten, die es dem Investor ermögliche, ggf. abweichende Vereinbarungen mit den zuständigen Baubehörden zu treffen.

Der Investor Müller-Spreer erkundigte sich bei diesem Gespräch weiter danach, ob die Möglichkeit bestehe, den benachbarten Bahnhofsvorplatz, der im Eigentum des Landes Berlin stehe, in das Bauvorhaben einzubeziehen (insbesondere zur Errichtung einer Tiefgarage). Der Referatsleiter Lippmann erklärte die Bereitschaft, ein entsprechendes Projekt zu prüfen. Es müsse aber geklärt werden, ob der bestehende Fußgängertunnel zwischen Bahnsteig der U-Bahn und der Nord-Süd-S-Bahn für die Zeit der Bauarbeiten geschlossen und anschließend ggf. in neuer Lage wiederhergestellt werden könne.²⁶¹

Auf Nachfrage des Untersuchungsausschusses, ob die Prüfung zu einem Ergebnis geführt habe, antwortete der Zeuge Lippmann:

Zeuge Lippmann: „Im Vorfeld der Beurkundung des Kaufvertrags – [...] – nicht, nein.

Deswegen hat es auch keine konkrete Ausformulierung im Vertrag diesbezüglich gegeben, sondern ein Offenhalten der Frage, wer mit wem was zu klären hat.

Soweit ich mich erinnere, hat der Erwerber mit der Bahn die Verpflichtung, mit der Bahn zu klären, inwieweit er hier auf diese Bauwerke Rücksicht nimmt und hier überbauen oder teilweise vorübergehend wegnehmen kann und in welcher Form diese dann wieder dinglich gesichert werden.“²⁶²

1.3.3.1.1 Kurzfristiger Vertragsabschluss

Aus den dem Untersuchungsausschuss vorliegenden Akten ergibt sich, dass der erste Vertragsentwurf am 28. Oktober 2000 gefertigt wurde, so dass bis zur Beurkundung des Vertrages selbst nur ein paar Wochen vergingen.²⁶³ Die Ausarbeitung des Vertrages fiel dabei in den Geschäftsbereich der Senatsverwaltung für Finanzen.

Zeuge Zucker: „[...] vollkommen klar, dass sehr schnell ein Grundstückskaufvertrag geschlossen werden sollte. Am 26. Oktober fand die Besprechung statt, und am 19. Dezember ist der Kaufvertrag geschlossen worden mit Senats- und Parlamentsbeteiligung. Es war also Hochdruck dort angesagt, und man wollte unbedingt den Kaufvertrag noch im selben Jahr abschließen, insbesondere auch die Ausgleichszahlung, die noch vereinbart wurde, in Höhe von 3 Millionen noch kassenwirksam in dem Jahr vereinnahmen.“²⁶⁴

Die zusätzliche Zahlung des Investors Müller-Spreer in Höhe von 3 Millionen DM an das Land Berlin ist nach Auffassung des Zeugen Zucker eine Bonuszahlung gewesen, die auf Verhandlungen des Finanzsenators Kurth mit dem Investor Müller-Spreer zurückzuführen war.²⁶⁵

²⁶¹ Gesprächsvermerk vom 26. Oktober 2000, F 2, Bl. 536 ff.

²⁶² Wortprotokoll vom 13. März 2009, Seite 72.

²⁶³ Erster Vertragsentwurf, F 2, Bl. 558 ff., 591 ff.

²⁶⁴ Wortprotokoll vom 13. Februar 2009, Seite 16.

²⁶⁵ Wortprotokoll vom 13. Februar 2009, Seite 16

Dies bestätigte der Zeuge Müller-Spreer in seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss.

Zeuge Müller-Spreer: „Nun hat Herr Peter Kurth, der damals Finanzsenator war, die Situation – mit Verlaub gesagt – auch ausgenutzt, weil er wusste, Müller-Spreer hat schon einen Kaufvertrag mit den Erben Reinhardt in Amerika abgeschlossen, und hat dann auf den Betrag, den ich bereit war, an die Reinhardtschen Erben zu bezahlen, noch eine Forderung des Senats aufgesattelt, und im Ergebnis war ich dann auch noch bereit, diese 3 Millionen extra an das Land zu bezahlen.“²⁶⁶

Allerdings habe er, Müller-Spreer, selbst nicht mit dem Finanzsenator Kurth verhandelt; die Verhandlungen seien über den Staatssekretär Holzinger gelaufen.²⁶⁷

1.3.3.1.2 Dreiseitiger Vertrag

Das Grundstücksübertragungsgeschäft gegen Erklärung der Reinhardtschen Erben, die Restitutionsansprüche für erledigt zu erklären, fand nicht allein unter Beteiligung des Landes Berlin und der Reinhardtschen Erben statt. Vielmehr schlossen die Beteiligten einen dreiseitigen Vertrag unter Beteiligung des Investors Müller-Spreer.

Der Ausschuss ist der Frage nachgegangen, warum das Restitutionsverfahren bzw. der Vollzug der gütlichen Einigung zwischen dem Land Berlin und den Reinhardtschen Erben unter Mitwirkung des Investors Müller-Spreer ausgeführt wurde. Dabei ergab die Aktenauswertung und die Befragung der Zeugen ein unterschiedliches Bild, sodass der Ausschuss zu dem Ergebnis kam, dass es mehrere Gründe für den Abschluss eines dreiseitigen Vertrages gab.

Aus den Akten ergibt sich zum einen, dass die Übertragung des „Spreedreiecks“ auf Wunsch der Erbengemeinschaft unmittelbar an den Investor Müller-Spreer erfolgen sollte, da ein aufschiebend bedingter Kaufvertrag („Erstvertrag“) zwischen den Erben und dem Investor bereits im März 2000 geschlossen worden sei.²⁶⁸

Danach befragt, erklärte die Zeugin Rhode-Mühlenhoff in ihrer Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss, dass das Anliegen der Reinhardtschen Erben die unmittelbaren Interessen des Landes Berlin nicht berührte, so dass beschlossen worden sei, so zu verfahren.²⁶⁹

Aus dem Erstvertrag vom März 2000 ergibt sich hingegen, dass der Abschluss eines Vertrages mit dem Land Berlin einer Zustimmung des Investors Müller-Spreer im Grundsatz nicht bedarf. Die Reinhardtschen Erben seien danach allenfalls verpflichtet, im Vorfeld des Vertragsschlusses eine Zustimmung einzuholen, wenn der abzuschließende Vertrag Regelungen über Art und Maß der baulichen Nutzung enthalte.²⁷⁰

Der Zeuge Zucker erklärte vor dem Untersuchungsausschuss, dass das Interesse des LARoV auch darin bestand, die Einigung in einer Urkunde zu bewirken, damit zeitgleich sozusagen auch die vermögensrechtlichen Ansprüche erledigt seien.²⁷¹

Aus dem dem Ausschuss vorliegenden Aktenmaterial ergibt sich zum anderen, dass das Land Berlin noch im März 2000 mit einem anderen Interessenten, der B.C., verhandelte. Im

²⁶⁶ Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seite 12.

²⁶⁷ Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seite 12.

²⁶⁸ Gesprächsvermerk vom 26. Oktober 2000, F 2, Bl. 536 ff.

²⁶⁹ Wortprotokoll vom 27. Februar 2009, Seite 39.

²⁷⁰ Erstvertrag vom 28. März 2000, RV 1, Bl. 2.

²⁷¹ Wortprotokoll vom 13. Februar 2009, Seite 17.

Rahmen dieser Verhandlung schlug das Land Berlin vor, einen dreiseitigen Vergleich zwischen dem Land Berlin, der B.C. und den Reinhardtschen Erben anzustreben.²⁷²

Die Zeugen Birkenfeld und Warkentin, Vorstandsmitglieder der RAVENNA²⁷³, erklärten den Hintergrund für die Konstellation eines dreiseitigen Vertrages damit, dass das Land Berlin eine Ausgleichszahlung in Höhe von 3 Millionen DM verlangt habe und die Erben nicht bereit gewesen seien, diese 3 Millionen DM zu zahlen. Um eine unmittelbare Zahlungsverpflichtung zu vermeiden, sei diese Konstellation gewählt worden. Nachdem sich der Zeuge Müller-Spreer bereit erklärt habe, diese Ausgleichszahlung zu übernehmen, sei es zum Abschluss des dreiseitigen Vertrages gekommen.²⁷⁴

Dem Zeugen Paschalis nach, Vorstandsmitglied der RAVENNA und Liquidator der Deutsche National-Theater AG, sei die Vorgehensweise plausibel gewesen. Aufgrund der Vertragsmechanik und der wechselseitigen Interessen sei es sehr sinnvoll und naheliegend gewesen, das Geschäft in einer Dreieckskonstellation abzuwickeln.²⁷⁵

Alternativen zu einem dreiseitigen Vertrag, etwa der Weg über zwei zweiseitige Verträge, wurde seitens der Senatsverwaltung für Finanzen bzw. des LARoV laut Aktenlage nicht geprüft. Auch auf die Frage an den Zeugen Lippmann, ob Alternativen zu dieser Vertragskonstruktion in Betracht gezogen wurden, erklärte dieser in seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss:

Zeuge Lippmann: „Soweit ich mich erinnere, hat das Land Berlin durch diese Wahl des Geschäfts auf Fakten reagiert, die der Investor bereits geschaffen hatte, indem er mit den Reinhardtschen Erben eine entsprechende vertragliche Vereinbarung getroffen hatte. Wenn das Land Berlin den Erfolg, die wirtschaftliche Sicherung des Deutschen Theaters herbeiführen wollte, musste es quasi über den Weg eines solchen Dreiecksgeschäfts gehen und hatte quasi keine Dispositionsmöglichkeiten mehr, andere, vielleicht auch entkoppelte oder entzerrte einfachere, übersichtlichere Rechtsgeschäfte umzusetzen.

Soviel ich weiß, war auch Inhalt dieser Vertragsvereinbarung oder dieser Situation, dass letztendlich auch das Rechtsverhältnis zwischen Reinhardtschen Erben und Investor wirtschaftlich noch sichergestellt oder abgesichert werden musste und insofern eine Zug-um-Zug-Erfüllung notwendig wurde, um einerseits im Interesse der Reinhardtschen Erben gegen die Erledigungserklärung des Restitutionsantrags oder -anspruchs über die privatrechtliche Vereinbarung mit dem Investor und dem dritten Beteiligten, dem Land Berlin, der letztendlich durch die Übertragung, Übereignung eines Grundstücks den wirtschaftlichen Gegenwert präsentierte. Das war letztendlich in diesem Zusammenhang möglicherweise schon der einzig mögliche Weg, aber wir haben keine Alternativen geprüft. Möglicherweise haben wir versucht, darüber zu reden, ob man das vielleicht auch hätte in Einzelvereinbarungen abwickeln können. Möglicherweise ist das gescheitert an dem Anspruch der reinhardtschen Erben oder der Erbengemeinschaft, hier Zug um Zug vorzugehen.“²⁷⁶

1.3.3.2 Parlamentsbeteiligung vor Vertragsschluss

Die Vorschrift des § 64 Abs. 2 LHO in der damals geltenden Fassung besagt, dass die Veräußerung von Grundstücken die Einwilligung voraussetzt, wenn der Kaufpreis

²⁷² Vermerk vom 29. März 2000, F 1, Bl. 389.

²⁷³ Vorübergehende Rechtsnachfolgerin hinsichtlich der Ansprüche der Erben nach Max Reinhardt.

²⁷⁴ Wortprotokoll vom 9. Januar 2009, Seiten 46, 49.

²⁷⁵ Wortprotokoll vom 29. Mai 2009, Seite 17.

²⁷⁶ Wortprotokoll vom 13. März 2009, Seite 69.

10.000.000 DM übersteige oder mit einem Wert von mehr als 250.000,00 DM unentgeltlich veräußert werden soll. Dem Vertrag nach ist das Land Berlin verpflichtet, das Grundstück „Spreedreieck“ zu übertragen. Statt den Kaufpreis in voller Höhe für dieses Grundstück an das Land Berlin zu entrichten, hatte sich der Erwerber bereits verpflichtet an die Erbgemeinschaft einen „Kaufpreis“ in Höhe von 28.000.000,00 DM zu zahlen. Diese Zahlung wurde bereits am 28. März 2000 durch den notariellen Kaufvertrag zwischen der Erbgemeinschaft und dem Erwerber abgesichert.²⁷⁷ Darüber hinaus musste der Erwerber an das Land Berlin einen zusätzlichen Wertausgleich in Höhe von 3.000.000,00 DM leisten, da die Verkehrswertermittlung des Grundstücks einen Bodenwert von 32,936 Mio. DM ergab.²⁷⁸

Von der Erforderlichkeit der Einwilligung des Abgeordnetenhauses sind maßgebliche Beteiligte ausgegangen. So fügte der Referatsleiter Lippmann handschriftlich einem Vermerk hinzu:

„Tausch setzt meines Erachtens Zustimmung des Abgeordnetenhauses voraus [...]“²⁷⁹

Diese Auffassung vertrat der Referatsleiter Lippmann auch noch in einem Gespräch in der Senatskanzlei am 2. August 2000:

„Herr Hinkfuß und Herr Lippmann waren sich einig, dass die gütliche Einigung durch SenFin I (vorbehaltlich der Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin) zu fertigen sei [...]“²⁸⁰

Auch aus einem Schreiben des Staatssekretärs Holzinger geht hervor, dass der geplante Abschluss eines Tauschgeschäftes die Zustimmung des Abgeordnetenhauses voraussetzt.²⁸¹

„Ein solches Tauschgeschäft würde die Zustimmung des Abgeordnetenhauses voraussetzen.“

Von einem Zustimmungserfordernis geht offensichtlich auch der Zeuge Kurth aus, da aus seiner Aussage vor dem Untersuchungsausschuss hervorgeht, dass er davon überzeugt ist, dass der Vertrag vom 19. Dezember 2000 dem Parlament zur Zustimmung vorgelegen hat und folglich dem Vertrag zugestimmt worden ist. So erklärte der Zeuge Kurth während seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss:

Zeuge Kurth: „Der Kaufvertrag in der Endfassung ist vom Parlament genehmigt worden. Kaufverträge, die der Zustimmung des Abgeordnetenhauses unterliegen, werden nicht vom Senat genehmigt, sondern vom Parlament [...] und unterliegen auch in ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des Abgeordnetenhauses. Das ist allen vertragschließenden Parteien bekannt.“²⁸²

Dies bestätigte mit ähnlichen Worten auch der Zeuge Lippmann vor dem Untersuchungsausschuss:

Zeuge Lippmann: „[...] Auf jeden Fall war das ein Geschäft, das notwendigerweise mit Zustimmung und auch mit Parlamentsvorbehalt nur verhandelt werden konnte aufgrund der Wertgrenzen, die sich aus der Landeshaushaltsordnung ergeben.“²⁸³

²⁷⁷ Siehe unter § 2 „Kaufpreis“ des Erstvertrages vom 28. März 2000, RA 1.

²⁷⁸ Verkehrswertermittlung aus dem Jahr 2000, F 1, Bl. 514.

²⁷⁹ Vermerk vom 13. Dezember 1999, F 1, Bl. 268 ff.

²⁸⁰ Gesprächsvermerk vom 2. August 2000, F 1, Bl. 526.

²⁸¹ Schreiben des StS Holzinger an StS Dr. Alard von Rohr vom 11. Januar 2000, R 1, Bl. 374.

²⁸² Wortprotokoll vom 9. Januar 2009, Seite 30.

²⁸³ Wortprotokoll vom 13. März 2009, Seite 94.

Demgegenüber nahm der „Unterausschuss Vermögensverwaltung“ des Hauptausschusses in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 29. November 2000 lediglich den Senatsbericht vom 14. November 2000 zur Kenntnis; eine Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin erfolgte dagegen nicht.²⁸⁴ Dabei wurde der Vertrag selbst dem Unterausschuss nicht vorgelegt. Der Unterausschuss erhielt lediglich den vom Senat am 14. November 2000 beschlossenen Bericht der Senatsverwaltung für Finanzen über die Übertragung des Grundstücks „Spreedreieck“ auf die Erbengemeinschaft nach Max Reinhardt gegen Erledigungserklärung des vermögensrechtlichen Verfahrens auf Rückübertragung des Deutschen Theaters.

Der vorgelegte Bericht enthält den Hinweis, dass die Senatsverwaltung für Finanzen/Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen dem Abgeordnetenhaus von Berlin den Bericht über den „Vergleich“ mit der Erbengemeinschaft nach Max Reinhardt wegen der besonderen kulturpolitischen und finanziellen Bedeutung der Angelegenheit „zur zustimmenden Kenntnisnahme“ vorlege.

Der Ausschuss fragte den Zeugen Holzinger danach, wie es dazu kommen konnte, dass entgegen der zuvor geäußerten Auffassung, es müsse die Zustimmung des Abgeordnetenhauses eingeholt werden, seinerzeit keine Zustimmung eingeholt worden sei.

Zeuge Holzinger: „Ich versuche wirklich, eine Erklärung zu finden. [...] Ob ein Rechtsgeschäft zustimmungsbedürftig ist oder nicht, weiß ich, wenn ich dieses Rechtsgeschäft im Einzelnen und in seinen Details kenne. Deshalb ist es doch nicht ungewöhnlich, dass ich ein Jahr vor dem Tage X der Meinung bin, das Recht sei so auszulegen. Wenn ich dann die Fakten neu kenne, bin ich der Meinung, das Recht sei anders auszulegen. Das ist doch aber standardmäßige Arbeit eines jeden Juristen. Nach Sachverhaltsprüfungen mache ich eine rechtliche Subsumtion und nicht vorher. Deshalb kann ich mir vorstellen, dass sich die Rechtsauffassung in dieser Frage geändert hat. Vielleicht hat man heute auch wieder eine andere Rechtsauffassung. Ich habe ja nicht gesagt, dass ich hier der Papst in Rechtsauslegung sei, also unfehlbar, sondern ich habe gesagt: Das ist meine Rechtsauffassung. – Und ich habe einen Zwischenruf gemacht, was mir eigentlich nicht zusteht: Dann habe ich eben einen Rechtsirrtum begangen. – Das kann mir ja auch mal passieren. Ihnen passiert das sicherlich nicht, aber mir schon.“²⁸⁵

„Erlauben Sie meinen Mitarbeitern, ihre Rechtsansicht im Laufe eines Jahres zu läutern, vielleicht meine von mir richtig gehaltene Rechtsauffassung auch zu übernehmen?“²⁸⁶

Weiter danach befragt, ob die Vorlage des Senats „zur zustimmenden Kenntnisnahme“ eine divergierende Rechtsauffassung gewesen sei, erklärte der Zeuge Holzinger, dass es den Begriff „zustimmende Kenntnisnahme“ in der Landeshaushaltsordnung gar nicht gebe. Lediglich die Begriffe „Zustimmung“ oder „Kenntnisnahme“ würden sich in der Landeshaushaltsordnung wieder finden. Daher sei es sicherlich eine nicht glückliche Formulierung, aus der man beide Möglichkeiten interpretieren könne.²⁸⁷

Auf die Frage des Untersuchungsausschusses auf Grundlage welcher rechtlichen Voraussetzungen, habe sich die Ansicht, dieser Vertrag sei doch nicht zustimmungspflichtig, gebildet, antwortete der Zeuge Holzinger:

²⁸⁴ Senatsbericht vom 14. November 2000, Grüne Nr. 146, V 1, Bl. 10.

²⁸⁵ Wortprotokoll vom 4. Dezember 2009, Seiten 31, 32

²⁸⁶ Wortprotokoll vom 4. Dezember 2009, Seite 28.

²⁸⁷ Wortprotokoll vom 4. Dezember 2009, Seite 30.

Zeuge Holzinger: „Ich glaube, das habe ich versucht ungefähr vor anderthalb Stunden zu erläutern. Der Gesetzgeber hat im Vermögensgesetz den Begriff der gütlichen Vereinbarung eingeführt, und das waren Westbeamte, die das geschrieben haben. Er hat nicht Vergleich gesagt. Ja! Dass man hier nicht sagen kann: Das ist ein DDR-Recht und wird anders ausgelegt. – Er hat es gütliche Vereinbarung genannt und nicht Vergleich. Wenn man die LHO dem Erfordernis des Vermögensgesetzes nicht anpasst, dann ist das nicht meine Angelegenheit. Vielleicht hätte man die LHO anpassen müssen und sagen müssen: Auch gütliche Vereinbarungen nach dem Vermögensgesetz unterliegen dem Zustimmungserfordernis. – Aber nach meiner Rechtsauffassung war es eine gütliche Vereinbarung, die nicht der Zustimmung des Parlaments bedurfte.“²⁸⁸

Der Zeuge Holzinger erklärte weiter:

Zeuge Holzinger: „[...] Es ist kein Vergleich. Es ist eine gütliche Vereinbarung. Mit gutem Grund hat doch der Gesetzgeber im Vermögensgesetz nicht gesagt: ein Vergleich! – Also, die Behörde muss nicht in jedem Stadium des Verfahrens einen Vergleich herbeiführen, sondern sie hat eine gütliche Vereinbarung herbeizuführen. Das ist ein rechtliches Aliud gegenüber dem Vergleich. Da kann man doch nicht die üblichen Maßstäbe anlegen.“²⁸⁹

Diese Aussage steht dabei im Widerspruch zu der Senatsvorlage, die sich auf die Vorschrift des § 58 Abs. 1 Nr. 2 LHO bezog. Auch auf mehrfache Nachfragen konnte der Zeuge Holzinger nicht erklären, warum eine gütliche Einigung nach dem VZOG die Vorschrift des § 64 LHO suspendieren sollte.²⁹⁰

Der Ausschuss gelangte nach Abschluss der Beweisaufnahme zu der Auffassung, dass der Abschluss des Vertrages die Einwilligung nach § 64 Abs. 2 Nr. 3 LHO Berlin erforderte.

Der Ausschuss kann aufgrund der Gesetzessystematik der Vorschriften (§§ 58, 64) der Landeshaushaltsordnung nicht erkennen, dass selbst bei Vorliegen eines Vergleiches nach § 58 die Anwendbarkeit des § 64 ausgeschlossen ist. Allerdings stellt der Ausschuss schon in Abrede, dass der Kaufvertrag ein Vergleich ist. Ein Vergleich zeichnet sich dadurch aus, dass die Beteiligten einen Vertrag schließen, durch den der Streit oder die Ungewissheit der Parteien über ein Rechtsverhältnis im Wege gegenseitigen Nachgebens beseitigt werden soll. Das ist in der vorliegenden Fallkonstellation, der Veräußerung des Grundstücks, nicht der Fall gewesen. Der Kern des Geschäfts, die Veräußerung des Grundstücks an den Erwerber, stellt keinen Vergleich dar. Die Beendigung des Verwaltungsverfahrens über die Restitutionsansprüche der Erbgemeinschaft durch den Abschluss einer gütlichen Vereinbarung mag ein Geschäft ohne Zustimmungsvorbehalt des Parlamentes sein, ist aber hier nicht der Schwerpunkt des Vertrages. Lediglich in der Präambel des Vertrages wird auf das Restitutionsverfahren Bezug genommen, welches die Grundlage der Grundstücksübertragung bildete. Die Grenze, die § 64 LHO für das Einwilligungserfordernis aufstellt, ist hier mit dem Wert des Grundstücks in Höhe von ca. 32 Mio. DM weit überschritten worden. Dass der Kaufpreis gemäß Erstvertrag an die Erbgemeinschaft ausgezahlt wurde, weil sie eine gütliche Vereinbarung mit dem Land Berlin nach dem VermG getroffen hat, ist hier unerheblich.

²⁸⁸ Wortprotokoll vom 4. Dezember 2009, Seite 33.

²⁸⁹ Wortprotokoll vom 4. Dezember 2009, Seite 11.

²⁹⁰ Siehe nichtöffentliche Anlage zum Wortprotokoll vom 4. Dezember 2009, Seite 1 ff.

1.3.4 Gestaltung des Kaufvertrages

Der Untersuchungsausschuss befasste sich in den Sitzungen ausgiebig mit der Gestaltung des Kaufvertrages vom 19. Dezember 2000, da sich das Land Berlin nach Abschluss des Vertrages außerstande sah, seine in dem Vertrag übernommenen Verpflichtungen zu erfüllen. Bevor auf die Ursachen der Nichterfüllung des Vertrages eingegangen wird, werden vorab die wesentlichen Vertragsregelungen dargestellt und soweit erheblich erläutert, warum diese Regelungen von den Vertragsbeteiligten aufgenommen worden sind.

1.3.4.1 Hauptleistungspflichten der Vertragsparteien

Das Land Berlin verpflichtete sich in dem Kaufvertrag, dem Erwerber das insgesamt 2.109 m² große Grundstück – Flurstück 241 – zu übertragen.²⁹¹ Dabei wurden grundbuchliche und außergrundbuchliche Belastungen des Objekts von dem Erwerber nicht übernommen.²⁹² Das Land Berlin leistete darüber hinaus Gewähr dafür, dass das Objekt von sonstigen, im Grundbuch nicht eingetragenen Lasten und Beschränkungen sowie Rückständen – auch gestundeten – an fälligen öffentlichen Abgaben oder Lasten frei ist.²⁹³ Es wurde ausdrücklich erklärt, dass das Objekt unbelastet ist.²⁹⁴ Im Übrigen wird das Objekt frei von Nutzungsrechten sowie frei von jeder tatsächlichen Benutzung verkauft.²⁹⁵ Das Objekt wird dagegen übertragen wie es steht und liegt. Das Land Berlin leistete keine Gewähr für die Größe, die Beschaffenheit und die technische Bebaubarkeit des Grund und Bodens.²⁹⁶

Dabei basierte die Übernahme der Gewährleistung der Lastenfreiheit des Grundstücks „Spreedreieck“ darauf, dass zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keinerlei Belastungen im Grundbuch eingetragen waren. Dies bestätigte der Zeuge Zucker in seiner Aussage vor dem Untersuchungsausschuss.

Zeuge Zucker: „Ja, wir hatten einen Grundbuchauszug, und der wies ein unbelastetes Grundstück aus. Berlin wurde eingetragen aufgrund der Vorlage eines bestandskräftigen Zuordnungsbescheides. Es gab keine Veranlassung, die Richtigkeit des Grundbuchs in Zweifel zu ziehen.“²⁹⁷

Als Gegenleistung für die Grundstücksübertragung an den Erwerber haben die Reinhardtschen Erben sich verpflichtet, ihre Restitutionsansprüche auf die Theatergrundstücke gegen das Land Berlin zurückzunehmen. Darüber hinaus verpflichtete sich der Erwerber, einen Wertausgleich in Höhe von 3.000.000,00 DM zu zahlen.

1.3.4.2 Absicherung der Bahnanlagen im Kaufvertrag

Unmittelbar vor Abschluss des Vertrages kontaktierte die Senatsverwaltung für Finanzen zur Absicherung der Bahnanlage die Deutsche Bahn AG nicht, obwohl allen Beteiligten bekannt war, dass unter dem Grundstück die Nord-Süd-Bahn und der Fußgängerverbindungstunnel verläuft. Wie bereits geschildert, lässt sich aus den Akten entnehmen, dass im Jahr 1995 eine Kontaktaufnahme stattgefunden hatte. Damals hatte die Senatsverwaltung für Finanzen bei der Deutschen Bahn AG angefragt, welche einschränkenden Bedingungen, resultierend aus der S-Bahnunterführung unter dem Grundstück und der Verbindung zwischen S-Bahn

²⁹¹ Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000, § 2.1, F 2, Bl. 787.

²⁹² Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000, § 2.2, F 2, Bl. 787.

²⁹³ Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000, § 2.3, F 2, Bl. 787.

²⁹⁴ Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000, § 4.1, F 2, Bl. 787.

²⁹⁵ Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000, § 3.8, F 2, Bl. 788.

²⁹⁶ Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000, § 3.2, F 2, Bl. 787.

²⁹⁷ Wortprotokoll vom 13. Februar 2009, Bl. 49.

und U-Bahn, bei der geplanten Ausschreibung zu berücksichtigen seien.²⁹⁸ Die Deutsche Bahn AG wies im Wesentlichen darauf hin, dass eine dingliche Sicherung der Tunnel und Zugänge erforderlich sei und die Tunnel durch die Art der Bebauung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Zugangsveränderungen seien abzustimmen.²⁹⁹

In dem Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000 finden sich lediglich folgende auslegungsbedürftige Regelungen, die im Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb stehen und den Interessen der Bahn zur Erhaltung ihrer Anlage Rechnung tragen sollten.

„§ 4.2 Der Erwerber und der Übertragende verpflichten sich, im Rahmen der Durchführung des geplanten Bauvorhabens mit den Leitungsträgern das Vorhandensein etwaiger Leitungen zu klären und eventuell erforderliche Umverlegungen vorhandener Leitungen auf Kosten des Erwerbers durchzuführen und hinsichtlich des U- und S- Bahn-Betriebes erforderliche Abstimmungen herzustellen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Erwerber, von den Leitungsträgern in diesem Zusammenhang geforderte Leitungsrechte dinglich sichern zu lassen und im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben erforderliche Erklärungen nach § 73 BauO (Baulasten) abzugeben.

§ 4.4 Derzeit verläuft auch über das Objekt ein Fußgängertunnel. Der Übertragende wird den Erwerber nach Kräften unterstützen, dass dieser Fußgängertunnel bis zum Beginn von Baumaßnahmen zumindest für die Zeit der Durchführung der Baumaßnahmen entfernt werden kann. Der Übertragende geht davon aus, ohne hierfür eine Gewähr zu übernehmen, dass dies mit seiner Unterstützung auch möglich sein wird.“

Der erste Vertragsentwurf der Senatsverwaltung für Finanzen hatte dagegen eine abweichende Formulierung zu § 4.2 vorgesehen:

„Die Käuferin verpflichtet sich, im Rahmen der Durchführung des geplanten Bauvorhabens mit den Leitungsträgern das Vorhandensein etwaiger Leitungen zu klären und eventuell erforderliche Umverlegungen vorhandener Leitungen auf eigene Kosten durchzuführen und hinsichtlich des U- und S- Bahn-Betriebes erforderliche Abstimmungen herzustellen. Darüber hinaus verpflichtet sich die Käuferin, von den Leitungsträgern in diesem Zusammenhang geforderte Leitungsrechte dinglich sichern zu lassen und im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben erforderliche Erklärungen nach § 73 BauO (Baulasten) abzugeben.“³⁰⁰

Eine gesonderte Regelungen zum Fußgängertunnel findet sich nicht in dem Vertragsentwurf der Senatsverwaltung für Finanzen.

Der von der Gegenseite übermittelte Vertragsentwurf vom 6. Dezember 2000 veränderte die Formulierung des Landes Berlin dahin gehend ab, dass nunmehr das Land Berlin mit in die Pflicht genommen wurde.

„Der Erwerber und der Übertragende verpflichten sich, [...]“³⁰¹

Darüber hinaus sieht der Entwurf folgende Formulierung vor:

„Derzeit verläuft auch über das Objekt ein Fußgängertunnel. Der Übertragende wird dafür Sorge tragen, dass dieser Fußgängertunnel bis zum Beginn von Baumaßnahmen entfernt werden kann.“³⁰²

²⁹⁸ Anfrage der SenFin, April 1995, F 1, Bl. 87 f.

²⁹⁹ Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, 4. Mai 1995, F 1, Bl. 119.

³⁰⁰ Erster Vertragsentwurf vom 2. November 2000, F 2, Bl. 597.

³⁰¹ Vertragsentwurf der Gegenseite vom 6. Dezember 2000, F 2, Bl. 625.

³⁰² Vertragsentwurf der Gegenseite vom 6. Dezember 2000, F 2, Bl. 625.

Dieser Vorschlag wurde sodann bis zur Endfassung mehreren Änderungen unterzogen.³⁰³

Neben diesen Regelungen ist auch der Bebauungsplanentwurf I-50 als Anlage zu dem Vertrag genommen worden. In der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes ist der S-Bahn-Eingang, der Fußgängerverbindungstunnel sowie der Verlauf der Nord-Süd-Bahn eingezeichnet. In der textlichen Festsetzung heißt es:

„Nr. 11. Die Zugänge zur U- und S-Bahn sowie der Fußgängerverbindungstunnel im Kerngebiet sind mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

Nr. 12. Die Bahnanlagen einschließlich des Fußgängertunnels sind planfestgestellte Flächen.“³⁰⁴

1.3.4.3 Zusicherung von Baurecht

Die Senatsverwaltung für Finanzen sicherte dem Erwerber Müller-Spreer in § 3.10 des Vertrages vom 19. Dezember 2000 zu,

„[...] dass das Objekt entsprechend dem derzeit im Beschlussverfahren befindlichen Bebauungsplan I-50, der als Anlage 1 zu dieser Verhandlung genommen wird, bebaut werden kann. Geringe städtebaulich begründete Abweichungen, die jedoch keine Verminderung des Maßes oder Umfangs der baulichen Ausnutzung zur Folge haben, sind unschädlich.“³⁰⁵

Diese Zusicherung stellte die Senatsverwaltung für Finanzen nicht unter den Vorbehalt der Zustimmung des Parlaments zum Bebauungsplan I-50.

Der Untersuchungsausschuss ist intensiv der Frage nachgegangen, ob die Zusicherung von „Baurecht“ in einem Vertrag vor dem Hintergrund eines nicht festgesetzten Bebauungsplanes ein Risiko darstellt.

1.3.4.3.1 Haftungsrisiko

Dabei ist zu berücksichtigen, dass zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB bereits stattgefunden hatte.³⁰⁶ Darüber hinaus hatte der Unterausschuss „Bebauungspläne“ in seiner Sitzung vom 6. September 2000 nach Begründung des Bebauungsplanentwurfs durch Senatsbaudirektor Dr. Stimmann den Bebauungsplanentwurf soweit zur Kenntnis genommen.³⁰⁷

Der Bebauungsplanentwurf sollte demgemäß im März 2001 dem Abgeordnetenhaus von Berlin zur Beschlussfassung vorgelegt werden.³⁰⁸ Der Entwurf sah dabei für das Areal „Spreedreieck“ eine bebaubare Grundstücksfläche von 2.145 m² (Flurstücke 240, 241) vor. Der Senatsbaudirektor Dr. Stimmann teilte der Senatsverwaltung für Finanzen bereits im Vorfeld des Vertragsschlusses mit, dass auf der Fläche ein freistehender, dreiseitiger Baukörper mit der ortsüblichen „Berliner Traufhöhe“ von 22,0 m und einer Gesamthöhe von maximal 30,0 m, inklusive 2 Staffelgeschossen, geplant sei. Die Geschossfläche betrage dabei maximal 15.000 m², wodurch das städtebaulich vertretbare Maß der Nutzung bestimmt werde. Dem Bauherrn seien Variationsmöglichkeiten innerhalb des durch Baugrenzen und

³⁰³ Siehe Vertragsentwurf vom 11. Dezember 2000, F 2, Bl. 654.

³⁰⁴ Anlage 1 zum Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000, F 2, Bl. 803.

³⁰⁵ Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000, F 2, Bl. 755.

³⁰⁶ Vermerk vom 14. Dezember 2000, S 7, Bl. 115.

³⁰⁷ Siehe Beschlussprotokoll 14/3 vom 6. September 2000 des UA Bebauungspläne, S 6, Bl. 536 ff.

³⁰⁸ Vermerk vom 14. Februar 2001, S 7, Bl. 127.

Gebäudehöhen festgesetzten Maximalbaukörpers gegeben, insbesondere durch die Wahl der Geschosshöhen und die damit mögliche Zahl der Geschosse. Darauf sei explizit gegenüber den potenziellen Investoren und/oder Restitutionsberechtigten hinzuweisen, da keine Veranlassung gesehen werde, von der Umsetzung des Planungszieles abzuweichen.³⁰⁹

Demgemäß erklärte der Zeuge Zucker bei seiner Vernehmung auf die Nachfrage des Untersuchungsausschusses, wie man in einem Vertrag noch nicht bestehendes Baurecht zusagen konnte:

Zeuge Zucker: „Der Bebauungsplan war ja schon recht weit. Wir hatten auch eine Stellungnahme - ich weiß nicht, wie sie damals hießen – der Senatsverwaltung für Bauwesen, die uns maximal bauliche Ausnutzung bestätigt hat. Es fand bereits bis November die öffentliche Auslegung statt. Sodass hier auch danach bei entsprechendem Bauantrag schon die Planreife hätte erklärt werden können. Insofern sah sich das Land Berlin – ich sage jetzt bewusst: das Land Berlin, auch inklusive der Bauverwaltung – auf einer recht sicheren Seite.“³¹⁰

Diese Auffassung unterstützte der Zeuge Lippmann zunächst in seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss, indem er erklärte, dass es üblich sei, erst im Zusammenhang mit der konkreten Bebauung Bebauungspläne festzusetzen. Die Senatsverwaltung für Finanzen sei meistens schneller mit dem Verkauf eines Grundstücks als die planungsrechtgebenden Behörden dann mit dem Baurecht.³¹¹ Die Senatsverwaltung für Finanzen habe sich im Vertrag auf eine baurechtliche Aussage oder Prognose bezogen, die Gegenstand eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplans war, von dem die zuständige Senatsverwaltung erklärte, dies sei das Höchstmaß einer zulässigen Bebauung. Diese Vorgaben seien so in den Vertrag vom 19. Dezember 2000 eingeflossen.³¹²

Seitens des Untersuchungsausschusses wurde dem Zeugen Lippmann in seiner Vernehmung jedoch entgegengehalten, dass Bebauungspläne von den Parlamenten verabschiedet werden und nicht vom Senat. Auf die Nachfrage, ob er da nicht erhebliche Risiken aus heutiger Sicht sehe, erwiderte der Zeuge Lippmann:

Zeuge Lippmann: „Aus heutiger Sicht, ja!“³¹³

Der Zeuge Strieder erklärte auf Nachfrage der Zusicherung von Baurecht:

Zeuge Strieder: „Na, ich gehe mal davon aus, dass natürlich die Senatsverwaltung beteiligt war, bei der Frage, wie viel Baurecht da genehmigt werden kann, weil die Finanzverwaltung am Ende des Tages den Bebauungsplan nicht selbst erlassen kann. Also ich gehe mal davon aus, dass wir natürlich daran beteiligt waren. Und noch mal: Wenn man ein Grundstück verkauft, als öffentliche Hand, dann ist man ja in der Situation, dass man sowohl den Preis einstreicht als auch den Wert des Grundstücks durch die Baugenehmigungen bestimmen kann. Insofern ist es immer sinnvoll, schon in den Vertrag reinzuschreiben, was man auf dem Grundstück erlauben wird.“³¹⁴

Also den maximalen Verkehrswert haben wir ja nicht rausgeholt, sonst hätten wir gesagt, da soll ein Hochhaus gebaut werden. Wir haben ja im Rahmen der barocken Friedrichstadt einen Baukörper zugelassen, und natürlich ist man [...] in so einer Situation immer in einer Zwickmühle: Man will selber ein Grundstück verkaufen und

³⁰⁹ Schreiben des SBD Dr. Stimmann an die SenFin vom 29. Mai 2000, F 1, Bl. 455.

³¹⁰ Wortprotokoll vom 13. Februar 2009, Seite 47.

³¹¹ Wortprotokoll vom 13. März 2009, Seite 73.

³¹² Wortprotokoll vom 13. März 2009, Seite 94.

³¹³ Wortprotokoll vom 13. März 2009, Seite 94.

³¹⁴ Wortprotokoll vom 20. November 2009, Seite 53.

sorgt dafür, was es wert ist. Sie nehmen das Geld ein, und dann werden Sie nicht sagen: Aber da darf nur eine kleine Laube drauf! – Das ist so! Es soll ja sogar Senatsverwaltungen und Abgeordnetenhausmehrheiten geben, die der Umwandlung von Kleingärten in Einfamilienhäuser und so was zustimmen. Ich habe gehört, das geschieht auch, um Geld zu verdienen.³¹⁵

Es geht nicht anders, aber es ist durchaus problematisch. Sie verkaufen ein Grundstück, das – was weiß ich – als Parkplatz genutzt ist, und sagen: In Zukunft soll ein Wohnhaus oder ein Kaufhaus darauf errichtet werden. – In der Regel geschieht es ja heutzutage wenigstens mit Zustimmung des planenden Bezirks, dass er dann auch das Baurecht entsprechend verändert. Aber natürlich ist es immer ein Problem, wenn das Baurecht nicht da ist, die Architektur beispielsweise auch nicht da ist, sondern man sagt dann: 5 000 m² sollen da gebaut werden. – Und danach muss man sich irgendwie verständigen: Welche Architektur, wo sind die Fenster, wo ist der Eingang, wie liegen die Parkplätze usw.? – Vieles ist dann noch nicht klar. Auf der anderen Seite können Sie nicht ständig Vorratsplanungen machen und dann anschließend Grundstücke verkaufen, sondern es gehörte auch immer zur Strategie des Senats – und das ist nicht nur in Berlin so –, dass man natürlich auch damit, dass man das Planungsrecht ein Stück weit in der Hand hat, auch für die Veredelung eigener Liegenschaften sorgen kann, um auf diese Art und Weise Geld zu verdienen, und nicht nur die Liegenschaften privater Investoren im Wert zu erhöhen, sondern das eben auch mit den eigenen Liegenschaften zu tun.³¹⁶

Auch für den Zeugen Kuhlo ist diese Vorgehensweise ein ganz normaler Vorgang. Er relativierte dies allerdings dahin gehend, dass ein Rechtsvorbehalt vereinbart werden müsse. Bevor ein Bebauungsplanverfahren nicht abgeschlossen sei, d. h. die Zustimmung der entsprechenden Gremien noch nicht vorliege, könne man nicht sagen, dass das Gebäude eine bestimmte Masse habe.

Zeuge Kuhlo: „[...] Wenn man über eine Größenordnung in einem Grundstückskaufvertrag redet, dann kann man das immer nur unter einem Vorbehalt machen. Darauf habe ich sicherlich hingewiesen. Das geht schon fast stereotyp; es geht gar nicht anders.“³¹⁷

Der Zeuge Kuhlo betonte weiter, dass eine Rechtssicherheit erst mit der Festsetzung des Bebauungsplanes gegeben sei. Er sei sich sehr sicher, dass er dies regelmäßig gesagt habe.³¹⁸

Der Zeuge von Lojewski erklärte in einem vergleichbarem Zusammenhang vor dem Untersuchungsausschuss, das inhaltliche, zeitliche und formale Präjudizierungen in einer Vereinbarung nicht zulässig seien. Auf solche Garantieerklärungen müsse in einem Vertrag verzichtet werden.³¹⁹

1.3.4.3.2 Zwischenergebnis

Demgemäß kommt auch der Untersuchungsausschuss zu dem Ergebnis, dass eine Zusage von Baurecht vor Bestandskraft eines Bebauungsplanes zwar möglich ist, aber nur vorbehaltlich der Festsetzung des Bebauungsplanes abgegeben werden sollte. Andernfalls

³¹⁵ Wortprotokoll vom 20. November 2009, Seite 54.

³¹⁶ Wortprotokoll vom 20. November 2009, Seite 61.

³¹⁷ Wortprotokoll vom 5. Juni 2009, Seite 23.

³¹⁸ Wortprotokoll vom 5. Juni 2009, Seite 38.

³¹⁹ Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seite 47.

setzt sich der Übertragende einem unnötigen Haftungsrisiko aus, da vor der Verabschiedung des Bebauungsplanes durch das Parlament keine ausreichende Rechtssicherheit vorliegt.

Dies hat sich gerade in anschaulicher Weise bei dem Bebauungsplanentwurf I-50 gezeigt. Wie bereits geschildert, kam es nach Abschluss des Vertrages u. a. zu einer Diskussion im Parlament über die Möglichkeit einer Hochhausbebauung auf dem Areal. Hypothetischerweise hätte sich aber auch die Auffassung durchsetzen können, auf dem Areal eine Grünfläche festzusetzen. Die Entscheidung, wie ein Areal bebaut wird obliegt bei einem Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung allein dem Abgeordnetenhaus. Daher spricht der Untersuchungsausschuss unabhängig von der konkreten Fallgestaltung des „Spreadreiecks“ die Empfehlung aus, zukünftig eine Zusicherung von Baurecht nur unter dem Vorbehalt der Festsetzung des Bebauungsplanes abzugeben.

1.3.4.4 Fehlen einer Nachzahlungsvereinbarung bei Erhöhung des Baurechts

Der Untersuchungsausschuss stellte fest, dass der Kaufvertrag keine Nachzahlungsverpflichtung des Erwerbers für den Fall der Gewährung höherwertigen Baurechts vorsieht. Der Untersuchungsausschuss ist daher der Frage nachgegangen, warum sich diese sonst übliche Nachzahlungsvereinbarung nicht in dem Vertrag vom 19. Dezember 2000 wiederfindet. Den dem Untersuchungsausschuss vorliegenden Akten lässt sich entnehmen, dass die Aufnahme einer Nachzahlungsverpflichtung durchaus im Vorfeld der gütlichen Einigung zwischen den Beteiligten diskutiert wurde.

1.3.4.4.1 Hintergrund der fehlenden Vertragsklausel

So hatte der Referatsleiter Lippmann anlässlich eines Gespräches in der Senatskanzlei darauf hingewiesen, dass für den Fall einer später möglich werdenden höheren Bebauung des „Spreadreiecks“ im Vertrag eine Nachzahlungspflicht festgelegt werden sollte.

„Herr Hinkefuß und Herr Lippmann waren sich einig, dass die gütliche Einigung durch SenFin I, vorbehaltlich der Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin, zu fertigen sei und dass für den Fall einer später möglich werdenden höheren Bebauung des Spreadreiecks im Vertrag eine Nachzahlungspflicht für die Reinhardtschen Erben wegen des sich daraus ergebenden höheren Grundstückswerts festgelegt werden sollte.“³²⁰

Die Aufnahme einer Nachzahlungsverpflichtung in einem Vertrag ist auch nach Aussage des Zeugen Kurth durchaus üblich, wenn über eine attraktivere Bebauung eines Grundstücks später tatsächlich ein höherer Wert für das Grundstück erzielt werden kann.³²¹ Diese Auffassung teilte auch der Zeuge Lippmann in seiner Aussage vor dem Untersuchungsausschuss:

Zeuge Lippmann: „Üblich war für den Fall, dass die Bebauung noch nicht feststeht, das heißt, dass Art und Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks noch Schwankungen unterlegen waren, dass hier eine entsprechende Nachzahlungsverpflichtung oder Anpassungsregelung bezüglich des Kaufpreises vereinbart wird, die dann den entsprechenden wirtschaftlichen Ausgleich für ein höheres Baurecht darstellt.“³²²

³²⁰ Besprechungsvermerk zum Restitutionsverfahren vom 26. Oktober 2000, F 2, Bl. 536 ff.

³²¹ Wortprotokoll vom 9. Januar 2009, Seite 9.

³²² Wortprotokoll vom 13. März 2009, Seite 67.

Die befragten Zeugen begründeten die fehlende Klausel sehr unterschiedlich, was letztlich zu der Auffassung des Ausschusses führte, dass es mehrere sich nicht gegenseitig ausschließende Gründe gab, warum auf eine Nachzahlungsklausel in dem konkreten Fall verzichtet wurde.

So erklärte der Zeuge Lippmann auf Vorhalt des Untersuchungsausschusses, keine Nachzahlungsverpflichtungsklausel in dem Vertrag vom 19. Dezember 2000 wiederzufinden:

Zeuge Lippmann: „Das ist nicht im Kaufvertrag drin, nein. Das ist letztendlich – vermute ich – im Zuge der Verhandlungen, weil der Erwerber, Investor Müller-Spreer, diese gesamte Risikolast nicht ohne Gegenleistung akzeptiert hat, entsprechend rausverhandelt worden. Das heißt, diese Mehrerlösklausel schien dann auch im Verhältnis zu sämtlichen, überwältigen quasi der grundstücksbezogenen, nicht finanziell definierbaren oder abwägbaren Risiken, als unausgewogen. Insofern ist wahrscheinlich – vermutlich im Zuge dessen – diese Ausgleichsforderung für ein mögliches höheres Baurecht unter den Tisch gefallen. Allerdings kann man das auch stützen auf die starke Position, die damals die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bei der Aufstellung des Bebauungsplans innehatte. Ich kann mich an einen Umstand erinnern, der zu diskutieren war, aber ich kann nicht sagen, in welchem Rahmen und wann das stattfand, wo Herr Staatssekretär Dr. Stimmann vehement vertrat, dass es sich bei der ausgewiesenen Baumasse im Bebauungsplan um ein Maximum handelt und im Vertrag keine Anhaltspunkte und Indizien auftauchen sollten, die auch nur Stellschrauben ermöglichen, hier über anderes Baurecht nachzudenken. Es war damals schon bekannt, dass es ein Begehren des Investors war, ein höheres Baurecht zu erlangen, und dem sollte durch Konsequenz und Beharrlichkeit bei der Aufstellung des Bebauungsplans durch die Stadtentwicklungsverwaltung entgegengetreten werden. Insofern wussten wir oder ich, dass einerseits die planungsrechtsgebende Behörde kein höheres Baurecht genehmigt, andererseits war der Vorteil für das Land Berlin in der Überwälzung sämtlicher grundstücksbezogener Lasten konkreter, so dass ein Verzicht auf eine Anpassungsklausel hier quasi ein leichter Schritt war für uns, für unsere Verhandlungsposition, weil sie quasi ohne Gegenwert war, denn wir hatten die Stadtentwicklungsverwaltung, die fest auf dem Standpunkt 15.000 qm BGF bestand.“³²³

Der Zeuge Kurth begründete das Fehlen der sonst üblichen Nachzahlungsvereinbarung bei seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss wie folgt:

Zeuge Kurth: „Es war hier der ausdrückliche Wunsch der Bauverwaltung, schon über das Streichen der Nachzahlungsvereinbarung deutlich zu machen, dass eine andere Bebauung später nicht in Frage kommen sollte. – Ich glaube, dass es Herr Stimmann gewesen ist, der darauf großen Wert gelegt hat. – Das hat bei der Senatsvorlage noch eine zeitlang für Verzögerungen gesorgt.³²⁴ [...] Der Verzicht auf die Nachzahlungsverpflichtung hatte jedenfalls den Hintergrund, dass die höhere Bebauung ausgeschlossen werden sollte.“³²⁵

Auch der Zeuge Holzinger erklärte auf die Frage, ob die sonst übliche Nachzahlungsklausel in dem Vertrag aufgenommen worden sei:

Zeuge Holzinger: „Ich gehe davon aus: Nein! –, denn Kollege Stimmann hat uns immer wieder klar gemacht: Es wird nicht mehr gebaut als das, was im B-Plan bereitgestellt wird, und der B-Plan im Entwurf lag vor, und Kollege Stimmann wollte nie

³²³ Wortprotokoll vom 13. März 2009, Seite 67 f.; siehe auch Wortprotokoll vom 9. Januar 2009, Seite 50, „Herr Müller-Spreer hat es abgelehnt.“

³²⁴ Wortprotokoll vom 9. Januar 2009, Seite 9.

³²⁵ Wortprotokoll vom 9. Januar 2009, Seite 10.

mehr bauen lassen. Ich gehe davon aus: Hätten wir eine Nachbewertungsklausel aufgenommen, hätten wir nie die Mitzeichnung des Kollegen Stimmann bekommen, weil der gesagt hat: Ihr macht euch das Tor auf, hier mehr bauen zu lassen, die Stadt zu verhunzen und dafür mehr Geld zu nehmen.“³²⁶

Dagegen begründete der Zeuge Zucker das Fehlen der Nachzahlungsvereinbarung im Vertrag vom 19. Dezember 2000 vor dem Untersuchungsausschuss wie folgt:

Zeuge Zucker: „Dies war das Verhandlungsergebnis letztendlich. Das Spreedreieck ist ja – oder war – kein unproblematisches Grundstück, was die Bodensituation anbelangt. Es ist doch zum einen von der Spree umgeben im weiteren Sinne, dann S-Bahn, U-Bahn, Fußgängertunnel, und man wusste auch, was dort im gegenüberliegenden Metropol-Block für Aufwendungen für Gründungsmehrkosten anfielen, nämlich: Es war unheimlich Wasser dort drin. Die Wasserhaltung musste also monatelang abgepumpt werden. Also, man wusste, dass dieses Grundstück äußerst belastet ist von der Beschaffenheit. Die Verkehrsermittlung hat ja – wenn Sie so wollen – auch nur einen Bruttoverkehrswert seinerzeit festgestellt, keinen Nettoverkehrswert, denn wenn Sie einen Verkehrswert festsetzen oder ermitteln, dann spielt auch immer noch die Baureifmachung eine große Rolle, und da waren hier doch erhebliche Kosten zu befürchten – sage ich mal –, sodass dies mehr oder weniger als Gegenleistung anzusehen war aufgrund der zu erwartenden oder auch Bodenkontamination – da war wohl in der Vergangenheit auch mal eine Tankstelle drauf –, sodass man hier also dieses so vereinbart hatte. Das ist also auch Gegenstand der Vorlage gewesen, die dann dem Senat und auch dem Abgeordnetenhaus vorlag. Da ist bereits darauf hingewiesen, dass auf die Nachzahlungsverpflichtung verzichtet wird.“³²⁷

Auf Vorhalt des Untersuchungsausschusses, Herr Kurth habe das Fehlen einer Wertverbesserungsklausel damit erklärt, dass Herr Dr. Stimmann kein Signal habe geben wollen, dass eine höhere Bebauung in Zukunft gegen Zahlung eines Geldbetrages möglich sei, erwiderte der Zeuge Zucker sodann:

Zeuge Zucker: „Das mag im politischen Raum anders gelaufen und anders begründet worden sein, jedenfalls aus der Vorlage zum Geschäft oder Deutsches Theater/Spreedreieck ist dazu Stellung genommen worden, dass dort darauf verwiesen wurde, dass in Bezug auf die erheblichen Gründungsmehrkosten usw. hier auf eine Nachzahlungsklausel verzichtet wurde. Es mag sein, dass es im politischen Raum anders – dass es dann andere Gründe waren. Das kann ich nicht beurteilen.“³²⁸

In der Senatsvorlage vom 14. November 2000 an das Abgeordnetenhaus heißt es:

„Der Vergleich erfolgt im Hinblick auf den durch die besondere Grundstückssituation sich ergebenden erhöhten Gründungsaufwand ohne Nachzahlungsverpflichtung für den Fall, dass das Baurecht gegenüber dem am 23. November 1998 von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr beschlossenen Bebauungsplan I-50 „Spreedreieck“ erhöht wird.“³²⁹

Die Vernehmung des Zeugen Müller-Spreer ergab, dass mehrere Faktoren zu dem Verzicht einer Nachbewertungsklausel geführt haben. Zum einen habe die zusätzliche Zahlung von 3 Millionen DM dazu geführt, dass die Klausel nicht in den Vertrag aufgenommen worden

³²⁶ Wortprotokoll vom 4. Dezember 2009, Seite 10.

³²⁷ Wortprotokoll vom 13. Februar 2009, Seiten 21, 22.

³²⁸ Wortprotokoll vom 13. Februar 2009, Seite 36.

³²⁹ Senatsvorlage vom 14. November 2000, Grüne Nr. 146, Seiten 8, 3.

sei. Zum anderen seien auch die Reinhardtschen Erben nicht bereit gewesen, ihre Entschädigungsansprüche in Höhe von 70 Millionen DM aufzugeben, wenn der Vertrag eine Nachbewertungsklausel vorgesehen hätte. Der Zeuge Müller-Spreer führte weiter als Begründung an, dass der Kaufpreis nach damaliger Marktlage zu hoch für die 15.000 m² gewesen sei.³³⁰

Nach dem Grund für das Fehlen der Nachzahlungsklausel befragt, gab der Zeuge Dr. Stimmann folgende Erklärung ab:

Zeuge Dr. Stimmann: „Also erstens ist es in der Tat üblich, dass man eine Besserungsklausel bei solchen Verträgen macht, und das habe ich natürlich auch gewusst. Das ist ja der obligatorische Vorgang, wenn man nicht genau weiß, was man verhandelt, dass man dann sagt: Also wenn das anders ausgeht im Parlament, dann müssen wir das irgendwie regeln vorab. – Selbstverständlich macht man das. In diesem Fall aber muss ich noch mal abheben auf meine lange Räubergeschichte, die da vorlag. Die Interessenlage der Finanzverwaltung ging in die ähnliche Richtung wie die des Investors, nämlich eine Klausel einzubringen, die dann die Option, die Grundlage bildete für eine höhere Ausnutzung des Grundstückes. Ich fand zum damaligen Zeitpunkt, dass das oberste Limit schon erreicht, wenn nicht gar überschritten war, und habe deswegen aus – würde mal sagen –, sind das eher strategische oder vielleicht sind es auch nur taktische Überlegungen – auch dafür plädiert zu sagen: Also wenn wir das jetzt hier reinschreiben, das ist wie so eine Vorlage, [...] Diese ungewöhnliche Haltung einer planenden Verwaltung ist zurückzuführen auf die Genese dieses Projekts und auch die Kenntnis der beteiligten Akteure.“³³¹

1.3.4.4.2 Zwischenergebnis

Der Untersuchungsausschuss kommt daher nach Auswertung der Akten und der Zeugenaussagen zu dem Ergebnis, dass es sowohl auf Seiten des Investors und der Erbengemeinschaft als auch auf Seiten des Landes Berlin nachvollziehbare Gründe gab, von einer Nachzahlungsklausel abzusehen. Diese Vorgehensweise ist in der vorliegenden Konstellation, gerade im Hinblick auf das dreiseitige Vertragsverhältnis, nach Auffassung des Ausschusses als vertretbar anzusehen. Der Ausschuss empfiehlt jedoch, in Zukunft bei Grundstücksübertragungsverträgen stets eine Nachbewertungsklausel aufzunehmen, wenn das Baurecht noch möglichen Änderungen unterliegen könnte.

1.3.4.5 Vereinbarung über den Zuerwerb weiterer Flurstücke

In dem Vertrag vom 19. Dezember 2000 erklärte das Land Berlin weiter, den Erwerber nachhaltig dahin gehend zu unterstützen, die Flurstücke 236, 240 und 242 zu erwerben oder ein Unter- und/oder Überbaurecht zu erhalten. Es heißt in § 2.5 des Vertrages:

„Für den Fall, dass der Erwerber im Rahmen der Bebauung des Objekts die Flurstücke 236, 240 und 242 benötigen sollte, wird der Übertragende unbeschadet öffentlich-rechtlicher Belange den Erwerber nachhaltig unterstützen, diese Flurstücke zu erwerben oder ein zugunsten des jeweiligen Eigentümer des Objekts einzutragendes Unter- und/oder Überbaurecht zu erhalten.“³³²

³³⁰ Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seiten 12, 13.

³³¹ Wortprotokoll vom 9. April 2010, Seite 73.

³³² Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000, F 2, Bl. 787.

Der Untersuchungsausschuss ist der Frage nachgegangen, warum diese Klausel in dem Kaufvertrag aufgenommen wurde. Die Auswertung der Akten hat dabei ergeben, dass diese Formulierung allein auf der Intention des Investors Müller-Spreer basierte.

Der erste Vertragsentwurf der Senatsverwaltung für Finanzen vom 2. November 2000 enthält keine Regelung hinsichtlich der Flurstücke 236, 240 und 242.³³³ Der Vertragsentwurf vom 6. Dezember, welcher von dem Notar Stoecker in Absprache mit den Rechtsvertretern des Investors Müller-Spreer und der Reinhardtschen Erben übersandt wurde, sieht dagegen unter § 2.5 folgende Regelung vor:

„Für den Fall, dass der Erwerber im Rahmen der Bebauung des Objekts die Flurstücke 236 und 242 (eingetragen im Grundbuch von Mitte Band 122 Blatt 3044 N) benötigen sollte, wird der Übertragende für eine Übertragung auf den Erwerber oder ein zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Objekts einzutragendes Unter- und/oder Überbaurecht Sorge tragen.“³³⁴

Dies änderte die Senatsverwaltung für Finanzen zunächst dahin gehend ab, die Formulierung „Sorge zu tragen“, durch „unterstützen, wobei öffentlich-rechtliche Belange hiervon unberührt bleiben“, zu ersetzen.³³⁵

Mit Schreiben vom 13. Dezember 2000 wies die Rechtsanwaltskanzlei Wilmer, Cutler und Pickering (W, C & P), Vertreterin des Investors Müller-Spreer, die Senatsverwaltung für Finanzen darauf hin, dass nach Auskunft des LARoV eine Zuordnung weiterer Flurstücke an das Land Berlin noch Januar 2001 erfolgen solle. Vor diesem Hintergrund sei eine verbindliche Regelung hinsichtlich des Erwerbs weiterer Flurstücke unerlässlich, weshalb Ziffer 2.5 des Vertragsentwurfes wie folgt ergänzt werden sollte:

„Für den Fall, dass der Erwerber im Rahmen der Bebauung des Objekts die Flurstücke 236, 240 und 242 benötigen sollte, wird der Übertragende unbeschadet öffentlich-rechtlicher Belange den Erwerber nachhaltig unterstützen, diese Flurstücke zu erwerben oder ein zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Objekts einzutragendes Unter- und/oder Überbaurecht zu erhalten.

Für den Fall, dass der Übertragende Eigentum an den Flurstücken 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 242 und/oder 243 erwirbt oder hierüber verfügungsberechtigt wird, verpflichtet sich der Übertragende, auf Verlangen des Erwerbers mit diesem oder einer von diesem benannten dritten Person einen Kaufvertrag über den Erwerb eines oder mehrerer dieser Flurstücke zum Verkehrswert (§ 194 BauGB), wie er am 19. Dezember 2000 besteht, und zu angemessenen, sich an den Regelungen dieses Vertrages mit Ausnahme der Bauverpflichtung (§ 6) orientierenden Bedingungen zu schließen (‘Optionsrecht’). [...]“³³⁶

Aus einem Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei W, C & P geht hervor, dass der Zeuge Holzinger aus verwaltungsinternen Gründen dem Optionsrecht nicht zustimmen könne. Daher regte die Rechtsanwaltskanzlei folgende alternative Formulierung an:

„Dies gilt umso mehr für den Fall, dass der Übertragende selbst noch Eigentum an den Flurstücken 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 242 und/oder 243 erwirbt oder hierüber verfügungsberechtigt wird. Die Parteien streben in diesem Fall eine Veräußerung dieser Grundstücke auf den Erwerber soweit möglich zu dem Ver-

³³³ Kaufvertragsentwurf vom 2. November 2000, F 2, Bl. 591 ff., siehe auch F 2, Bl. 560 ff.

³³⁴ Begleitschreiben des Notars Stoecker, F 2, Bl. 619; Kaufvertragsentwurf vom 6. Dezember 2000, F 2, Bl. 624.

³³⁵ Kaufvertragsentwurf vom 6. Dezember 2000, F 2, Bl. 624.

³³⁶ Schreiben der Kanzlei W, C & P vom 13. Dezember 2000, F 2, Bl. 724.

kehrswert (§ 194 BGB) an, wie er am 19. Dezember 2000 bestätigt war, und zu angemessenen, sich an den Regelungen dieses Vertrages mit Ausnahme der Bauverpflichtung (§ 6) orientierenden Bedingungen.“³³⁷

Dieser veränderten Formulierung fügte der Bearbeiter noch eine persönliche Bemerkung an den Zeugen Holzinger bei:

„Lieber Herr Staatssekretär Holzinger, [...]

Wir sollten unsere hervorragende Zusammenarbeit im auslaufenden Jahr, die durch die Vertragsunterzeichnung vollendet werden soll, nicht an diesem kleinen Punkt scheitern lassen. Der neue Vorschlag enthält eine Absichtserklärung im Sinne unseres gemeinsamen Interesses, das Projekt kurzfristig zu realisieren, der Sie, glaube ich, uneingeschränkt Folge leisten können. [...]"³³⁸

Eine Option ist letztlich nicht in dem Vertrag vom 19. Dezember 2000 vereinbart worden. Aus einem Vermerk des Mitarbeiters Zucker vom 18. Dezember 2000 geht hervor, dass die beantragte Optionserweiterung nicht gewährt wurde, weil sie über die vereinbarte Geschäftsgrundlage hinausgeht und für Berlin weitere Bindungen, z. B. hinsichtlich der Vergabebedingungen und des zu vereinbarenden Kaufpreises zur Folge hat. Demgegenüber wurde die Vereinbarung, den Zuerwerb der Flurstücke 236, 240 und 242 zu unterstützen, aufgenommen, da die Formulierung unbedenklich sei und lediglich fiskalisch abgeben werde.³³⁹

Handschriftlich fügte der Zeuge Holzinger auf dem Vermerk hinzu:

„Ja, aber keine weiteren Zugeständnisse, insbesondere keine Option.“³⁴⁰

Aus dem dem Ausschuss vorliegenden Aktenmaterial geht im Übrigen hervor, dass schon in dem zwischen den Reinhardtschen Erben und Müller-Spreer geschlossenen sogenannten „Erstvertrag“ vom 28. März 2000 das Flurstück 240 von Bedeutung war. In dem „Erstvertrag“ heißt es:

„I.6 Der Käufer erwirbt den Kaufgegenstand um ihn und das derzeit im Eigentum der Deutschen Bahn AG stehende Flurstück 240 [...] zu bebauen.“³⁴¹

§ 2.4 Von dem Kaufpreis abzusetzen sind 50 % der eventuellen Anschaffungskosten für den Erwerb des Flurstücks 240 der Flur 41921, die der Käufer durch Vorlage des Kaufvertrages nachzuweisen hat. Es steht dem Verkäufer frei, seinerseits für eine lastenfreie Übertragung des Flurstücks der Flur 41921 auf den Käufer zu sorgen.“³⁴²

In dem Vertrag vom 19. Dezember 2000 findet sich demgemäß unter § 10.5 folgende Regelung:

„Der Kaufpreis gemäß Erstvertrag reduziert sich zur Abgeltung von § 2.4 des Erstvertrages um 200.000,00 DM.“³⁴³

Die Relevanz des Erwerbes des Flurstücks 240 ergibt sich zudem aus dem ersten Vergleichsangebot der Advanta³⁴⁴ aus dem Jahr 1994. Darin schlug die Advanta vor, die Flurstücke 240 und 241 den Rechtsnachfolgern nach Max Reinhardt kostenlos zu übertragen,

³³⁷ Schreiben der Kanzlei W, C & P vom 14. Dezember 2000, F 2, Bl. 728.

³³⁸ Schreiben der Kanzlei W, C & P vom 14. Dezember 2000, F 2, Bl. 728.

³³⁹ Vermerk vom 18. Dezember 2000, F 2, Bl. 730.

³⁴⁰ Vermerk vom 18. Dezember 2000, F 2, Bl. 729.

³⁴¹ Erstvertrag vom 28. März 2000, RV 1, Bl. 5.

³⁴² Erstvertrag vom 28. März 2000, RV 1, Bl. 8, § 2.4.

³⁴³ Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000, F 2, Bl. 785 ff.

³⁴⁴ Vorübergehende Rechtsnachfolgerin hinsichtlich der Ansprüche der Erben nach Max Reinhardt.

und gleichzeitig der geplanten Bebauung von 12.215 m² Bruttogeschossfläche zuzustimmen.³⁴⁵

1.3.4.6 Grundschuldbestellung

Am 13. Dezember 2000 wurde durch den Notar Stoecker, zunächst im Hinblick auf die grundbuchlichen Erklärungen vollmachtslos für den Übertragenden handelnd, im Vorgriff auf den Kaufvertrag eine gemäß § 800 ZPO vollstreckbare Buchgrundschuld über 36.600.000,00 DM bestellt. Diese Urkunde lag bei Beurkundung in beglaubigter Abschrift vor und war den Beteiligten daher bekannt. Das Land Berlin genehmigte die in der Grundschuld abgegebenen Erklärung ohne Übernahme einer persönlichen Haftung für Grundschuldkapital, Zinsen und Nebenleistungen in persönlicher Hinsicht und ohne für die Kosten einzustehen.

Aus einem Vermerk vom 18. Dezember 2000 geht hervor, dass die Grundschuldbestellung als Vorabbelastung einen Verstoß gegen Art. 87 Verfassung von Berlin darstellt. Nach dieser Vorschrift sollen Sicherheitsleistungen nur auf der Grundlage eines Gesetzes gegeben werden. In dem Vermerk heißt es weiter, dass es sich bei dem Vertragsverhältnis um ein Tauschgeschäft handelt, mit dem Berlin durch die sofortige Erledigung der vermögensrechtlichen Ansprüche ein belastungsfähiges Grundstück erhält und insoweit ein gleichwertiges Grundstück übertragen soll. Die Erben seien zur Abgabe der Erledigungserklärung nur bereit, wenn die Zahlung ihres Kaufpreises gesichert sei. Erst durch die Grundschuldeintragung werde die Voraussetzung für die Auszahlung erfüllt. Damit das Grundstücksgeschäft in diesem Sinne durchgeführt werden könne, sollte Berlin der Vorabbelastung zustimmen, die im privaten Grundstücksverkehr üblich sei. Der Zeuge Holzinger stimmte dieser Vorgehensweise durch einen handschriftlichen Zusatz auf dem Vermerk zu.³⁴⁶

1.3.4.7 Auflassungsvormerkung

Der Vertrag vom 19. Dezember 2000 enthält zudem die übliche Bewilligung einer Eigentumsübertragungsvormerkung.

„§ 12.2 Übertragender bewilligt und Erwerber beantragt im Grundbuch des Objekts zugunsten des Erwerbers eine Vormerkung zur Sicherung seines Anspruchs auf Eigentumsübertragung einzutragen.“

Die Eigentumsübertragungsvormerkung für die Müller-Spreer & Co. Spreedreieck KG ist zur Absicherung des Vertragsinhaltes mit Rang nach Abt. III Nr. 1 im Grundbuch von Mitte am 10. April 2001 eingetragen worden.³⁴⁷

1.3.4.8 Sonstige Vereinbarungen

„§ 3.9. Der Übertragende erklärt, dass ihm von Nutzungsrechten und Mitbenutzungsrechten nach dem ZGB oder anderen Vorschriften der früheren DDR nichts bekannt ist. Dies gilt auch für etwaige Anträge nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz oder dem Schuldrechtsanpassungsgesetz.“³⁴⁸

³⁴⁵ Vergleichsangebot der Advanta, LA 2, Bl. 445 ff.

³⁴⁶ Vermerk vom 18. Dezember 2000, F 2, Bl. 729 f.; siehe dazu handschriftlichen Zusatz des RefL Lippmann „akzeptabel, [...]“ auf dem Vertragsentwurf vom 11. Dezember 2000, F 2, Bl. 650.

³⁴⁷ Grundbuchauszug vom 15. Mai 2001, F 2, Bl. 815 ff.

³⁴⁸ Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000, F 2, Bl. 788.

„§ 15.1.1. Der Beurkundende wies darauf hin, dass sich aus dem Einigungsvertrag und aus dem 2. Vermögensrechtsänderungsgesetz, Sachenrechtsbereinigungsgesetz und dem Schuldrechtsanpassungsgesetz sachenrechtliche Berechtigungen an dem Grundbesitz und an aufstehenden Gebäuden ergeben können; der Übertragende versichert in diesem Zusammenhang, dass ihm nichts bekannt ist, was auf solche Nutzungsrechte hindeutet.“³⁴⁹

Darüber hinaus stellte der Untersuchungsausschuss nach Abschluss der Beweisaufnahme fest, dass keine weiteren Verträge oder Nebenabreden zwischen dem Investor Müller-Spreer, den Reinhardtschen Erben und dem Land Berlin getroffen wurden.³⁵⁰ Ferner gab es keine weiteren Maßnahmen des Landes Berlin zur Abgeltung der Restitutionsansprüche der Erbgemeinschaft im Zusammenhang mit den Theatergrundstücken über den dreiseitigen Vertrag hinaus.

1.3.5 Berücksichtigung des „Tunnelurteils“ bei der Vertragsgestaltung

Wie bereits geschildert, hatte das Bundesverwaltungsgericht kurz vor Vertragsabschluss in einem ähnlich gelagerten Fall entschieden, dass die Zuordnung eines für Verwaltungsaufgaben genutzten Grundstücks nicht notwendigerweise eine unterirdisch verlaufende Tunnelanlage umfassen müsse; diese könne neben dem Grundstück selbstständiges Zuordnungsobjekt sein.

Der Untersuchungsausschuss hat sich daher sehr ausführlich mit der Frage beschäftigt, ob diese höchstrichterliche Rechtsprechung dem Land Berlin bei Abschluss des Kaufvertrages bekannt gewesen war und bei der Gestaltung des Vertrages berücksichtigt wurde. Diese Frage ist deshalb von entscheidender Bedeutung, weil das verkaufte Grundstück „Spree-dreieck“ die gleichen Merkmale (unterirdische Tunnelanlage, Zuordnungsverfahren) aufweist, wie das von dem Bundesverwaltungsgericht betroffene Grundstück.

Zur Aufklärung der Frage, ob der Senatsverwaltung für Finanzen die Bundesverwaltungsgerichtsentscheidung bekannt gewesen war, hat der Ausschuss mehrere Zeugen befragt sowie den Gang des Gerichtsverfahrens untersucht.

1.3.5.1 Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht

In dem vom Bundesverwaltungsgericht zu entscheidenden Fall beanspruchte die Deutsche Bahn AG die Zuordnung eines Grundstücks, welches unterirdisch durch eine S-Bahn-Tunnelanlage genutzt werde. Sie berief sich dabei auf die Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes zum ehemaligen Reichsbahnvermögen und damit auf Art. 26 Abs. 1 Satz 1 EV.

Das Land Berlin, vertreten durch das LARoV, war dem Rechtsstreit beigeladen und machte dabei einen Anspruch aus Art. 21 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Abs. 2 EV geltend.

Zuvor hatte die beklagte Vermögenszuordnungsbehörde mit Bescheid festgestellt, dass das Land Berlin Eigentümerin des Grundstücks geworden war.

Die hiergegen gerichtete Anfechtungsklage wurde zunächst vom Verwaltungsgericht abgewiesen, da der Vorrang des Funktionsprinzipes auch für das Sondervermögen der Deutschen Reichsbahn gelte. Im Streitfall habe die Anwendung des Prinzips zur Folge, dass maßgeblich auf die oberirdische kommunale Verwaltungsnutzung abzustellen sei; die unter-

³⁴⁹ Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000, F 2, Bl. 791 (Rückseite), § 15.1.1.

³⁵⁰ Siehe dazu Vernehmung des Zeugen Müller-Spreer, Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seite 56.

irdische Nutzung sei wirtschaftlich und damit auch vermögenszuordnungsrechtlich gegenüber der oberirdischen Nutzung zweitrangig und nicht eigentumsbegründend. Dabei ließ das Verwaltungsgericht die Revision nicht zu.³⁵¹

Die eingelegte Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision war erfolgreich. Dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 6. Juli 2000 nach war die Rechtssache von grundsätzlicher Bedeutung (§ 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Das Revisionsverfahren könne Gelegenheit geben, für die Fälle einer Zuordnungskonkurrenz zwischen Art. 21 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Abs. 2 EV und Art. 26 Abs. 1 Satz 1 EV die Erheblichkeit des Umstandes zu klären, dass das beanspruchte Grundstück auch unter seiner Oberfläche (hier: als S-Bahn-Tunnelanlage) genutzt werde.³⁵²

Bereits mit richterlicher Verfügung vom 31. August 2000 gab das Bundesverwaltungsgericht dem LARoV folgenden Hinweis:

„Wäre es womöglich sachgerecht, den beanspruchten Vermögensgegenstand in vermögenszuordnungsrechtlicher Hinsicht gewissermaßen ‘aufzuspalten’ und die S-Bahn-Tunnelröhre als Scheinbestandteil des Grundstücks (vgl. hierzu BGH Z 125, 65 [59]) gesondert der Klägerin zuzuordnen? Ich kann mich jedenfalls des Eindrucks kaum erwehren, dass es wenig Sinn macht, wenn der Beigeladene mit dem Grundstück zugleich Eigentümer des Tunnels (geworden) ist. Womöglich wäre die Klägerin mit einem solchen ‘Teilerfolg’ zufrieden. [...]“³⁵³

Herr Kroker, als Vertreter der OFD Berlin, beantragte, die Revision zurückzuweisen und machte dabei u. a. geltend:

„[...] die Rechte an unterirdischen Anlagen können über zivilrechtliche Instrumentarien geregelt werden, ohne dass es eines Rückgriffes auf das Vermögenszuordnungsrecht bedürfte. [...]“³⁵⁴

Die Absicherung bzw. Gewährung von Rechten an Tunnelanlagen erfolgt nach wohl herrschender Meinung in der zivilrechtlichen Literatur über die Bestellung von Grunddienstbarkeiten bzw. beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten an der jeweils betroffenen Liegenschaft. [...]“³⁵⁵

In telefonisch eingeholten Auskünften bei verschiedenen Mitarbeitern der öffentlichen Nahverkehrsbetriebe in Frankfurt/Main, Köln und Hamburg wurde die Bestellung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten einhellig als die übliche Verfahrensweise beschrieben, Bestand und Nutzung einer Tunnelanlage im Verhältnis insbesondere zu privaten Grundstückseigentümern zu regeln. Praktische Relevanz kam der Problematik allerdings deshalb kaum zu, weil die in den genannten Städten existierenden Tunnel überwiegend unter öffentlichen Straßen verlaufen, welche sich – wie die Nahverkehrsbetriebe – in städtischem Eigentum befinden.³⁵⁶

[...] verbleibt dem Betreiber der S-Bahn vorliegend nur die Möglichkeit, die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch auf zivilrechtlichem Wege zu bewirken (möglicherweise analog § 116 SachenRBERG). Der Beigeladene hat insoweit bereits Zustimmung signalisiert (das zuordnungsbegünstigte Land Berlin ist als öffentlich-rechtliche Gebietskörperschaft – anders als eine Privatperson – ohnehin dem Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung verpflichtet und hätte die Eintragung einer

³⁵¹ Verwaltungsurteil vom 28. Januar 2000, VG 3 A 631.97; LA 13/1, Bl. 55 ff.

³⁵² Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes, LA 13/1, Bl. 80.

³⁵³ Schreiben des Bundesverwaltungsgerichtes vom 31. August 2000, LA 13/1, Bl. 97.

³⁵⁴ Schriftsatz vom 26. Oktober 2000, LA 13/1, Bl. 116.

³⁵⁵ Schriftsatz vom 26. Oktober 2000, LA 13/1, Bl. 116.

³⁵⁶ Schriftsatz vom 26. Oktober 2000, LA 13/1, Bl. 117.

beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Betreibers des Nord-Süd-Tunnels ggf. auch aus diesem Grunde zu dulden). [...]“³⁵⁷

Dieser Zurückweisungs begründung schloss sich der Beigeladene, das Land Berlin, vertreten durch das LARoV, vollinhaltlich an. Herr Schulte-Goebel, Vertreter des LARoV, begründete den Zurückweisungsantrag der Revision unter anderem damit, dass der Beigeladene bereits in der Vorinstanz auf die Möglichkeit und die Bereitschaft der Bestellung von Grunddienstbarkeiten hingewiesen habe. Mit dieser Möglichkeit sollten eigentlich die Bedenken von Tunnelbetreibern und Tunneleigentümern ganz allgemein (unabhängig davon, ob dies die Klägerin sei) bezüglich des Eigentums an der Anlage und der damit verbundenen Rechte und bezüglich der damit konkurrierenden Rechte aus dem Eigentum an der Erdoberfläche hinfällig sein. Tunnelanlagen als Scheinbestandteil des Grundstücks zuzuordnen, würde zu Rechtsunsicherheit führen (neben den wenigen Fällen mit Bahnbeteiligung sei dabei vor allem an die unzähligen Fälle der U-Bahn-Tunnel der BVG zu denken).³⁵⁸

Darüber hinaus überreichte der Mitarbeiter Schulte-Goebel dem Gericht ein früheres (geschlossenes) Bahngrundbuch. Aus diesen Unterlagen ergebe sich die Üblichkeit des grundbuchlichen Verfahrens bei Tunnelanlagen. Er wies insoweit nochmals auf die Möglichkeit und die Bereitschaft des Beigeladenen hin, eine Grunddienstbarkeit zu bestellen. Damit sollten die Bedenken von Tunnelbetreibern und Tunneleigentümern hinfällig sein.³⁵⁹ In einem weiteren Schriftsatz führte der Zeuge Schulte-Goebel aus, dass die Befürchtungen der Deutschen Bahn AG, nunmehr vom Land Berlin kaufen oder mieten zu müssen, nicht greifen würden, da die Zuordnung der fraglichen Fläche mit der Belastung der bestehenden Bahnanlage erfolgt sei, die zur grundbuchlichen Sicherung führen würde. Es erübrige sich auch eine horizontale Teilung vorzunehmen, denn die Formulierung aus dem geschlossenen Grundbuch, „einen Tunnel zu haben“, beinhalte das Eigentumsrecht am Tunnel, welches der Beigeladene schon aus Gründen der Unterhaltspflicht nicht beanspruche.³⁶⁰

Das Bundesverwaltungsgericht gab dagegen der Klage im November 2000 teilweise statt. Danach gebühre der Deutschen Bahn AG gemäß Art. 26 Abs. 1 Satz 1 EV zwar nicht das Grundstück als Ganzes, wohl aber stehe ihr das (Sonder-)Eigentum an der S-Bahn-Tunnelanlage als eigenständiger Vermögensgegenstand zu. In diesen Fällen habe eine gespaltene bzw. doppelte Zuordnung zu erfolgen, deren Gegenstand zum einen das Grundstück als solches und zum anderen die unter der Oberfläche verlaufende Einrichtung sei.³⁶¹

1.3.5.2 Kenntnisnahme des Urteilsspruches

Aufgrund der Tatsache, dass das LARoV, als nachgeordnete Behörde der Senatsverwaltung für Finanzen, dem Rechtsstreit beigeladen war, hatte es das Urteil auch zur Kenntnis genommen. Aus der Aussage des Zeugen Schulte-Goebel geht hervor, dass er bei Gericht anrief „um zu hören, wie die Entscheidung ausgegangen war“.³⁶² Die Urteilsbegründung selbst ging laut Aktenlage erst am 15. Januar 2001 beim LARoV ein.³⁶³

Der Untersuchungsausschuss beschäftigte sich eingehend mit der Frage, ob das LARoV die Senatsverwaltung für Finanzen über das Bundesverwaltungsgerichtsverfahren vor Vertragsabschluss informierte.

³⁵⁷ Schriftsatz vom 26. Oktober 2000, LA 13/1, Bl. 119.

³⁵⁸ Schriftsatz vom 2. November 2000, LA 13/1 Bl. 122 f.

³⁵⁹ Schriftsatz vom 2. November 2000, LA 13/1, Bl. 122.

³⁶⁰ Schriftsatz vom 13. November 2000, LA 13/1, Bl. 226 f.

³⁶¹ Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom 23. November 2000, 3 C 27.00.

³⁶² Wortprotokoll vom 8. Mai 2009, Seite 10.

³⁶³ Urteil vom 23. November 2000, LA 13/1, Bl. 308 ff.

Aus dem Aktenbestand lässt sich jedenfalls nicht entnehmen, dass das LARoV die Senatsverwaltung für Finanzen über den Ausgang des Bundesverwaltungsgerichtsverfahrens vor Vertragsabschluss in Kenntnis setzte.

Auf die Frage, ob er mit Mitarbeitern der Senatsverwaltung für Finanzen über den Ausgang des Bundesverwaltungsgerichtsurteils gesprochen habe, erklärte der Zeuge Schulte-Goebel:

Zeuge Schulte-Goebel: „[...] Ich habe über dieses Urteil nach dem Urteilsausspruch auf Mitarbeitererebene mit SenFin gesprochen. So ist das in aller Regel gewesen. So ist es auch in diesem Falle gewesen, dass ich Mitarbeitern bei SenFin, mit denen ich ständig in Kontakt, in telefonischem Kontakt war, gesagt habe: Übrigens ist das Verfahren so und so ausgegangen. – Das bezog sich für uns allerdings gar nicht auf die Tunnelanlage. Für uns war primär immer nur das Grundstück Gartenbauamt: Wir haben das Grundstück Gartenbauamt jetzt gekriegt. – Über die Tunnelanlage ist dabei gar nicht gesprochen worden.“³⁶⁴

Er erklärte weiter, dass er mit dem Mitarbeiter Zucker unmittelbar nach Verkündung des Urteilsspruchs gesprochen habe. Auf die Nachfrage, was der Mitarbeiter Zucker daraufhin gesagt habe, fuhr der Zeuge Schulte-Goebel weiter fort:

Zeuge Schulte-Goebel: „Gar nichts! Er hat es hingenommen. Das sind solche Gespräche gewesen, wie wir sie täglich telefonisch geführt haben über die verschiedensten Einzelheiten, die es so gab. So tauschten wir uns aus, weil Herr Zucker mit Grundstücksangelegenheiten zu tun hatte und ich auch in anderen Sachen sehr häufig mit Herrn Zucker zu tun hatte. Deswegen gab es auch solche Gespräche.“³⁶⁵

Ob dieses Telefonat tatsächlich geführt wurde, lässt sich den Akten nicht entnehmen.

Der Ausschuss ist zu der Überzeugung gelangt, dass üblicherweise ein Vermerk über ein solches Telefonat hätte angefertigt werden müssen. Dies ergibt sich schon aus § 42 Gemeinsame Geschäftsordnung für die Berliner Verwaltung (GGO I). Danach muss der Gang der Bearbeitung aus den Akten lückenlos zu ersehen sein. Über bedeutsame Vorgänge (z. B. Telefonate, Besprechungen, Einzelweisungen, Prüfungen, Besichtigungen, Ergebnisse von Dienstreisen) sind Vermerke anzufertigen.

Entgegen der Aussage des Zeugen Schulte-Goebel erklärte der Zeuge Zucker auf Nachfrage des Ausschusses, dass er die Bundesverwaltungsgerichtsentscheidung vor Vertragsabschluss nicht zur Kenntnis genommen habe. Diese Entscheidung sei ihm erst im September 2001 bekannt gegeben worden.³⁶⁶

Zeuge Zucker: „In keinem Fall. Ich kann mich an ein solches Telefonat während der Vertragsverhandlungen mit Herrn Müller-Spreer nicht erinnern.“³⁶⁷

Auch der Inhalt des richterlichen Hinweises vom 31. August 2000 sei ihm nicht mitgeteilt worden.

Der Zeuge Zucker erklärte weiter, dass die Verhandlungen bezüglich des „Spreadreiecks“ bei Kenntnis des Bundesverwaltungsgerichtsurteils zurückzustellen gewesen wären.³⁶⁸

³⁶⁴ Wortprotokoll vom 8. Mai 2009, Seite 10.

³⁶⁵ Wortprotokoll vom 8. Mai 2009, Seite 11.

³⁶⁶ Wortprotokoll vom 13. Februar 2009, Seite 26.

³⁶⁷ Wortprotokoll vom 8. Mai 2009, Seite 45.

³⁶⁸ Wortprotokoll vom 13. Februar 2009, Seite 26.

Zeuge Zucker: „[...] Wenn Sie sagen, es gab bereits im August Warnhinweise, dann hätte man sich erst gar nicht zu dieser Besprechung treffen dürfen – können – oder etwas ganz anderes vereinbaren.“

Zu der Frage, ob dem Zeugen Zucker das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 23. November 2000 zwischen dem Erlass des Urteils und dem Abschluss des Vertrages am 19. Dezember 2000 seitens des Zeugen Schulte-Goebel bekannt gegeben wurde, stellte der Ausschuss aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses die Zeugen gemäß § 59 StPO gegenüber und vereidigte sie nach § 58 StPO.³⁶⁹

Nach erfolgter Belehrung durch den Untersuchungsausschuss wurde der Zeuge Zucker gefragt, ob er das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 23. November 2000, Aktenzeichen 3 C 27/00, zwischen dem 23. November 2000 und dem Abschluss der notariellen Kaufvertragsvereinbarung, 19. Dezember 2000, zur Kenntnis genommen habe.

Der Zeuge Zucker erklärte, dass er das Urteil nicht zur Kenntnis genommen habe.³⁷⁰ Anschließend erfolgte die Vereidigung des Zeugen Schulte-Goebel.

[Frage des Untersuchungsausschusses]: „Die Kernfrage des Ausschusses ist, ob Sie Herrn Zucker unmittelbar nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23. November 2000 mit dem Aktenzeichen 3 C 27/00 informiert haben. „Unmittelbar“ heißt, nach dem 23. 11. 2000 bis zu einem Zeitpunkt 19. 12. 2000. Haben Sie Herrn Zucker in dieser Weise unterrichtet?“

Zeuge Schulte-Goebel: „Ja!“

Der Ausschuss sieht in den Aussagen der Zeugen jedoch keinen Widerspruch, da aus der Gesamtaussage des Zeugen Schulte-Goebel eindeutig hervorgeht, dass er nur über den Ausgang des Bundesverwaltungsgerichtsurteils gesprochen hat und nicht über die Tunnelproblematik.³⁷¹ Dagegen geht aus der Aussage des Zeugen Zucker lediglich hervor, dass er sich an ein Telefonat aus dem Jahr 2000 bezüglich der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts nicht erinnern kann.³⁷²

Auch die Befragung weiterer Zeugen ergab, dass der Senatsverwaltung für Finanzen vor Abschluss des Vertrages vom 19. Dezember 2000 die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes nicht bekannt war.

Auf Nachfrage des Ausschusses, ob ihm in der Zeit zwischen dem 31. August 2000 und dem 19. Dezember 2000 das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bekannt gegeben wurde, äußerte der Zeuge Kurth, dass dieser Punkt weder im Senatsbeschluss noch im Parlament eine Rolle gespielt habe. Auf erneute Frage erklärte der Zeuge Kurth, dass er ausschließen könne, Kenntnis von dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts gehabt zu haben.³⁷³

Ebenso schloss der Zeuge Lippmann aus, dass er das Bundesverwaltungsgerichtsurteil vor Abschluss des Kaufvertrages im Dezember 2000 zur Kenntnis genommen hat.³⁷⁴

Die Zeugin Rhode-Mühlenhoff erklärte in ihrer Aussage vom 27. Februar 2009, sie könne sich nicht daran erinnern, dass der Zeuge Schulte-Goebel sie von dem Urteil in Kenntnis gesetzt habe.³⁷⁵

³⁶⁹ Wortprotokoll vom 8. Mai 2009, Seite 66.

³⁷⁰ Wortprotokoll vom 13. Februar 2009, Seite 26.

³⁷¹ Wortprotokoll vom 8. Mai 2009, Seite 50.

³⁷² Wortprotokoll vom 8. Mai 2009, Seiten 50, 53.

³⁷³ Wortprotokoll vom 9. Januar 2009, Seite 29.

³⁷⁴ Wortprotokoll vom 13. März 2009, Seite 76.

³⁷⁵ Wortprotokoll vom 27. Februar 2009, Seite 53.

Der Ausschuss ist jedenfalls der Auffassung, dass dieses Urteil hätte berücksichtigt werden müssen. Eine Senatsverwaltung ist so zu organisieren, dass sie umgehend von einer ihr nachgeordneten Behörde darüber in Kenntnis gesetzt wird, dass ein Rechtsstreit von grundsätzlicher Bedeutung vor einem Bundesverwaltungsgericht anhängig ist.

Dies bestätigte auch die Zeugin Rhode-Mühlenhoff in ihrer zweiten Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss:

Zeugin Rhode-Mühlenhoff: „[...] Ich habe bei der letzten Befragung auch schon darauf hingewiesen, dass es eine übliche Praxis in der Verwaltung grundsätzlich ist, über grundsätzliche Angelegenheiten zu informieren. Da gibt es genug Festlegungen und Regularien, wie das zu laufen hat, und genau die Beachtung dieser Regularien hat in diesem konkreten Fall nicht funktioniert. Den konkreten Fall haben wir zum Anlass genommen, um noch mal deutlich zu machen, dass das nicht passieren darf, dass das nicht der Grundsatz ist. Leider war für den konkreten Fall eine Reparatur nicht mehr möglich.“³⁷⁶

2. Komplex: Vorgeschichte, Hintergründe und Gestaltung der Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004

Wie bereits geschildert, verpflichtete sich das Land Berlin, das insgesamt 2.109 m² große Grundstück („Spreedreieck“) - Flurstück 241 - an den Investor Müller-Spreer (lastenfrei) zu übertragen.³⁷⁷ Des Weiteren sicherte die Senatsverwaltung für Finanzen in dem Vertrag zu, dass das Grundstück „Spreedreieck“ entsprechend dem derzeit im Beschlussverfahren befindlichen Bebauungsplan I-50 bebaut werden kann.³⁷⁸

Nach Abschluss des Kaufvertrages, aber zeitlich vor der Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch, veränderte sich die Sach- und Rechtslage am Grundstück „Spreedreieck“ derart, dass eine zeitnahe Vertragserfüllung und die ursprüngliche Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes I-50 scheiterte.

Der Untersuchungsausschuss ermittelte in seinen Sitzungen zunächst die Ursachen für die Nichtfestsetzung des ursprünglich geplanten Bebauungsplans I-50 sowie für die Nichterfüllung des Vertrages vom 19. Dezember 2000.

2.1 Ursachen der veränderten Sach- und Rechtslage nach Abschluss des Kaufvertrages vom 19. Dezember 2000

2.1.1 Nichtfestsetzung des Bebauungsplans I-50

Der Bebauungsplanentwurf I-50, welcher als Grundlage für den o. g. Vertrag diente, sollte dem Abgeordnetenhaus von Berlin im März 2001 zur Zustimmung vorgelegt werden.³⁷⁹ Dieser Bebauungsplanentwurf sah dabei eine bebaubare Fläche von 2.145 m² (Flurstücke 240/241) bei einer maximalen Bruttogeschossfläche von 15.000 m² vor. Das Land Berlin sicherte dem Erwerber demgemäß in § 3.10 des Kaufvertrages vom 19. Dezember 2000 zu,

„[...] dass das Objekt entsprechend dem derzeit im Beschlussverfahren befindlichen Bebauungsplan I-50, der als Anlage zu dieser Verhandlung genommen wird, bebaut

³⁷⁶ Wortprotokoll vom 7. Mai 2010, Seite 3.

³⁷⁷ Vertrag vom 19. Dezember 2000, F 2, Bl. 785 ff.

³⁷⁸ Vertrag vom 19. Dezember 2000, F 2, Bl. 785 ff.

³⁷⁹ Projektblatt vom 14. Februar 2001, S 15, Bl. 486.

werden kann. Geringe städtebaulich begründete Abweichungen, die jedoch keine Verminderung des Maßes oder Umfangs der baulichen Ausnutzung zur Folge haben, sind unschädlich.³⁸⁰

Zu einer Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes I-50 in der Vertragsfassung kam es in der Folgezeit nicht mehr. Dies ist zum einen auf eine Diskussion im Parlament über die Möglichkeit einer Hochhausbebauung auf dem Areal „Spreedreieck“ zurückzuführen, und zum anderen darauf, dass der Kulturausschuss den Wunsch äußerte, den Eingangsbereich des „Tränenpalastes“ (Flurstücke 239/240) entgegen der Planung unter Denkmalschutz zu stellen. Darüber hinaus kam es aber auch zu einer geänderten Zuordnungsentscheidung im September 2001, welche die eigentumsrechtliche Situation am Grundstück „Spreedreieck“ derart veränderte, dass letztlich eine abweichende Bebauungsplanung geschaffen werden sollte.

2.1.1.1 „Fraktionsanträge“ auf Prüfung einer Hochhausbebauung

Wie bereits erwähnt, lässt sich den vorliegenden Akten entnehmen, dass die Fraktionen der SPD und CDU einen gemeinsamen Antragsentwurf die Bebauung des „Spreedreiecks“ betreffend in Umlauf brachten, und zwar zeitlich bevor die Probleme hinsichtlich der Vertragserfüllung bekannt waren. Der erste Antragsentwurf ist datiert auf den 1. März 2001. Danach werde der Senat aufgefordert, das Bebauungsplanverfahren I-50 „ruhen“ zu lassen, um zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Realisierung der Planung des Architekten Mies van der Rohe auf dem Areal „Spreedreieck“ möglich sei.³⁸¹

In den Akten findet sich darüber hinaus ein weiterer Antragsentwurf der Fraktionen der SPD und CDU vom 30. Mai 2001 die Bebauung des „Spreedreiecks“ betreffend. Danach solle geprüft werden, ob eine Hochhausbebauung für das Areal „Spreedreieck“ in Anlehnung an den Entwurf des Architekten Mies van der Rohe unter Beachtung der Wahrung des barocken Stadtbildes der Friedrichstadt möglich wäre. Dabei sei sicherzustellen, dass sich aus einer eventuellen Genehmigung der Hochhausbebauung keine baurechtlichen Ansprüche für weitere Hochhausbebauungen ableiten lassen. Ferner sei zu klären, ob die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich sei und welchen Zeitraum dies in Anspruch nehme. Weiter sei darzulegen, wie sich eine potenzielle Hochhausbebauung an dieser Stelle stadträumlich in die Umgebung einfüge. Des Weiteren sei sicherzustellen, dass das Land Berlin für eine höhere Grundstücksausnutzung den entsprechenden Mehrerlös erhalte.³⁸²

Dieser Antragsentwurf ist laut Aktenlage nicht formell eingebracht worden. Daher sind die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zunächst gegenstandslos geworden.³⁸³

Bereits mit Datum vom 27. Juni 2001 stellte die Fraktion der CDU einen formalen Antrag auf Prüfung einer Hochhausbebauung, sodass die zuvor erstellten Stellungnahmen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung weiter berücksichtigt werden konnten.³⁸⁴ Danach befürwortete die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung keine weitere Hochhausbebauung. Für die Realisierung einer Hochhausbebauung auf dem „Spreedreieck“ sei jedenfalls ein verbindliches Bauleitverfahren erforderlich. Nach Auffassung des Bearbeiters bestehe kein Risiko einer Vorbildwirkung für die Zulässigkeit weiterer Hochhäuser. Im Übrigen sei erfahrungsgemäß mit einer Verfahrensdauer von mindestens drei Jahren zu rechnen.³⁸⁵

³⁸⁰ Vertrag vom 19. Dezember 2000, F 2, Bl. 785 ff.

³⁸¹ Antragsentwurf vom 1. März 2001, S 7, Bl. 149.

³⁸² Antragsentwurf vom 30. Mai 2001, S 15, Bl. 224.

³⁸³ Stellungnahme vom 21. Juni 2001 zum Antragsentwurf, S 15, Bl. 227.

³⁸⁴ Antrag der Fraktion der CDU vom 27. Juni 2001, Drucksache 14/1394, vgl. S 15, Bl. 600 ff.

³⁸⁵ Stellungnahme SenStadt, S 15, Bl. 227 ff.

Die Senatsverwaltung für Finanzen teilte in diesem Zusammenhang mit Schreiben vom 17. Juli 2001 mit, dass der Kaufvertrag keine Kaufpreisanpassungsklausel für die erzielbare bauliche Ausnutzung enthalte. Dies sei insbesondere vor dem Hintergrund zu sehen, dass es sich hierbei um ein Tauschgeschäft mit der Immobilie des Deutschen Theaters handle. Der Investor habe bereits auf Anfrage erklärt, keine Nachforderungen des Landes Berlin zu akzeptieren. Zivilrechtlich bestehe daher keine Möglichkeit, einen entsprechenden Mehrerlös abzuschöpfen.³⁸⁶

Das Abgeordnetenhaus von Berlin überwies den Antrag der Fraktion der CDU in seiner Sitzung vom 12. Juli 2001 an den Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr sowie an den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz. Die federführende Verwaltung habe rechtzeitig nach § 38 Abs. der GGO II eine Stellungnahme herbeizuführen.³⁸⁷ Der Entwurf dieser Stellungnahme enthält die Erklärung, dass eine weitere Hochhausbebauung stadträumlich nicht befürwortet werde und für das Land Berlin auch keine positiven fiskalischen Effekte entstehen würden, da der Kaufvertrag keine Kaufpreisanpassungsklausel enthalte. Allein durch den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen städtebaulichen Vertrages könnten im geringem Umfang finanzielle Vorteile erzielt werden.³⁸⁸ Der Antrag der CDU ist in der 14. Wahlperiode nicht weiter behandelt worden; vielmehr wurde er in der letzten Sitzung durch einstimmigen Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vertagt.³⁸⁹

Mit Beginn der 15. Wahlperiode brachte die Fraktion der CDU ihren Antrag auf Prüfung einer Hochhausbebauung erneut ein, welcher formal erst am 15. September 2004 durch die Fraktion der CDU gemäß § 39 Abs. 4 GO Abghs zurückgenommen wurde.³⁹⁰ Auch dieser Antrag über die Bebauung des „Spreedreiecks“ war einstimmig an die zuständigen Ausschüsse überwiesen worden.³⁹¹

In der Folgezeit ist der Antrag der CDU-Fraktion in verschiedenen Arbeitskreisen besprochen worden. Dabei ist nunmehr auch berücksichtigt worden, dass der Eingangsbereich des „Tränenpalastes“ erhalten bleiben solle und der Kaufvertrag erfüllt werden müsse.

Die Fraktionsanträge waren nach Auffassung des Untersuchungsausschusses zunächst dafür ursächlich, dass der Bebauungsplanentwurf I-50 nicht zur Festsetzung gelangte. Dies bestätigte auch der Zeuge Kuhlo vor dem Untersuchungsausschuss.

Zeuge Kuhlo: „[...] Dann kam meines Wissens ein Antrag oder ein Antragsentwurf von SPD und CDU in der damaligen Konstellation, zu sagen, man sollte doch prüfen, ob man da nicht höher bauen könnte. Mies van der Rohe war also nicht nur aufseiten aller Investoren im Kopf, sondern auch hier im Abgeordnetenhaus. Von daher ist das Verfahren damals nicht beendet worden.“³⁹²

Auch der Zeuge von Lojewski meinte auf Nachfrage des Ausschusses, warum der Bebauungsplan nicht festgesetzt worden sei, dass es die Intervention aus dem parlamentarischen Raum gewesen sei, die eine Festsetzung verhindert habe.

Zeuge von Lojewski: „[...] Das ist, glaube ich, meine Lieblingsfrage, weil das ein bisschen zeigt, in welchem Spannungsverhältnis auch planende Verwaltung zu arbeiten hat und natürlich auch gern arbeitet. Es gab nach Vorlage der Ergebnisse aus der Bürger- und Behördenbeteiligung eine deutliche Intervention aus dem

³⁸⁶ Stellungnahme SenFin vom 17. Juli 2001, S 15, Bl. 240.

³⁸⁷ Überweisung an die Fachausschüsse, S 15, Bl. 237.

³⁸⁸ Stellungnahme zum Antrag, Drs 14/1394, S 15, Bl. 247-249.

³⁸⁹ Beschlussprotokoll 14/28; Beschlussprotokoll 14/27.

³⁹⁰ Antrag der Fraktion der CDU vom 4. Dezember 2001, Drucksache 15/32; Inhaltsprotokoll StadtUm 15/43; Inhaltsprotokoll BauWohnV 15/42.

³⁹¹ Überweisung an die Fachausschüsse, S 15, Bl. 255.

³⁹² Wortprotokoll vom 5. Juni 2009, Seiten 11, 20, 50.

parlamentarischen Raum zu überlegen, ob dieses Vorhaben nicht auch in ganz anderer Form zur Festsetzung gelangen könnte. Das Thema Mies van der Rohe wurde allfällig und auch sehr öffentlich diskutiert – Kann es dort ein gläsernes Hochhaus geben, in der Art des Hochhauses am Potsdamer Platz? –, und – wenn ich das retrospektiv betrachten darf – es war ein ausgesprochen interessantes und im Nachhinein vielleicht dissertationswürdiges Vorgehen des Investors, öffentliche und vielleicht auch politische Meinungsbildung zu prägen. Nicht zu determinieren, aber doch zu prägen. Wir konnten uns mit dem Hochhaus nicht anfreunden. Das allfällige Argument war: Dieses Hochhaus gibt es schon, nämlich das besagte Bahn-Hochhaus am Potsdamer Platz, und zudem bewegen wir uns in einem Raum, wo der Senat im Rahmen des Planwerks Innenstadt auch mit Billigung des Abgeordnetenhauses von Berlin sich dazu bekannt hat, keine Hochhäuser zu bauen und das Thema Traufe tatsächlich ernst zu nehmen, nämlich im Rahmen des barocken Stadtgrundrisses. Das Hochhaus war für uns kein städtebaulich verfolgungswertes Thema.

Die Frage war: Warum wurde er nicht festgesetzt? – Weil das Abgeordnetenhaus in dieser Phase – zumindest einige Fraktionen im Abgeordnetenhaus – in meiner persönlichen Retrospektive – und ich glaube, das ist auch aktenseitig belegbar – nicht willig war, diesen B-Plan in der Form festzusetzen.³⁹³

Dem schloss sich auch der Zeuge Dr. Stimmann in seiner Vernehmung an:

Zeuge Dr. Stimmann: „[...] es ist in der Tat so gewesen, theoretisch hätte man den B-Plan festsetzen können, aber zu der Zeit gab es auch in den Parteien Anträge, also in den Koalitionsfraktionen, in meiner Fraktion, in der SPD-Fraktion, bei den Christdemokraten auch, wie gesagt: Lasst den B-Plan ruhen! Wir wollen mal überlegen, ob man da nicht ein bisschen was Höheres drauf baut. [...] Also ein B-Plan muss ja beschlossen werden. [...] Da braucht man eine Mehrheit im Parlament dafür, und wenn die beteiligten Fraktionen in Parlament und Regierung sich nicht einig sind, dann sagen wir: Passt auf, eh wir uns jetzt hier blamieren, müssen wir einen Augenblick nachdenken. – So geht das, ist ja auch in Ordnung.“³⁹⁴

Neben den Zeugenaussagen findet sich ein Vermerk vom 6. Dezember 2001 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in den Akten, der die Aussagen der Zeugen bestätigt. In dem Vermerk heißt es, die noch notwendigen Schritte zur Festsetzung im Senat und Abgeordnetenhaus seien aufgrund des CDU-Antrages vom 30. Mai 2001 nicht unternommen worden.³⁹⁵

2.1.1.2 Hochhauspläne des Investors

Die Anträge aus dem parlamentarischen Raum sind dabei auf Aktivitäten des Investors Müller-Spreer zurückzuführen.

Der Zeuge Müller-Spreer bestätigte mit seiner Aussage vor dem Untersuchungsausschuss, dass er versucht habe, die Fraktionen im Abgeordnetenhaus von Berlin von seinen Hochhausplänen zu überzeugen.

Zeuge Müller-Spreer: „Natürlich ist versucht worden, den einen oder anderen baupolitisch aktiven Parlamentarier von unserer Idee zu überzeugen. Und jeder weiß besser als ich, weil ich war an keinerlei innerfraktioneller Diskussion beteiligt, dass ich sehr viele Sympathisanten für eine Hochhausidee bei den verschiedenen Fraktionen

³⁹³ Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seite 6.

³⁹⁴ Wortprotokoll vom 9. April 2010, Seite 54.

³⁹⁵ Vermerk vom 6. Dezember 2001, S 14, Bl. 10.

hatte. Andere waren wieder dagegen. Da können Sie sich, glaube ich, ein besseres Bild machen. Ich habe persönlich mit dem einen oder anderen gesprochen – mit wem, weiß ich eigentlich nicht mehr. Das ist so eine Vielzahl von Diskussionen gewesen, die im Ergebnis ja auch durch Zeitungsberichterstattung angeregt worden ist. Ich glaube, es hat Diskussionen bzw. Vorstellungen in verschiedenen Arbeitskreisen und Gremien des Parlaments gegeben.³⁹⁶

[...] Und wenn ich dann mal im Kreise schaue, gibt es mit Ausnahme der FDP in jeder Partei hier eine Regierungsbeteiligung in dieser Phase, also habe ich es für nötig befunden, alle baupolitisch aktiven Mitglieder aller Fraktionen in die Diskussion einzubeziehen, um zu erreichen, dass ich vielleicht dafür eine Mehrheit bekomme. Da waren die Grünen mit dabei, da waren die Linken mit dabei, da war die CDU mit dabei, die SPD war dabei. Ich glaube, mit der FDP ist auch gesprochen worden, aber es war im Ergebnis, glaube ich, dann nicht so kriegsentscheidend. Aber Sie haben ja selbst mitbekommen: Gekauft habe ich unter Diepgen, weitergemacht unter Wowereit mit einer Minderheitsregierung und abgeschlossen unter Wowereit mit einer Linkskoalition mit der Linkspartei. [...]³⁹⁷

Diese Vorgehensweise ist nach Auffassung des Investors auch ein ganz normaler Vorgang gewesen.

Zeuge Müller-Spreer: „Also, ich kann mir nicht vorstellen, dass im Parlament Hellseher sitzen, die ahnen können, was private Investoren vielleicht vorhaben könnten. Deshalb halte ich es für einen ganz normalen Vorgang, Investitionsvorhaben denen vorzustellen, die schlussendlich darüber zu entscheiden haben.“³⁹⁸

Der Zeuge Müller-Spreer bestätigte in seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss, dass er den Vertrag vom 19. Dezember 2000 „wahrscheinlich nicht“ unterzeichnet hätte, wenn der Bebauungsplan bereits vom Parlament verabschiedet gewesen wäre.³⁹⁹

Das dem Untersuchungsausschuss vorliegende Aktenmaterial bestätigt daneben auch, dass der Investor Müller-Spreer von vornherein plante, auf dem von ihm erworbenen Grundstück („Spreedreieck“) höher zu bauen als der Vertrag vom 19. Dezember 2000 es vorsah.

Die Bebauungsplanung des Investors stand dabei im Widerspruch zu dem Entwurf des Bebauungsplans, welcher als Grundlage des Vertrages vom 19. Dezember 2000 diente. Der Entwurf aus der „Bebauungsstudie am Bahnhof Friedrichstraße“ aus dem Jahr 2000 von Foster und Partners sieht entgegen dem Bebauungsvorschlag eine wesentlich verdichtete Bebauung mit einem Hochhaus vor.⁴⁰⁰ Der Bebauungsplanentwurf sah demgegenüber zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung auf dem nördlichen Teil des „Spreedreiecks“ die Festsetzung einer Kerngebietsfläche (MK) vor. Auf der bebaubaren Grundstücksfläche von 2.145 m² war ein freistehender, dreiseitiger Baukörper mit der ortsüblichen „Berliner Traufhöhe“ von 22,0 m und einer Gesamthöhe von maximal 30,0 m einschließlich zwei Staffeln geplant. Die Geschossfläche sollte dabei maximal 15.000 m² betragen.⁴⁰¹

Dass der Zeuge Müller-Spreer „hoch hinaus wollte“ bestätigen auch mehrere Zeitungsartikel aus dieser Zeit.

In einem Tagesspiegel-Interview mit dem Investor Müller-Spreer vom 16. Dezember 2000 erklärte dieser:

³⁹⁶ Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seite 43.

³⁹⁷ Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seite 45.

³⁹⁸ Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seite 63.

³⁹⁹ Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seite 37.

⁴⁰⁰ Foster-Entwurf, MS 1, Bl. 2, 7.

⁴⁰¹ Anlage 1 zum Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000, F 2, Bl. 803 f.

„Mit der Bauverwaltung haben wir noch nicht gesprochen, werden aber versuchen, mit ihr in eine konstruktive Diskussion einzutreten. Ich könnte mir denken, dass ein solches Gebäude realisierbar sein sollte.“⁴⁰²

Welt Online vom 6. Januar 2001, "Wir realisieren unsere Pläne nur in bester Lage"

„Sein Unternehmen - die Projektwerke Hamburg AG - hat sich spektakulär des wohl interessantesten Hochhausprojekts angenommen, das Berlin gegenwärtig zu bieten hat. So sicherte sich das Unternehmen Projektwerke AG eines der letzten noch unbebauten Grundstücke in 1a-Lage nahe dem Bahnhof Friedrichstraße. Dort wollte bereits in den zwanziger Jahren, als sich Berlin in ähnlicher Aufbruchstimmung wie gegenwärtig befand, Mies van der Rohe einen gläsernen Büroturm als Wahrzeichen errichten. Ein Star-Architekt der heutigen Zeit, Lord Norman Foster, soll diese Turm-Bebauung nun - 80 Jahre später - realisieren. ‚Der Image-Transfer würde bei der zu erwartenden weltweiten Beachtung enorm für die Stadt sein‘, ist Müller-Spreer schon heute überzeugt. Doch noch steht die Entscheidung der Senatsverwaltung für Bauen und Stadtentwicklung aus. ‚Für Berlin ist das ein besonders herausragendes Projekt, weil die Stadt sich zur Zeit in Aufschwung befindet. Sie ist weiterhin stark im Wandel begriffen, und dieses Vorhaben wird eine internationale Signalwirkung für die wirtschaftlich positive Stimmung der Stadt haben‘, meint Vorstand Müller-Spreer.

‚Es ist nicht unser Anliegen, an irgendeiner Stelle der Stadt ein Hochhaus zu bauen. Wir wollen unsere Pläne ganz gezielt auf diesem Gelände in dieser ausgezeichneten Lage realisieren.‘

‚Sein‘ Hochhausvorhaben sieht Müller-Spreer optimistisch. Eine private Grundstücksvermögensverwaltungs KG hat das Spreadreieck erworben und wird die gewaltige Investitionssumme von mehreren hundert Mio. DM aufbringen.“⁴⁰³

2.1.1.3 Auswirkungen auf das förmliche Bebauungsplanverfahren

Der Untersuchungsausschuss beschäftigte sich weiter eingehend mit der Frage, wie das Bebauungsplanverfahren I-50 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nach Bekanntwerden der Hochhausdebatte weiter bearbeitet wurde.

Zeuge von Lojewski: „Die Stadtentwicklungsverwaltung hat ihre Arbeit schon fortgesetzt und diese Intervention zum Anlass genommen, Hochhausvarianten zu prüfen, Blickrichtungen vorzustellen, Blickbeziehungen – den berühmten Kanzleramtsblick – nach Osten mal zu visualisieren etc., also jede Menge auch städtebauliche Varianten erstellt, um deutlich zu machen, dass eine Hochhausbebauung aus städtebaulichen Gründen nicht zu empfehlen ist. Insofern ging das schon weiter.

[...] Warum haben wir das Verfahren nicht förmlich weiter betrieben? – Die Antwort ist: Ein Verfahren besteht ja nicht nur aus förmlichen Verfahrensschritten, sondern auch aus der Vorabstimmung in den maßgeblichen politischen Arbeitskreisen der Koalition. Wenn ich mich richtig erinnere, war es in diesem Fall sogar nicht nur eine Intervention der SPD-Fraktion, sondern auch der CDU-Fraktion, also ein gemeinsamer Antrag, und insofern ist das schon hinreichend Anlass, sich intensiv mit Bedenken oder Vorschlägen der politischen Fraktionen auseinanderzusetzen. Wir

⁴⁰² Tagesspiegel, Interview mit Harm Müller-Spreer, „Foster ging keine Kompromisse ein“, S 14, Bl. 194.

⁴⁰³ Artikel vom 6. Januar 2001, "Wir realisieren unsere Pläne nur in bester Lage" von Karin Krentz, Welt Online.

arbeiten ja nicht mit eigenem Mandat, sondern wir haben ein Mandat, das uns vom Parlament verliehen wird. In Berlin verhält es sich ja so, dass der Senat Plangeber ist, aber alle Pläne laufen nun mal über das Abgeordnetenhaus, also haben wir uns auch entsprechend gründlich mit dem Abgeordnetenhaus, seinen Vertretern und den jeweiligen Fraktionen abzustimmen. Das ist in diesem Fall erfolgt, und dazu gab es eine ganze Reihe von Gesprächen, die ich nicht im Einzelnen nachvollziehen kann, aber ich erinnere insbesondere Hochhausvarianten, Blickrichtungen, Höhen, um eine weit weitreichende öffentliche Diskussion zu diesem Bild eines Mies-van-der-Rohe-Hochhauses, einer öffentlichen Ausstellung dazu etc.“⁴⁰⁴

Diese Aussage bekräftigte der Zeuge von Lojewski, indem er auf die Frage des Untersuchungsausschusses, was denn mit einem Bebauungsplan passieren würde, wenn die Verwaltung einen Bebauungsplan an der von ihr wahrgenommenen politischen Mehrheit vorbei beschließen oder aufstellen würde, erwiderte:⁴⁰⁵

Zeuge von Lojewski: „Die Aufstellung eines Bebauungsplans in Berlin erfolgt durch den Senat. Der Senat ist Plangeber in Berlin, und das Abgeordnetenhaus bestätigt einen Bebauungsplan. Die Verwaltung ist gut beraten, bevor sie einen Ausschuss mit einem Bebauungsplan beschickt und der Senat diesen Bebauungsplan einem Ausschuss überweist, eine Vorabstimmung hierzu herbeizuführen. Es ist das gute Recht aller Abgeordneten zu wissen, was ihnen da vorgelegt wird, und das kann man nicht allein in einer Ausschusssitzung machen, sondern dafür gibt es die Arbeitskreise, und in diesen Arbeitskreisen stellen wir uns auch den detaillierten Fragen der Abgeordneten und versuchen auch, unsere städtebaulichen Motive zu vermitteln. In diesem Fall ist es eben nicht in der Form gelungen, wie wir uns das vorgestellt haben, sondern wir mussten auch argumentativ richtig in die Kiste greifen, um deutlich zu machen, dass ein Hochhaus an dieser Stelle nicht der städtebaulichen Entwicklung der Friedrichstadt förderlich ist. Es ist in diesem Fall – wie in allen anderen Städten und Gemeinden – übliche Praxis, dass die Verwaltung den Regierungsfractionen ihre Pläne vorstellt und sich dort auch den detaillierten und kritischen Fragen der Abgeordneten stellt.“⁴⁰⁶

Über die Frage hinaus, warum Antragsentwürfe aus dem parlamentarischen Raum ein Bebauungsplanverfahren „beeinflussen“ können, beschäftigte sich der Ausschuss mit der Frage, ob die Einbeziehung der Vorstellungen eines Investors in die Planung ungewöhnlich sei.

Der Aussage des Zeugen von Lojewski nach sei es ein schmerzhafter Prozess für alle Städtebauer in den letzten 40 Jahren gewesen, zur Kenntnis zu nehmen, dass sie nicht im luftleeren Raum planen würden. Gerade in Berlin – wie auch in anderen großen Städten und immer gerade da, wo es darum gehe, auch Investitionen zu befördern und proaktiv mit Investoren zusammenzuarbeiten unter der Wahrung öffentlicher Belange – sei es üblich, immer auch in einen Abstimmungsprozess einzutreten, egal, ob es sich um einen Bebauungsplan handele oder um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Weiter führte der Zeuge von Lojewski an:

Zeuge von Lojewski: „Es hätte wenig Sinn gemacht, sich obrigkeitlich zu gerieren und zu sagen: Wir planen jetzt, und dann kann der bauen. – Das macht heutzutage wirklich keinen Sinn, und das Prinzip der angebotsorientierten Planung, sprich: Die planende Verwaltung bereitet einen Plan vor und schottet sich nach besten Kräften von seiner Umwelt ab, liefert diesen Plan, und dann sieht man mal, was daraus wird. – Das gibt es heutzutage wirklich überhaupt nicht mehr, sondern wir arbeiten immer

⁴⁰⁴ Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seite 7.

⁴⁰⁵ Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seite 16.

⁴⁰⁶ Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seite 16.

landauf, landab als planende Verwaltung auch mit Grundstückseigentümern, mit potenziellen Interessenten, mit faktischen Interessenten, mit Investoren etc. zusammen, und das ist gerade – wenn ich das so sagen darf – die Anforderung an die planende Verwaltung. Vorhin hatte ich schon ein Augenmerk auf das Thema gerichtet, in welchem Spannungsfeld wir arbeiten. Das ist fraglos auch der zweite Faktor in einem Spannungsfeld, neben dem politischen Mandatsträger, mit dem wir arbeiten, und dann gibt es noch den dritten – die Öffentlichkeit, und in diesem Bereich haben wir uns zu bewegen und uns nicht abzuschotten. Insofern ist es selbstverständlich, dass wir auch mit einem Käufer eines Grundstücks einen Bebauungsplan in seinem Inhalt detailliert besprechen und verhandeln, immer aber unter Wahrung der öffentlichen Belange und schlussendlich unter gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander.“⁴⁰⁷

Die Auffassung des Abgeordneten Meyer, dass sich ein Spannungsverhältnis aufgrund der Tatsache ergebe, dass sich der Investor im Bebauungsplanverfahren von der Rechtsanwaltskanzlei De Witt Oppler vertreten ließ, die dies mit Schreiben des Rechtsanwaltes de Witt vom 18. Dezember 2000 gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung anzeigte, und in der ausweislich des Briefkopfes neben vielen anderen Rechtsanwälten auch der SPD-Abgeordnete Klaus Uwe Benneter als Rechtsanwalt tätig war⁴⁰⁸, konnte der befragte Zeuge von Lojewski nicht bestätigen.

Zeuge von Lojewski: „[...] Für uns als Fachleute als auch für unsere politische Leitung war das städtebauliche Thema handlungsleitend, und die Frage, die Senator hier an uns gerichtet hat, lässt sich relativ eindeutig beantworten: indem man einen Bebauungsplan aufstellt bzw. den Bebauungsplan auch zum Vollzug führt, der Anlage zu dem Kaufvertrag zwischen Herrn Müller-Spreer und der Senatsverwaltung für Finanzen war. – Alle in irgendeiner Weise persönlichen oder parteipolitischen Interessen spielten für mich – Sie hatten mich persönlich angesprochen – überhaupt keine Rolle. Wir haben uns natürlich auch in dem AK der Fraktion zu Wort gemeldet, auch als Verwaltung, soweit wir dafür ein Mandat hatten, und deutlich gemacht, dass es hier wirklich um ein städtebauliches Thema geht, das am falschen Platz diskutiert wird. Aber die Personen, die Sie benannt haben, sind mir zumindest aus der Zeit in einer internen Diskussion oder auch in einer Arbeitskreisdiskussion oder auch in Vermerken nicht erinnerlich, und gerade auch mit einem Vorgesetzten wie Senatsbaudirektor Stimmann waren die städtebaulichen Themen handlungsleitend, und da kannte er – wie Sie wissen – weder Freund noch Feind und hat sich auch mit der eigenen Fraktion zu städtebaulichen Themen deutlich auseinandergesetzt.“⁴⁰⁹

Der Untersuchungsausschuss wollte auch von dem Zeugen von Lojewski wissen, wie in der Verwaltung letztlich die Meinungsfindungsprozesse und die Debattenbeiträge im politischen Raum wahrgenommen worden seien?⁴¹⁰

Zeuge von Lojewski: „[...] Ich könnte jetzt als Planungsbeamter Ihnen allgemein antworten, dass natürlich im gesamten Land jeder Investor versucht – egal, wer wo an der Regierung ist –, Unterstützung für sein jeweiliges Vorhaben zu gewinnen. Insofern ist auch das nichts Ungewöhnliches. Und jeder Planungsbeamte im Land hat sich damit auseinanderzusetzen, und zwar immer unter Zuhilfenahme fachlicher Argumentation, um die Politik von dem zu überzeugen, was aus Sicht der Verwaltung richtig ist. Wenn die Politik dann anders entscheidet – ich hatte es vorhin erwähnt –, läuft die Verwaltung, soweit das nichts rechtswidrig ist, dann auch in die Richtung dieser jeweiligen Entscheidung – also, das eine sehr allgemeine Antwort darauf: Es

⁴⁰⁷ Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seiten 10, 11.

⁴⁰⁸ Schreiben der Rechtsanwälte De Witt Oppler vom 18. Dezember 2000, S 7, Bl. 123.

⁴⁰⁹ Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seite 13.

⁴¹⁰ Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seite 17.

ist ein ganz normaler Vorgang. Dass wir uns mit einem Investor auseinandersetzen, streitig auch auseinandersetzen, ist ein ganz normaler Vorgang, dass ein Investor auch versucht, Mehrheiten für sein Vorhaben zu organisieren, gerade dann, wenn er es mit einem Widerpart wie dem seinerzeitigen Senatsbaudirektor zu tun hat, der, wenn er eine Auffassung hatte, diese auch vehement vertreten hat, und insofern war das überhaupt nichts Ungewöhnliches, dass wir uns hier fachlich hart, aber fair auch mit einem Investor auseinandergesetzt haben. Welche Unterstützung der sich dafür organisiert, sei dahingestellt. Dazu lohnt es sich natürlich, politikwissenschaftlich zu analysieren und auch zu schauen, wie die Öffentlichkeit mobilisiert wird usw. Aber das ist nicht Sache der Verwaltung. Wir haben unsere Aufträge hier erledigt, die uns vom Senator aufgetragen wurden.⁴¹¹

Auch der Untersuchungsausschuss sieht weder in den „politischen Aktivitäten“ des Investors noch in den Antragsentwürfen der großen Koalition bzw. den Anträgen der CDU-Fraktion eine ungewöhnliche Vorgehensweise, die zu kritisieren wäre. Aufgrund der Tatsache, dass dem Parlament Bebauungspläne vor der Festsetzung zur Zustimmung vorgelegt werden, steht es den Mitgliedern des Abgeordnetenhaus auch zu, demokratisch über die Art und Weise einer Bebauung zu diskutieren und letztlich einer bestimmten Bebauung zuzustimmen. Im Übrigen ergab die Aktenlage, dass nicht die Fraktion der SPD einen formalen Antrag auf Prüfung der Verträglichkeit eines Hochhauses auf dem Gelände des „Spreedreiecks“ stellte. Vielmehr war es die Fraktion der CDU, die mit ihren Anträgen vom 27. Juni 2001 und 4. Dezember 2001 das Bebauungsplanverfahren zum Ruhen brachte.

2.1.1.4 Planvorstellungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Im Gegensatz zu einigen politischen Mandatsträgern konnte der Investor die politische Spitze der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für seine Hochhauspläne nicht gewinnen. Sowohl der damalige Stadtentwicklungssenator Strieder als auch der Senatsbaudirektor Dr. Stimmann waren von Anfang an gegen die Hochhauspläne des Investors. Dies bestätigte der Zeuge Strieder in seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss.

Zeuge Strieder: „Ich kann mich daran erinnern, dass Herr Müller-Spreer von Anfang an bei diesem Projekt interessiert war, hoch zu bauen, ein Hochhaus zu bauen. Es ist damals viel davon die Rede gewesen, dass man den Entwurf von Mies van der Rohe realisieren könne. Sie kennen diese berühmte Glasarchitektur. – Ich persönlich war immer gegen einen Hochhausbau – im Wesentlichen aus zwei Gründen: Zum einen, weil das in diese barocke Friedrichstadt von der gesamten Grundanlage der Stadt her nicht passt. Es gab ja schon das Internationale Handelszentrum, und wir waren der Auffassung, dass man dann, wenn man einen zweiten Hochhausbau genehmigt, sagen kann: Hochhaus ist ortsüblich! –, und dann kann man an vielen Stellen rund um den Bahnhof Friedrichstraße, bis Unter den Linden, Hochhäuser bauen. Das wollten wir nicht.“

Ein zweites wesentliches Argument für mich war, dass man – wenn Sie vom Spreebogen die Spree entlang gucken in Richtung Museumsinsel, zum Beispiel auch aus dem heutigen Zimmer von Frau Merkel – die Spitze der Museumsinsel, das Bode-Museum sah. Das hielt ich für eine wichtige Sichtachse. Durch den Neubau auf dem sogenannten ‘Spreedreieck’ ist diese Sichtachse nicht mehr vorhanden, es gibt sie nicht mehr. Ich halte es gerade für die Bundesrepublik und die Bundesregierung für wichtig, sich bei einem Blick aus dem Fenster den Kulturschatz Museumsinsel auch aus der Ferne anschauen zu können, weil wir alle wissen, wie viel Geld notwendig war und noch ist, um diese Museumsinsel in einen Zustand zu bringen, auf den wir alle stolz sein können. Ich habe über diese Frage sogar auch mit dem damaligen

⁴¹¹ Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seite 19.

Bundeskanzler geredet – hinsichtlich dieses Hochhauses –, und insofern haben bei mir die Versuche von Herrn Müller-Spreer, mich zu überzeugen, dass man dort ein Hochhaus bauen sollte, nichts gefruchtet.“⁴¹²

[...] Für die, die es immer noch nicht wissen: Gehen Sie an den Potsdamer Platz und schauen Sie sich den Bahntower tagsüber an. Es gibt nichts Dunkleres, weil in Glas spiegelt sich immer die Stadt wider, und das ist immer dunkel. Es gibt ja Leute, die glauben, Glas sei transparent. – Nur, wenn es von innen beleuchtet ist. – Insofern: Ähnlich würde sich die Stadt auch in einem solchen Mies-Entwurf spiegeln. Es gab damals [...] auf der Museumsinsel. Dort wurde dieses Mies-Modell gezeigt, ein wunderschöner Entwurf. Nur, er hatte leider nichts mit der Realität zu tun, weil die Stadt dann so dunkel wird. Also, das wollten wir nicht. [...]“⁴¹³

Diese ablehnende Haltung kommt auch in einem handschriftlichen Vermerk des Zeugen Dr. Stimmann zum Ausdruck. Darin heißt es:

„Wir haben es mit einem Spekulanten schlimmster Art zu tun. Der Kaufvertrag ist eindeutig. Ich bitte dringend um eine eindeutige politische Position für das Projekt. Es gibt dafür weder eine stadtwirtschaftliche noch eine ein stadtbaukünstlerische Begründung. Stadtpolitisch ist die Debatte sowieso höchst problematisch für den Stadtentwicklungssenator.“⁴¹⁴

Senator Strieder erwiderte handschriftlich:

„Man kann sich darauf einstellen, dass Müller-Spreer eine politische Mehrheit in SPD und CDU organisiert hat. Alle sind von der Mies-Zeichnung begeistert und merken nicht, dass es sich nicht um ein Modellfoto handelt. Die Fragen sollten vorsichtshalber geklärt werden: Was kann am Vertrag zugunsten Berlins nachgebessert werden? Wie kann verhindert werden, dass ein Hochhaus die gesamte Höhenstruktur der Friedrichstadt zerstört?“⁴¹⁵

Danach befragt, erklärte der Zeuge Strieder:

Zeuge Strieder: „[...] – Wie kann man das verhindern? Die fallen alle darauf rein, und wenn die schon darauf reinfallen und er die Mehrheit organisiert hat – ich sagte ja, der war bei jeder Plenarsitzung dabei, und es gab auch genügend Leute in der SPD-Fraktion, die dafür geworben haben, das war nicht nur die CDU-Fraktion, sondern das waren beide Fraktionen, in denen es Leute aus dem Baubereich gab, die dafür geworben haben –, was kann man da tun? Wie kann man das verhindern? Was kann man noch in den Vertrag machen? Die Frage war, wenn wir das dann zulassen müssen: Können wir beispielsweise durch eine Satzung für die Friedrichstadt wenigstens organisieren, dass dieses Hochhaus eine Ausnahme bleibt, weil – wie ich vorhin schon sagte – unsere Sorge war, dass das IHZ und dieses Hochhaus dazu führen, dass alles andere nach § 34 genehmigungsfähig ist, weil es sich nach Art und Weise in die Bebauung einordnet. – Das sagt ja dieser Vermerk aus.“⁴¹⁶

Der Zeuge Dr. Stimmann distanzierte sich in der Sitzung des Untersuchungsausschusses ausdrücklich von seiner Wortwahl in dem Vermerk und erklärte:

⁴¹² Wortprotokoll vom 20. November 2009, Seiten 34, 35.

⁴¹³ Wortprotokoll vom 20. November 2009, Seite 38.

⁴¹⁴ Vermerk vom 4. April 2001, S 7, Bl. 157.

⁴¹⁵ Vermerk vom 4. April 2001, S 7, Bl. 156.

⁴¹⁶ Wortprotokoll vom 20. November 2009, Seite 38.

Zeuge Dr. Stimmann: „[...] In so einem Geschäft gibt es die förmlichen Akten, die man möglichst freihält von persönlichen Anmerkungen, und dann gibt es – – Als Senatsbaudirektor oder Staatssekretär ist man auch ein Teil von Politik und verpflichtet, Politikberatung zu machen, und ich habe Herrn Strieder das auf den Vermerk geschrieben: Pass auf! Das ist wirklich ein geschickter Mensch. – Die Wortwahl würde ich öffentlich so nicht aufrechterhalten, aber er ist auf jeden Fall – ich habe es ja versucht zu schildern – sehr geschickt gewesen darin, Stimmungen in der Stadt, die Sehnsucht nach Größe, besonders an dieser Stelle, zu verheiraten mit seinem persönlichen Interesse. Das gehört zur Qualifikation von Projektentwicklern generell, das so zu machen, aber er ist schon eine besondere Spezies an diesem Punkt gewesen. Also, 'Spekulant' nehme ich zurück.“⁴¹⁷

Aus den Akten geht hervor, dass Senatsbaudirektor Dr. Stimmann nach Austausch der o. g. handschriftlichen Vermerke Senator Strieder in einem Informationsschreiben mitteilte, dass der Antrag der Fraktionen der SPD und CDU intensiv beraten und im Endergebnis vertagt worden sei. Er habe in der Fraktionssitzung auf folgende Punkte hingewiesen:⁴¹⁸

„[...] Unmittelbar nach dem Abschluss des Kaufvertrages, in dem sich der Investor und Verkäufer ausdrücklich auf das B-Plan-Projekt bezogen, stellte er öffentlich sein Projekt für ein Hochhaus an dieser Stelle vor. Statt der von Mies van der Rohe und anderen geplanten 80 m geht es nunmehr um bis 200 m hohe reine Bürotürme. [...] Das Projekt ist weder neu noch originell noch von Politikern gefordert, sondern die Politik wird hier zum Instrument eines Investorenwunsches.

Gegen eine Hochhausbebauung spricht zuerst der bisherige Verfahrensverlauf. Nach ausführlicher politischer Debatte Anfang der 90er Jahre hat sich die Stadt darauf verständigt, die Dorotheen- und Friedrichstadt von Hochhäusern freizuhalten und sich stattdessen mit gemischten Büro- und Wohnstrukturen in der Berliner Traufhöhe zu rekonstruieren. Vor diesem politischem Konsens in der Stadt, der ein Ergebnis einer inhaltsreichen Auseinandersetzung unter anderem mit dem Mies van der Rohe – Projekt zum Inhalt hatte, wird nun am Ende eines B-Planverfahrens des Senats ohne erkennbaren äußeren Anlass abgewichen. Meines Erachtens handelt es sich bei diesem Akt um pure Spekulation im ökonomischen, aber auch politischen Sinne. Spekuliert wird mit der großartigen nie realisierten Architekturgeschichte und mit der Eitelkeit von Planungs- und Baupolitikern, endlich einmal etwas Außergewöhnliches durchsetzen zu wollen.

Städtebaulich würde das Projekt, zumal in der vorgeschlagenen Größenordnung, an dieser Stelle zum absoluten optischen Mittelpunkt der Stadt werden, auf dass sich insbesondere die Ost-West-Spange von Schultes aus dem Spreebogen orientierte. Selbstverständlich sei nicht untersucht, welche Auswirkungen (Licht und Schatten, Verkehr usw.) ein solches Gebäude auf die Umgebung hat. Es ist jedoch nach aller Erfahrung davon auszugehen, dass ein solches Projekt dieser Größenordnung außerordentliche Konsequenzen hat. Ohne ein neues B-Planverfahren ist ein solches Projekt nicht zu realisieren.

Mein Fazit in der Fraktion: Selbstverständlich kann man ein solches Haus an dieser Stelle bauen und selbstverständlich ist es auch möglich, die schwierigen Untergrundverhältnisse durch technische Vorkehrungen zu überwinden. So einfach der Antrag

⁴¹⁷ Wortprotokoll vom 9. April 2010, Seite 49.

⁴¹⁸ Auszug aus dem Informationsschreiben vom 9. Mai 2001, S 7, Bl. 158 ff; siehe auch "Wir realisieren unsere Pläne nur in bester Lage" von Karin Krentz, 6. Januar 2001, Welt Online.

von inhaltlicher Seite zu beantworten ist, so schwierig ist er von der politischen Seite zu beantworten. [...]“⁴¹⁹

2.1.1.5 Diskussion über den Erhalt des Eingangsbereiches „Tränenpalast“

Wie bereits zuvor angedeutet, kam es zu einer weiteren Diskussion im Parlament das Bebauungsplanverfahren betreffend. Der Kulturausschuss debattierte über den Erhalt des Eingangsbereiches des „Tränenpalastes“, welcher nach dem Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 2000 weichen musste. Der damalige Mieter des „Tränenpalastes“, Herr Herold, schilderte der Senatsverwaltung für Wissenschaft, Forschung und Kultur für die Sitzung des Ausschusses für kulturelle Angelegenheiten am 11. Juni 2001, dass es jetzt schon hochwahrscheinlich sei, dass die Bebauung des „Spredreiecks“, in welcher Form auch immer, zumindest den Eingangsbereich des „Tränenpalastes“ bedrohe, da er abgerissen werden solle. Der Eingangsbereich des „Tränenpalastes“ stehe – im Gegensatz zum Hauptgebäude – nicht unter Denkmalschutz. Der von der Tränenpalast GmbH beim Landesdenkmalamt Berlin im März 2001 eingereichte Antrag, auch den Eingangsbereich unter Denkmalschutz zu stellen, sei abgelehnt worden. Das Land Berlin habe die Belange des „Tränenpalastes“ vor und während der Vertragsverhandlungen mit dem Investor Müller-Spreer in keiner Weise berücksichtigt. Es sei eine Ergänzung des Vertrages anzustreben. Danach sei der „Tränenpalast“ in das architektonische Gesamtkonzept unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes des Gebäudes einzubeziehen. Auch sei die Beispielbarkeit während und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu gewährleisten.⁴²⁰

In der Sitzung vom 11. Juni 2001 des Ausschusses für Kulturelle Angelegenheiten sprach der Abgeordnete Dr. Lehmann-Brauns das Problem an, dass der „Tränenpalast“ als steinerner Zeitzeuge durch eine Hochhausbebauung verdeckt und verschattet werden könnte. Auch der geplante Umgang mit der Eingangssituation sei fraglich. Die Anhörung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde befürwortet und die Sitzung vertagt.⁴²¹

Im Rahmen einer großen Anfrage der Fraktion der CDU vom 20. Juni 2001 wurde der Senat gefragt, welche Maßnahmen der Senat ergreifen werde, um den Eingangsbereich des „Tränenpalastes“ unter Denkmalschutz zu stellen. Wie werde verhindert, dass die Neubauvorhaben auf dem „Spredreieck“ den „Tränenpalast“ verdecken.⁴²²

Zu der Anfrage der CDU schrieb ein Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dass das im Bebauungsplanverfahren I-50 vorgesehene Baugrundstück die Flurstücke 241 und 240 umfasse. Das Flurstück 240 mit 36 m² stehe im Eigentum der Deutschen Bahn AG. Auf diesem Grundstück befinde sich ein Teil des Eingangsbauwerkes zum „Tränenpalast“. Dieser eingeschossige Anbau stehe nicht unter Denkmalschutz. Im Bebauungsplanentwurf I-50 sei entsprechend dem preisgekrönten Entwurf des städtebaulichen Wettbewerbs von 1993 davon ausgegangen worden, dass das nicht unter Denkmalschutz stehende und in einem auffälligen Zustand befindende Eingangsbauwerk entfernt werde, um einen Abstand von ca. 10 m zum Neubauvorhaben zu erreichen. Diese Planung sei im Bebauungsplanverfahren nicht beanstandet worden.⁴²³

In der Ausschusssitzung vom 10. September 2001 erklärte die Abgeordnete Rusta, Senator Strieder solle ausgerichtet werden, dass der Kulturausschuss die Auffassung vertrete, dass der „Tränenpalast“ in Gänze erhalten bleiben solle. Sie fragte die anwesende Mitarbeiterin

⁴¹⁹ Auszug aus dem Informationsschreiben vom 9. Mai 2001, S 7, Bl. 158 ff.; BVV Mitte sprach sich in der Sitzung am 21. Juni 2001 gegen eine Hochhausbebauung aus, S 7, Bl. 176.

⁴²⁰ Schreiben Herold vom 6. Juni 2001, S 15, Bl. 12.

⁴²¹ Inhaltsprotokoll vom 11. Juni 2001, S 15, Bl. 15.

⁴²² Große Anfrage vom 20. Juni 2001, S 15, Bl. 5.

⁴²³ Vermerk vom 5. Juli 2001, S 15, Bl. 6.

der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, inwiefern der bisherige Bebauungsplanentwurf den Eingangsbereich gefährde. Die Mitarbeiterin erklärte, dass nach ihren Informationen der Eingangsbereich weichen müsse, wenn der Bebauungsplan umgesetzt werde.⁴²⁴

Auf eine in der 33. Sitzung des Abgeordnetenhauses nicht behandelten Mündlichen Anfrage des Abgeordneten Cramer antwortete der Senat von Berlin wie folgt:

„[...] Dem 1974 angefügten Wetterschutzgebäude im Eingangsbereich kommt eine derartige Signifikanz aus denkmalfachlicher Sicht nicht zu, seine Erhaltung wurde deshalb vom Landesdenkmalamt im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf I-50 nicht gefordert.

[...] Das politische Ziel der Erhaltung kann unmittelbar durch Beschlussfassung des Abgeordnetenhauses zum Bebauungsplan erreicht werden, diese Problematik sollte im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens diskutiert und abgewogen werden. [...]“⁴²⁵

Im Zusammenhang mit dem Erhalt des Eingangsbereiches erstellte Herr Arndt, Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, im Oktober 2001 eine Darstellung, die die Auswirkungen auf die Nutzbarkeit des Baugrundstücks bei unterschiedlichen Varianten der Berücksichtigung des Eingangsbereiches aufzeigt.⁴²⁶ Dabei stellte er fest, dass der Abstand des geplanten Gebäudes zum „Tränenpalast“ insgesamt sehr gering sei und votierte aus städtebaulicher Sicht sowie unter Berücksichtigung der vertraglichen Bindungen an den Eigentümer des Grundstücks gegen den Erhalt des nachträglichen Anbaus.⁴²⁷ Die unterschiedlichen Varianten bei Berücksichtigung des Eingangsbereiches würden zeigen, dass sich die Geschossfläche deutlich verringere. Da im Vertrag vom 19. Dezember 2000 die Bebauung nach dem Bebauungsplanentwurf I-50 aber zugesichert worden sei, sei eine Nachverhandlung notwendig, damit bei einem veränderten Entwurf die im Bebauungsplan festgelegte Bruttogeschossfläche von 15.000 m² ermöglicht werde.⁴²⁸

Der Zeuge von Lojewski erklärte zum selben Sachverhalt:

Zeuge von Lojewski: „Ja, wir hatten ja nicht nur einen Schauplatz der Auseinandersetzung zur Höhe, sondern wir hatten auch einen weiteren zur Nähe, nämlich zur Nähe des Baukörpers zum Tränenpalast. [...] In Reaktion darauf war es erforderlich, den seinerzeitigen Wettbewerbsentwurf auch auf Modifizierbarkeit hin zu untersuchen, weshalb wir das Büro Nalbach & Nalbach beauftragt haben, die eingeforderte stärkere Berücksichtigung des Erhalts des Tränenpalastes bei einer Neubebauung zu untersuchen. Das war ein – wenn ich mich recht erinnere – Beschluss oder eine Empfehlung – es war, glaube ich, ein Beschluss – des Kulturausschusses, insofern auch ein parlamentarischer Arbeitsauftrag. Das Gutachten hat 6 090 Euro brutto gekostet, was den Auftragnehmer sich beklagen ließ, dass wir ihn immer so im Preis drücken. Das erinnere ich noch. Und warum machen wir das? – Weil es dazu einen Auftrag gab. Es hatte – das hatte ich vorhin schon erwähnt – nichts mit dem Zuordnungsbescheid zu tun, sondern es war klar: Wenn wir – was ja unser Ziel war – mit dem Dreieck weitermachen wollen, dann müssen wir nicht nur die Baustelle Höhe, sondern auch noch die Baustelle Nähe in den Griff kriegen. Und das versuchten wir damit zu bewerkstelligen.“⁴²⁹

⁴²⁴ Inhaltsprotokoll vom 10. September 2001, Kult 14/27.

⁴²⁵ Antwort auf die nicht behandelte Mündliche Anfrage Nr. 11, S 15, Bl. 38.

⁴²⁶ Vermerk vom 16. Oktober 2001, S 15, Bl. 576.

⁴²⁷ Machbarkeitsstudie Oktober 2001, S 15, Bl. 585 ff.

⁴²⁸ Vermerk vom 6. Dezember 2001, S 15, Bl. 593.

⁴²⁹ Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seite 27.

Die Diskussionen um den Erhalt des Eingangsbereiches des „Tränenpalastes“ gingen die nächsten Jahre weiter. Im Ergebnis wurde der Eingangsbereich im Jahr 2006/2007 abgerissen. Aus dem Bebauungsplan I-50 geht hervor, dass die nördlich und südlich der Halle des „Tränenpalastes“ befindlichen eingeschossigen Anbauten nicht unter Denkmalschutz stehen.⁴³⁰ Der nördliche Anbau soll nicht erhalten bleiben. Allerdings besteht nach Nr. 4 der textlichen Festsetzung die Möglichkeit, einen neuen Eingangsbereich herzustellen.⁴³¹

2.1.1.6 Zwischenergebnis

Die Festsetzung des Bebauungsplanes I-50 zum Ende des Jahres 2001 scheiterte an den Planvorstellungen von Fraktionen des Abgeordnetenhauses im Zusammenhang mit dem Eingangsbereich des „Tränenpalastes“ und den Hochhausplänen. Folglich konnte auch aus diesem Grund die in § 3.10 des Vertrages vom 19. Dezember 2000 zugesicherte Bebauung nicht erfolgen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass es der Investor selbst war, der das Bebauungsplanverfahren I-50 zum Erliegen brachte, in dem er seine Hochhauspläne zahlreichen Abgeordneten vorstellte.

2.1.2 Hindernisse bei der Vertragsabwicklung

Die Hochhausdiskussion und die Debatte um den Erhalt des Eingangsbereiches des „Tränenpalastes“ waren nicht allein dafür verantwortlich, dass der Bebauungsplanentwurf I-50 nicht festgesetzt wurde. Parallel zu den Diskussionen im Parlament kam es zu Schwierigkeiten in der Abwicklung des Kaufvertrages vom 19. Dezember 2000.

Das Land Berlin konnte nach Auffassung der damals am Vorgang Beteiligten den Vertrag in der ursprünglichen Form nicht erfüllen. Dieser Umstand führte letztlich auch dazu, dass die ursprünglich geplante Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes in Frage gestellt wurde.

Die zeitige Vertragserfüllung scheiterte daran, dass die Deutsche Bahn AG nach Abschluss des Vertrages einen Eigentumsanspruch an einer Teilfläche des Grundstücks „Spreedreieck“ geltend machte, und die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit beanspruchte. Diese Rechtsposition stand dabei im Widerspruch zur Verpflichtung des Landes Berlin auf lastenfreie Übereignung des Flurstücks 241.

Bevor über die letztlich gescheiterten Einigungsversuche des Landes Berlin mit der Deutschen Bahn AG berichtet wird, wird zunächst erläutert, worauf die Rechtsposition der Deutschen Bahn AG zurückzuführen ist.

2.1.2.1 Rechtsposition der Deutschen Bahn AG

Der Anspruch der Deutschen Bahn AG in Bezug auf das Grundstück „Spreedreieck“ ist auf die in der zuvor geschilderten Bundesverwaltungsgerichtsentscheidung vom 23. November 2000 festgestellte Rechtslage zurückzuführen. Die Bundesverwaltungsgerichtsentscheidung bildete dann aufgrund des ähnlichen Sachverhalts (unter den streitbefangenen Grundstücken verläuft der Tunnel der Nord-Süd-Bahn) die Grundlage für einen neuen Zuordnungsbescheid zugunsten der Deutschen Bahn AG nach dem VZOG im Jahre 2001. Das Bundesverwaltungsgericht hatte im November 2000 entschieden, dass die Zuordnung eines für Verwaltungsaufgaben genutzten Grundstücks nicht notwendigerweise eine unterirdisch verlaufende S-Bahn-Tunnelanlage umfassen müsse; diese könne vielmehr neben dem Grundstück selbstständiges Zuordnungsobjekt sein.

⁴³⁰ Begründung zum Bebauungsplan I-50, Seite 7.

⁴³¹ Begründung zum Bebauungsplan I-50, Seite 35.

Nach Erlass des Bundesverwaltungsgerichtsurteils setzte die Deutsche Bahn AG, vertreten durch Rechtsanwältin Dr. Dornberger, die OFD Berlin mit Schreiben vom 28. März 2001 darüber in Kenntnis, dass auch andere Grundstücke von dem Bundesverwaltungsgerichtsurteil betroffen seien. Für das Grundstück „Spreedreieck“ als auch zu allen weiteren ehemals volkseigenen Grundstücken, unter denen die Nord-Süd-S-Bahn verlaufe, seien vermögensrechtliche Klärungen zur Sicherung des öffentlichen Nutzungsrechts der Bahn und ihres Sondereigentums an der Tunnelanlage erforderlich. Dabei wies Rechtsanwältin Dr. Dornberger darauf hin, dass das Vermögenszuordnungsverfahren wiederaufzugreifen sei, wenn der Eigentumsübergang an dem Grundstück „Spreedreieck“ an das Land Berlin bereits erfolgt sei. Der Bescheid sei insoweit rechtswidrig, als von ihm auch die unter der Grundstücksoberfläche liegende S-Bahn-Tunnelanlage der Nord-Süd-S-Bahn erfasst werde.⁴³²

Die Senatsverwaltung für Finanzen hatte spätestens seit Anfang März 2001 Kenntnis von der Zuordnungsproblematik des Grundstücks „Spreedreieck“, denn auf Anfrage der Deutschen Bahn AG zu dem Sachverhalt erklärte eine Mitarbeiterin der Senatsverwaltung für Finanzen, das Land Berlin habe das Flurstück 241 („Spreedreieck“) an die Hansegrund Vermögens- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH veräußert. Die Deutsche Bahn AG solle sich diesbezüglich mit der neuen Eigentümerin in Verbindung setzen. Im Übrigen sei für die Vermögenszuordnung das Landesamt für offene Vermögensfragen zuständig.⁴³³ Eine mögliche Auswirkung auf den Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000 wurde dabei offensichtlich seitens der Senatsverwaltung für Finanzen übersehen, da dieses Schreiben nicht in den „Spreedreieckakten“ der Senatsverwaltung für Finanzen aufzufinden ist.⁴³⁴

Die zuständige Mitarbeiterin der OFD Berlin teilte der Deutschen Bahn AG unzutreffenderweise auf ihre Anfrage hin mit, es lägen drei unbeschiedene Anträge für das Flurstück 241 vor, sodass es keiner Änderung eines Bescheides bedürfe.⁴³⁵ Erst auf Hinweis der Deutschen Bahn AG erkannte die OFD Berlin, dass sie das Flurstück 241 im Jahr 1995 bereits dem Land Berlin zugeordnet hatte, ohne dabei den Antrag der Deutschen Bahn AG berücksichtigt zu haben.⁴³⁶

Mit Schreiben vom 27. Juni 2001 beantragte die Deutsche Bahn AG, vertreten durch Rechtsanwältin Dr. Dornberger, bei der OFD den rechtswidrigen Bescheid aufzuheben, und der Deutschen Bahn AG einen Bescheid zu erteilen, der ihr das Eigentum entsprechend zuordnet. Darüber hinaus seien gegenüber dem Grundbuchamt geeignete Maßnahmen – Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs – zu veranlassen, durch die der öffentliche Glaube des Grundbuchs beseitigt werde.

Dabei fasste Rechtsanwältin Dr. Dornberger den Sachverhalt wie folgt zusammen:

Das Land Berlin sei aufgrund des Ersuchens der Oberfinanzdirektion Berlin vom 9. Mai 1995 am 22. Mai 1995 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden. Dem Ersuchen auf Eigentumseintragung liege ein Vermögenszuordnungsbescheid zugunsten des Landes Berlin zugrunde, der erlassen worden sei, obzwar die Deutsche Bahn AG am 29. Juni 1994 ebenfalls einen Antrag auf Feststellung des Eigentumsübergangs gestellt habe, der bis heute nicht entschieden worden sei. Der zugunsten des Landes Berlin ergangene Bescheid sei der Deutschen Bahn AG nicht zugestellt worden, obwohl sie in ihrem rechtlichen Interesse betroffen gewesen sei. Der Vermögenszuordnungsbescheid sei ihr gegenüber daher nicht bestandskräftig.

⁴³² Schreiben der DB AG vom 28. März 2001, B 2, Bl. 18 f.

⁴³³ Schreiben der SenFin, B 2, Bl. 22; siehe auch B 2, Bl. 23.

⁴³⁴ Dieses Schreiben ist dem Ausschuss allein aus den Akten der OFD Berlin bekannt.

⁴³⁵ Schreiben der OFD Berlin vom 21. Mai 2001, B 2, Bl. 20.

⁴³⁶ Schreiben der RAin Dr. Dornberger vom 27. Juni 2001, B 2, Bl. 24.

Rechtsanwältin Dr. Dornberger begründete dabei die materielle Unrichtigkeit des Grundbuches mit dem Verstoß gegen Art. 26 Abs. 1 EV und den Entscheidungsgründen des Bundesverwaltungsgerichtsurteils vom 23. November 2000.

Sie wies ferner darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG erst nach Grundbucheinsicht am 8. Juni 2001 festgestellt habe, dass das Land Berlin als Eigentümer im Grundbuch verzeichnet und zugunsten eines Erwerbers eine Eigentumsübertragungsvormerkung in der Zweiten Abteilung des Grundbuches am 10. April 2001 eingetragen worden sei. Aufgrund der hier bestehenden Gefahr des gutgläubigen Erwerbs des Grundstücks durch einen Dritten sei die Eintragung eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs zu veranlassen, durch die der öffentliche Glaube zerstört werde, da ein Antrag auf Eigentumsumschreibung noch nicht gestellt worden sei.

Im Übrigen habe sich das Land Berlin mit den am 19. Dezember 2000 beurkundeten Vereinbarungen wissentlich über die spätestens mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23. November 2000 klargestellte Rechtslage zum (Sonder-)Eigentum der Bahn und zu den bestehenden öffentlichen Nutzungsrechten am Grundstück hinweggesetzt.⁴³⁷

Das Schreiben der Rechtsanwältin Dr. Dornberger blieb seitens der OFD Berlin zunächst unbeantwortet, sodass die Deutsche Bahn AG der OFD Berlin eine Frist zur Bearbeitung setzte. Darüber hinaus wies sie darauf hin, sie werde gerichtliche Maßnahmen einleiten, wenn auch dieses Schreiben unbeantwortet bliebe.⁴³⁸

Eine Reaktion der OFD Berlin erfolgte sodann mit Schreiben vom 24. Juli 2001. Darin erklärte die Bearbeiterin Lorenz, dass ein Anhörungsschreiben umgehend an die Beteiligten versandt werde.⁴³⁹

Während der Anhörungsphase der Beteiligten hatte die OFD Berlin dem Grundbuchamt Anfang August 2001 bereits mitgeteilt, dass die unter dem Flurstück 241 liegende unterirdisch verlaufende Tunnelanlage vom Regelungsbereich des Vermögenszuordnungsbescheides vom 9. Mai 1995 nicht umfasst sei. Der Bescheid beziehe sich danach ausschließlich auf die Grundstücksflächen.⁴⁴⁰

Laut Aktenlage fand am 5. September 2001 ein Anhörungstermin bei der OFD Berlin - unter Beteiligung der Deutschen Bahn AG und des LARoV - statt. Thematisiert wurde dabei die Zuordnung der Flurstücke 241 („Spreedreieck“) 238, 239 und 240 (sog. „Tränenpalast“). Ergebnis des Anhörungstermines war der Erlass des Änderungsbescheides vom 11. September 2001 i. d. F. des Berichtigungsbescheides vom 18. September 2001.

Danach wurde der Bescheid der OFD Berlin vom 9. Mai 1995 insoweit aufgehoben, als der Zuordnungsbescheid auch den S-Bahn-Eingang an der Friedrichstraße betraf.⁴⁴¹ Es wurde weiterhin festgestellt, dass der S-Bahn-Eingang zum 3. Oktober 1990 in das Eigentum der Deutschen Bahn AG übergegangen ist. Die erst im Jahr 2006 erfolgte Teilvermessung ergab dabei, dass die neu gebildeten Flurstücke 436 und 428 (S-Bahn-Eingang) insgesamt 45 m² ausmachten.⁴⁴²

Des Weiteren änderte die OFD Berlin den Tenor des Ausgangsbescheides vom 9. Mai 1995 wie folgt ab:

⁴³⁷ Schreiben der RAin Dr. Dornberger vom 27. Juni 2001, B 2, Bl. 24 ff.

⁴³⁸ Schreiben der RAin Dr. Dornberger vom 16. Juli 2001, B 2, Bl. 37.

⁴³⁹ Schreiben der OFD Berlin vom 24. Juli 2001, B 2, Bl. 39; siehe auch Anhörungsschreiben B 2, Bl. 42, 43.

⁴⁴⁰ Schreiben der OFD Berlin vom 2. August 2001, B 2, Bl. 44.

⁴⁴¹ Bescheid der OFD Berlin vom 9. Mai 1995, B 1, Bl. 40.

⁴⁴² Bestätigungsbescheid vom 26. Februar 2006 des BARoV, B 2, Bl. 255 ff.

„Von der Eigentumsfeststellung zugunsten des Landes Berlin ausgenommen ist die auf den Flurstücken 236 und 241 unterirdisch verlaufende S-Bahn-Tunnelanlage, die in das Eigentum der Deutschen Bahn AG übergegangen ist. Die dingliche Absicherung der aus dem Eigentumsübergang an der Tunnelanlage erwachsenden Rechte und Pflichten hat mittels einer Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bahn AG zu erfolgen. [...]“⁴⁴³

Den Akten lässt sich entnehmen, dass die Eintragung einer Dienstbarkeit bezüglich der unterirdischen Tunnelanlage allein deshalb zu erfolgen habe, weil eine grundbuchfähige Zuordnung des Eigentums sich als schwierig erweise.⁴⁴⁴

In Rahmen dieses Anhörungstermins unterbreitete die Deutsche Bahn AG sodann einen Textvorschlag einer einzutragenden Dienstbarkeit. Der Text lautet wie folgt:

„Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bahn AG, im Lageplan vom ... mit den Buchstaben ... bezeichneten und rot angelegten Grundstücksteil von etwa ... m² Größe die feststehende Tunnelanlage der Nord-Süd-S-Bahn dauernd zu haben, zu unterhalten, zu erneuern, zu benutzen und in ihr eine Bahn zu betreiben.“⁴⁴⁵

Die Annahme dieses Vorschlages wurde seitens des LARoV unter Vorbehalt der Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen gestellt.

Aus dem Berichtigungsbescheid vom 18. September 2001 geht weiter klarstellend hervor, dass eine Entscheidung zum Antrag der Deutschen Bahn AG bezüglich des Fußgängerverbindungstunnels, der unter dem Flurstück 241 verläuft, bewusst noch nicht ergangen war, da diese Tunnelanlage nicht Gegenstand des Anhörungstermins vom 5. September 2001 war.⁴⁴⁶

Eine ausführliche Begründung der Entscheidung enthält der Änderungsbescheid aus dem Jahr 2001 nicht, da sich die Beteiligten geeinigt haben. Der Bescheid erging gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 i. V. m. § 2 Satz 6 VZOG und § 48 VwVfG. Demnach war der Bescheid gemäß § 2 Abs. 1 Satz 7 VZOG sofort bestandskräftig.

Das Verfahren nach dem VZOG sieht vor, dass, sobald ein bestandskräftiger Bescheid vorliegt, die zuständige Stelle das Grundbuchamt ersucht, die Eintragungen der insoweit in dem Bescheid getroffenen Feststellungen vorzunehmen (§ 3 Abs. 1 Satz 1 VZOG). Im Falle einer Zuordnung einer Grundstücksteilfläche ist dem Bescheid ein Lageplan beizufügen, aus dem sich die neuen Grundstücksgrenzen oder die genaue Lage ergeben. Die Eintragung im Grundbuch kann dabei erst nach der entsprechenden Vermessung und Vergabe neuer Flurstückbezeichnungen im Liegenschaftskataster sowie nach förmlicher Bestätigung durch die Vermögenszuordnungsbehörde im entsprechenden Eintragungersuchen erfolgen.⁴⁴⁷ Folgerichtig ersuchte die OFD Berlin mit Schreiben vom 11. September 2001 um Grundbucheintragung, sobald das Vermessungsergebnis und die Berichtigung des Liegenschaftskatasters vorliege und überreichte den Bescheid zu den Grundakten.⁴⁴⁸

⁴⁴³ Änderungsbescheid vom 11. September 2001 i.d.F. des Berichtigungsbescheides vom 18. September 2001, B 2, Bl. 51 ff.

⁴⁴⁴ Schreiben des Mitarbeiters Schulte-Goebel vom 17. September 2001, F 2, Bl. 843.

⁴⁴⁵ Textvorschlag vom 5. September 2001, LA 14, Bl. 93.

⁴⁴⁶ Änderungsbescheid der OFD Berlin vom 11. September 2001 i.d.F. des Berichtigungsbescheides vom 18. September 2001, B 2, Bl. 53.

⁴⁴⁷ Siehe Kimme, Offene Vermögensfragen II, § 2, Rn. 24.

⁴⁴⁸ Schreiben der OFD Berlin vom 11. September 2001, B 2, Bl. 51, 60.

Die Grundbuchführende Stelle, hier das Grundbuchamt Mitte, hat dabei die Rechtmäßigkeit des Bescheides nicht zu prüfen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 VZOG). Ein Vollzug des Vermögenszuordnungsbescheides ist für das Grundbuchamt u. a. aber dann nicht mehr möglich, wenn der zuzuordnende Vermögensgegenstand vorbehaltlos an einen gutgläubigen Dritten veräußert und eine auf Rechtsgeschäft beruhende, notariell beantragte Eigentumsveränderung im Grundbuch eingetragen ist. Im vorliegenden Fall ist jedoch die Eigentumsveränderung noch nicht im Grundbuch eingetragen worden. „Vorangehende Auffassungsvormerkungen hindern die Eintragung aufgrund Ersuchens dagegen nicht, da ein Vermögensgegenstand mit der Belastung übergehen kann und bei Anwendung von § 11 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 die Auffassungsvormerkung nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes gegenstandslos wird.“⁴⁴⁹

Dem Zuordnungsbescheid vom 11. September 2001 i. d. F. des Berichtigungsbescheides vom 18. September 2001 nach ist die Deutsche Bahn AG seit dem 3. Oktober 1990 Eigentümerin einer noch zu vermessenden Grundstücksteilfläche (S-Bahn-Eingang) des Flurstücks 241 und zugleich der unterirdisch verlaufenden Tunnelanlage (ausschließlich des Fußgängertunnels). Demzufolge konnte die Deutschen Bahn AG die Eigentumsabschreibung der Teilfläche für sich beanspruchen. Darüber hinaus stand der Deutschen Bahn AG das Recht auf Eintragung einer Dienstbarkeit zu, da die dingliche Absicherung der aus dem Eigentumsübergang erwachsenden Rechte und Pflichten mittels Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu erfolgen habe.

Die Rechtsansprüche der Deutschen Bahn AG standen dabei zu dem Rechtsanspruch des Erwerbers des Grundstücks „Spreedreieck“ auf lastenfreie Eigentumsübertragung des Flurstücks 241 mit einer Fläche von 2.109 m² aus dem Vertrag vom 19. Dezember 2000 im Widerspruch. Die Ansprüche der Deutschen Bahn AG und der Anspruch des Investors richteten sich dabei jeweils gegen das Land Berlin.

Die Rechtspositionen der Beteiligten führten dabei in der Folgezeit zu einem Rechtsstreit zwischen den Beteiligten, zu dessen Schlichtung auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beteiligt wurde. Bevor im Einzelnen der Ablauf des Einigungsversuches geschildert wird, wird vorab die Rechtsposition des Investors aus dem Vertrag vom 19. Dezember 2000 dargestellt.

2.1.2.2 Rechtsposition des Investors Müller-Spreer

Bereits vor Erlass des geänderten Zuordnungsbescheides hatte die vom Investor beauftragte Rechtsanwaltskanzlei der Senatsverwaltung für Finanzen mitgeteilt, dass dem Grundbuchamt ein Schreiben der OFD Berlin vorliege, wonach der Vermögenszuordnungsbescheid vom 9. Mai 1995 nicht die unter dem Grundstück befindliche Tunnelanlage umfasse. Der Rechtsanwalt machte darauf aufmerksam, dass diese Ansicht dem Inhalt des Kaufvertrages vom 19. Dezember 2000 widerspreche. Der Vertrag sehe vor, dass mit der Übertragung des Eigentums am Grundstück „Spreedreieck“ selbstverständlich auch die Tunnelanlage in das Eigentum des Erwerbers übergehen sollte, da die unterirdische Tunnelanlage einen wesentlichen Bestandteil des Vertragsobjekts darstelle. Darüber hinaus habe sich das Land Berlin in § 2 Abs. 2 Satz 1, Abs. 4, § 3 Abs. 8 und § 4 Abs. 1 Sätze 1 und 2 in dem Vertrag vom 19. Dezember 2000 zur lastenfreien Übertragung verpflichtet. Für den Fall, dass die Deutsche Bahn AG einen Antrag auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit hinsichtlich der unterirdischen Tunnelanlage stelle, verstieße die Eintragung dieser dinglichen Sicherung gegen die vom Land Berlin übernommene vertragliche Hauptleistungspflicht auf lastenfreie Übertragung.⁴⁵⁰

⁴⁴⁹ Siehe Kimme, Offene Vermögensfragen II, § 3, Rn. 23-26.

⁴⁵⁰ Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei W, C & P vom 5. September 2001, F 2, Bl. 824 f.

Die Rechtsanwaltskanzlei bezog sich dabei auf folgende vertragliche Regelungen:

„§ 2.2 Grundbuchliche und außergrundbuchliche Belastungen des Objekts werden vom Erwerber nicht übernommen; ausgenommen hiervon sind Rechte, die der Erwerber selbst bestellt und zur Eintragung beantragt hat.

§ 2.4 Etwa sonstige in Abt. II oder III noch eingetragene oder zur Eintragung gelangende Lasten hat der Übertragende auf seine Kosten zu löschen. Die Parteien stimmen bereits jetzt der Löschung aller Belastungen zu, die der Erwerber nicht ausdrücklich übernimmt; sie beantragen die Löschung solcher Belastungen nach Maßgabe der entsprechenden Bewilligung der Gläubiger.

§ 3.8 Das Objekt wird frei von Nutzungsrechten sowie frei von jeder tatsächlichen Benutzung verkauft. Der Übertragende gewährleistet, dass das Objekt spätestens zum 31.01.2001 von derzeitigen Nutzern oder von sonstigen Dritten geräumt ist.

§ 4.1 Das Objekt wird, mit Ausnahme der genannten Grundschuld frei von Belastungen in Abteilungen II und III des Grundbuchs übertragen. Das Objekt ist unbelastet.“⁴⁵¹

Nachdem die Rechtsvertreter des Investors die Senatsverwaltung für Finanzen auf die problematische Vertragsabwicklung aufmerksam gemacht hatte, fand am 13. September 2001 ein erstes Sondierungsgespräch mit dem Investor Müller-Spreer unter Beteiligung des für das Zuordnungsverfahren zuständige LARoV statt. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Anhörung bei der OFD Berlin bereits stattgefunden. Herr Schulte-Goebel, Mitarbeiter des LARoV, klärte die Beteiligten daher darüber auf, dass gegenwärtig ein Änderungsbescheid in Bearbeitung sei, der eine Zuordnung des S-Bahn-Einganges und der Nord-Süd-Bahn an die Deutsche Bahn AG vorsehe.⁴⁵² Darüber hinaus werde mit der Deutschen Bahn AG über den Inhalt einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit verhandelt. Die Zuordnung des Fußgängertunnels sei dagegen einer gesonderten Zuordnung vorbehalten.

Im Rahmen dieses Gespräches habe der Investor Müller-Spreer erklärt, er strebe keine juristische Auseinandersetzung, sondern eine pragmatische wirtschaftliche Lösung an. Er erläuterte, er habe in seine Kalkulation eine kommerzielle Verwertung des Fußgängertunnels vorgesehen und beanspruche daher das uneingeschränkte Eigentum an dem Fußgängertunnel. Er wies dabei auf die im Grundbuch eingetragene Eigentumsverschaffungsvormerkung hin. Im Übrigen werde er mit der Deutschen Bahn AG Verhandlungen über eine pragmatische Lösung der Eigentumsverhältnisse der unterirdischen Anlagen aufnehmen.

Als Kompensationsvorschlag unterbreitete der Investor Müller-Spreer hier schon die Möglichkeit der Übertragung des Flurstücks 242. Er erinnerte weiter an die Zusage des Liegenschaftsfonds, die Betreiber des „Tränenpalastes“ in einem Vertrag zu verpflichten, keine nachbarrechtlichen Einsprüche gegen eine beabsichtigte Hochhausbebauung geltend zu machen.⁴⁵³

In der Folgezeit wiederholten und ergänzten die Vertreter des Investors Müller-Spreer ihre Rechtsauffassung hinsichtlich der noch ausstehenden Vertragserfüllung.⁴⁵⁴

Sie wiesen nochmal darauf hin, dass das Land Berlin sich mit dem Vertrag vom 19. Dezember 2000 verpflichtete, das vollständige Eigentum am Grundstück „Spreedreieck“

⁴⁵¹ Vertrag vom 19. Dezember 2000, F 2, Bl. 785.

⁴⁵² Der Zuordnungsbescheid vom 11. September 2001 ist erst am 13. September 2001 dem LARoV zugegangen.

⁴⁵³ Gesprächsvermerk vom 14. September 2001, F 2, Bl. 831.

⁴⁵⁴ Schreiben vom 24. September 2001, F 2, Bl. 834 ff.

lastenfrem zu verschaffen. Aufgrund der Tatsache, dass die Deutsche Bahn AG nunmehr erhebliche Teilflächen des Grundstücks beanspruche, werde der Käufer hinsichtlich einer Teilfläche voraussichtlich nicht Eigentümer und bezüglich anderer Teilflächen wahrscheinlich nicht lastenfrem Eigentümer.

Sollte dies zutreffen, könne er das zu einem Preis von mehr als DM 34 Mio. erworbene Grundstück möglicherweise überhaupt nicht oder – was dem gleichstehe – nicht in wirtschaftlich sinnvoller Weise bebauen. Jedenfalls könne er nunmehr nicht das gesamte Grundstück, sondern allenfalls eine um ein Drittel kleinere Fläche bebauen.

Hieraus ergeben sich erhebliche Schadensersatzansprüche gegen das Land Berlin, die im zweistelligen Millionenbereich anzusiedeln seien. Der Investor sei aber in erster Linie an einer Realisierung des Bauprojektes interessiert. Dieses sei bei einer Minderung der übertragenen Grundstücksfläche bzw. nicht lastenfremem Erwerb des Grundstücks nur dann möglich, wenn das Büro- und Geschäftshochhaus über die Grundstücksgrenze hinweg errichtet werden könne. Hierzu sei der Erwerb der Flurstücke 236, 239, 240, 242 und 243 erforderlich. Im Übrigen sei der Investor zudem an einem Erwerb des „Tränenpalastes“ und seiner Fortführung als kulturelle Begegnungsstätte interessiert.

Darüber hinaus verweigerte der Rechtsbeistand des Investors Müller-Spreer schon zu Beginn die Zustimmung zur Eintragung einer Dienstbarkeit, da die Eintragung von Dienstbarkeiten dazu führen würde, dass das Grundstück nicht in wirtschaftlich sinnvoller Weise bebaut werden könne.⁴⁵⁵

2.1.2.3 Auffassung der Senatsverwaltung für Finanzen

Im Nachgang des ersten Sondierungsgespräches hatte der LARoV-Mitarbeiter Schulte-Goebel der Senatsverwaltung für Finanzen mit Schreiben vom 17. September 2001 den zur Diskussion gestellten Wortlaut einer Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bahn AG sowie die Urteilsbegründung des Bundesverwaltungsgerichtes überreicht.

Dabei wies er darauf hin, dass angesichts des vom Land Berlin abgeschlossenen Kaufvertrages die Bewilligung unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen stehe. Sofern über die Dienstbarkeit keine Einigung erzielt werde, werde der Bescheid mit aller Wahrscheinlichkeit nicht zu vollziehen sein. Folglich werde die Frage der Dienstbarkeit einer zivilgerichtlichen Klärung („durch die Bahn angestregtes Enteignungsverfahren?“) vorbehalten bleiben. Die Senatsverwaltung für Finanzen müsse entscheiden, ob diese Vorgehensweise angesichts des bestehenden Kaufvertrages und der eingetragenen Vormerkung zugunsten des Käufers wünschenswert sei.⁴⁵⁶

Die Senatsverwaltung für Finanzen hatte dem LARoV schon frühzeitig gegenüber die Erklärung abgegeben, dass die erbetene Zustimmung zur Eintragung der vorgeschlagenen Dienstbarkeit zunächst nicht abgeben werden könne, obwohl dies in der Sache gerechtfertigt sei. Zur Begründung führte der Bearbeiter an, dass das Land Berlin sich vertraglich gebunden habe, das Grundstück „Spreedreieck“ lastenfrem zu übertragen. Für die Eintragung der Dienstbarkeit, sei die Zustimmung des Erwerbers notwendig. Diese liege bisher noch nicht vor.⁴⁵⁷ Nachdem die Rechtsanwaltskanzlei die Zustimmung zur Eintragung einer Dienstbarkeit ausdrücklich verweigerte, lehnte die Senatsverwaltung für Finanzen mit Schreiben vom 17. Oktober 2001 erneut dem LARoV gegenüber die Bewilligung zur Eintragung einer Dienstbarkeit ab. In dem Schreiben heißt es:

⁴⁵⁵ Anfrage der SenFin vom 28. September 2001, F 2, Bl. 862; Antwortschreiben der Rechtsanwaltskanzlei W, C & P vom 8. Oktober 2001, F 2, Bl. 863.

⁴⁵⁶ Schreiben des Mitarbeiters Schulte-Goebel vom 17. September 2001, F 2, Bl. 843.

⁴⁵⁷ Schreiben der SenFin vom 27. September 2001 an das LARoV, LA 14, Bl. 70.

„Aufgrund der bestehenden vertraglichen Verpflichtungen dem Erwerber gegenüber können wir gegenwärtig der Eintragung einer Dienstbarkeit ohne einem hergestellten Einvernehmen nicht zustimmen.“⁴⁵⁸

Die Ablehnung des Textvorschlages erklärte die Rechtsvertreterin der Deutschen Bahn AG gegenüber der Senatsverwaltung für Finanzen jedoch nicht. Vielmehr fanden die ersten Gespräche über die OFD Berlin und das LARoV statt, sodass es in der Anfangszeit zu Informationsdefiziten zwischen den Beteiligten kam.⁴⁵⁹ Aus einem Schreiben der Rechtsanwältin Dr. Dornberger geht allerdings hervor, dass die OFD Berlin die Deutsche Bahn AG am 16. Oktober 2001 darüber informierte, dass das Land Berlin den Textvorschlag abgelehnt habe.⁴⁶⁰

Nach dem die Grundposition der Deutschen Bahn AG und des Investors klar war, setzte sich der Sachbearbeiter Zucker schriftlich mit der Vertragslage auseinander und erstellte einen Vermerk dazu. In dem Vermerk werden zunächst die wesentlichen Vertragsbestandteile des Kaufvertrages vom 19. Dezember 2000 aufgelistet:

„2.2. - Der Erwerber übernimmt keine grundbuchlichen und außgrundbuchlichen Belastungen des Objekts.

2.4. - Etwa sonstige in Abt. II oder III noch eingetragene oder zur Eintragung gelangende Lasten hat Berlin auf seine Kosten zu löschen.

2.5. - Für den Fall, dass der Erwerber im Rahmen der Bebauung des Objekts die Flurstücke 236, 240 und 242 benötigen sollte, wird der Verkäufer unbeschadet öffentlich-rechtlicher Belange den Erwerber nachhaltig unterstützen, diese Flurstücke zu erwerben oder ein zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Objekts einzutragendes Unter- und/oder Überbaurecht zu erhalten.

3.8. - Das Objekt wird frei von Nutzungsrechten sowie frei von jeder tatsächlichen Benutzung verkauft.

3.10. - Der Verkäufer sichert zu, dass das Objekt entsprechend dem derzeit im Beschlussverfahren befindlichen Bebauungsplan I -50, (Anlage 1) bebaut werden kann. Geringe städtebaulich begründete Abweichungen, die jedoch keine Verminderung des Maßes oder Umfangs der baulichen Ausnutzung zur Folge haben, sind unschädlich.

4.1. - Das Objekt wird frei von Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs übertragen. Das Objekt ist unbelastet.

4.2. - Käufer und Verkäufer verpflichten sich, im Rahmen der Durchführung des geplanten Bauvorhabens mit den Leitungsträgern das Vorhandensein etwaiger Leitungen zu klären und eventuell erforderliche Umverlegungen vorhandener Leitungen auf Kosten des Käufers durchzuführen und hinsichtlich des U- und S-Bahn-Betriebes erforderliche Abstimmungen herzustellen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Erwerber, von den Leitungsträgern diesem Zusammenhang geforderte Leitungsrechte dinglich sichern zu lassen und im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben erforderliche Erklärungen nach § 73 BauG (Baulasten) abzugeben.

⁴⁵⁸ Schreiben der SenFin vom 17. Oktober 2001, LA 14, Bl. 74.

⁴⁵⁹ Siehe Schreiben RAin Dr. Dornberger vom 8. Oktober 2001 an die OFD Berlin, B 2, Bl. 65;

Schreiben RAin Dr. Dornberger vom 18. Oktober 2001, LA 14, Bl. 77.

⁴⁶⁰ Schreiben RAin Dr. Dornberger vom 22. Oktober 2002, B 2, Bl. 69.

4.3. - Sofern Ansprüche auf Eintragung von Belastungen im Grundbuch des Objekts nach GBBerG bestehen, tritt Berlin etwa bestehende Zahlungsansprüche gegenüber den Versorgungsunternehmen nach § 9 GBBerG ab. Weitergehende Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer sind ausgeschlossen.

4.4. - Derzeit verläuft über das Objekt ein Fußgängertunnel. Der Verkäufer wird den Käufer nach Kräften unterstützen, dass dieser Fußgängertunnel bis zum Beginn von Baumaßnahmen zumindest für die Zeit der Durchführung der Baumaßnahme entfernt werden kann. Berlin geht davon aus, ohne hierfür Gewähr zu übernehmen, dass dies mit seiner Unterstützung auch möglich sein wird.⁴⁶¹

Des Weiteren wies der Mitarbeiter Zucker in dem Vermerk darauf hin, dass die Eigentumsverschaffungsvormerkung am 10. April 2001 in das Grundbuch eingetragen wurde. Im Übrigen stimme der Erwerber der Eintragung einer Dienstbarkeit nicht zu.

Der Mitarbeiter gab in dem Vermerk folgende Bewertung des Sachverhalts ab:

Geschäftsgrundlage für die Bebauung sei der Bebauungsplanentwurf I-50 mit Stand Januar 2000 gewesen. Dieser sei auch zur Anlage des Kaufvertrages genommen worden. Dieser Entwurf sehe als sonstige Festsetzung vor, die Zugänge zur S- und U-Bahn sowie den Fußgängertunnel mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Die Bahnanlagen einschließlich des Fußgängertunnels seien planfestgestellte Flächen. Insoweit seien dem Erwerber die hoheitlichen Auflagen zu den „Bahnflächen“ bekannt gewesen. Im Übrigen sei der Erwerber in dem Kaufvertrag auf erforderliche Abstimmungen hinsichtlich des U- und S-Bahnbetriebes hingewiesen worden.

Er wies weiter darauf hin, dass das Bebauungsplanverfahren zur Zeit mit dem Auftrag an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ausgesetzt sei, die Machbarkeit einer Hochhausbebauung zu prüfen. Darüber hinaus sei im Rahmen einer Überarbeitung des Bebauungsplanes der Umfang des Denkmalschutzes für den „Tränenpalast“ hinsichtlich der Eingangssituation zu überdenken, und damit eine Neuaufteilung des Plangebietes zu prüfen. Es bestehe hierbei die Möglichkeit, einen Ausgleich für die „Belastungen“ des Flurstücks 241 zu schaffen. Der Bearbeiter sprach die Empfehlung aus, zunächst dem Gesprächswunsch des Investors Müller-Spreer zu folgen und dann Gespräche mit der Deutschen Bahn AG und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu führen.⁴⁶²

Ende November 2001 verständigte sich die Senatsverwaltung für Finanzen mit dem Investor Müller-Spreer dahingehend, dass die Senatsverwaltung für Finanzen auf die Einrede der Verjährung verzichte, da sich die Probleme der Zuordnung und der Bebauungsplanung bis dahin nicht lösen ließen. Darüber hinaus sollte die Überarbeitung des Bebauungsplanes aufgrund der neuen Eigentumsverhältnisse in einem Senatorenbrief angeregt und eine Einigung mit der Deutschen Bahn AG angestrebt werden, damit das von der Bahn angedrohte Enteignungsverfahren vermieden werde. Der Investor Müller-Spreer informierte zeitnah die Senatsverwaltung für Finanzen darüber, dass die Rechtsanwältin Dr. Dornberger eine Einigungsmöglichkeit für den gesamten Bereich nördlich des Bahnhofs Friedrichstraße sehe und regte einen weiteren Erörterungstermin mit der Deutschen Bahn AG an.⁴⁶³

Zusammenfassend stellte der Mitarbeiter Zucker in einem Vermerk den Sachverhalt dar. Daraus geht hervor, dass aufgrund des Änderungsbescheides der OFD Berlin vom 11. September 2001 das Land Berlin „den Vertrag nicht erfüllen und das Kaufgrundstück nicht

⁴⁶¹ Vermerk „Zur Entscheidung“ vom 18. Oktober 2001, F 2, Bl. 879; Dieser Vermerk wurde nicht ausgeführt.

⁴⁶² Vermerk des Mitarbeiters Zucker vom 18. Oktober 2001, F 2, Bl. 879.

⁴⁶³ Besprechungsvermerk vom 21. November 2001, F 2, Bl. 884; der Einigungsvorschlag der DB AG wurde erst am 28. März 2002 übermittelt.

lastenfrei übertragen kann.“ Darüber hinaus würden die Beteiligten die Auffassung vertreten, die Bebaubarkeit des Kaufgrundstücks sei durch die Ansprüche der Deutschen Bahn AG eingeschränkt. Daher sei eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich. Im Rahmen der Überarbeitung könne auch der Umfang des Denkmalschutzes für den Eingangsbereich des „Tränenpalastes“ überdacht und eine Neuaufteilung des Planungsgebietes geprüft werden.⁴⁶⁴

Für die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes benötigte die Senatsverwaltung für Finanzen die Unterstützung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Die Zusammenarbeit zwischen den beiden Senatsverwaltungen funktionierte in der Folgezeit aufgrund der unterschiedlichen Auffassungen der Beteiligten nicht immer einwandfrei.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung war bereits zu einem frühen Zeitpunkt mit dem Vertrag vom 19. Dezember 2000 in Berührung gekommen. So war der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bereits seit Anfang Dezember 2001 bekannt, dass die Diskussion im Kulturausschuss über den Erhalt des Eingangsbereiches „Tränenpalast“, zu der auch die Machbarkeitsstudie im Oktober 2001 erstellt worden war, Auswirkungen auf den Vertrag haben wird. So heißt es in einem Vermerk:

„Die besondere Situation mit dem Grundstückstausch für die Reinhardt-Erben und die im Vertrag gegebene enge Bezugnahme auf den städtebaulichen Entwurf gem. B-Plan (mit geringfügigen Anpassungsklauseln) machen hier eine Nachverhandlung notwendig (mit einem veränderten Entwurf, die die im B-Plan festgelegte BGF von 15.000 m² auch weiter ermöglicht).“⁴⁶⁵

Kurz darauf findet sich in den Akten eine E-Mail des Referatsleiters Kuhlo mit dem Hinweis, dass durch die nachträgliche Zuordnung einer Teilfläche des bereits an „Müller-Spreer“ veräußerten Grundstücks an die Deutsche Bahn AG die bisherige Figuration der Bebauung und die gesicherte BGF nicht mehr möglich erscheine. Er habe dazu eine städtebauliche Untersuchung zugesagt. Er wies dabei weiter darauf hin, dass eine endgültige Entscheidung zur Bebauung des Grundstücks erst nach Zustimmung des Abgeordnetenhauses im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gefällt werden könne.⁴⁶⁶

Die zwischen dem Investor und der Senatsverwaltung für Finanzen vereinbarte Überarbeitung des Bebauungsplanes auf Senaterebene wurde sodann mit Schreiben vom 17. Dezember 2001 angeregt. Die damalige Finanzsenatorin Krajewski setzte den damaligen Senator für Stadtentwicklung, Herrn Strieder, über den Sachverhalt des Kaufvertrages in Kenntnis. Sie wies auf den Umstand hin, dass die Bebaubarkeit des Grundstücks „Spree-dreieck“ aufgrund eines Änderungsbescheides der OFD Berlin eingeschränkt sei. Dies habe zur Folge, dass der Bebauungsplanentwurf in der Fassung der Geschäftsgrundlage des Kaufvertrages nicht mehr umgesetzt werden könne. Der Investor Müller-Spreer habe angeboten, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Im Rahmen einer Anpassung der Flächen an die rechtlichen Gegebenheiten bestehe die Möglichkeit, die Belange des Erwerbers und des „Tränenpalastes“ angemessen zu berücksichtigen.⁴⁶⁷

Das Antwortschreiben des Senators Strieder richtete sich sodann bereits an Finanzsenator Dr. Sarrazin. Senator Strieder teilte in dem Schreiben mit, dass er die Einschätzung, dass durch den Änderungsbescheid die Geschäftsgrundlage des Tauschvertrages zugunsten der Müller-Spreer & Co. Spreedreieck KG nicht mehr gegeben sei, nicht teile. Als Geschäftsgrundlage diene der Bebauungsplanentwurf I-50. Darin werden äußere Baugrenzen und eine zulässige Geschossfläche (15.000 m²) festgesetzt. Die veränderten Grundstücksgrenzen

⁴⁶⁴ Vermerk zur Schlusszeichnung vom 21. November 2001, F 2, Bl. 890 f.

⁴⁶⁵ Vermerk vom 6. Dezember 2001, S 14, Bl. 10; siehe auch S 14, Bl. 21 f.

⁴⁶⁶ E-Mail vom 12. Dezember 2001, S 14, Bl. 9.

⁴⁶⁷ Schreiben an Sen Strieder, F 2, Bl. 891; S 17, Bl. 32.

machen aber eine Anpassung der Bebauungsplaninhalte notwendig. Dies korrespondiere auch mit den aktuellen Diskussionen im Abgeordnetenhaus über eine stärkere Rücksichtnahme auf den „Tränenpalast“. Er werde kurzfristig ermitteln, wie die vorgegebenen Nutzungsmaße sinnvoll in dem neuen Grundstückszuschnitt unterzubringen wären. Senator Strieder erklärte weiter, er würde es verfahrenstechnisch für sinnvoll halten, den bereits bestehenden Bebauungsplanentwurf zu ändern. Einen neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu beginnen, sei ebenfalls möglich, bringe aber gegenwärtig keine weiteren Vorteile. Im Übrigen sei die vom Investor vorgeschlagene Bebauung mit einem Hochhaus städtebaulich nicht tragfähig.⁴⁶⁸

Parallel dazu gab Senator Strieder bezüglich des Antrages der Fraktion der CDU über die Prüfung einer Hochhausbebauung eine inhaltsgleiche Stellungnahme nach § 38 GGO II an die Senatskanzlei ab.⁴⁶⁹

2.1.3 Zwischenergebnis

Der Untersuchungsausschuss stellte fest, dass sowohl in den Parlamentsdiskussionen (Erhalt des Eingangsbereiches „Tränenpalast“, Hochhauspläne) als auch in der schwierigen Vertragsabwicklung die Ursachen für die veränderte Sach- und Rechtslage am Grundstück „Spreedreieck“ zu sehen waren. So führten die Parlamentsdebatten zur Aussetzung des Bebauungsplanverfahrens, weshalb die in § 3.10 des Vertrages zugesicherte Bebauung nicht realisiert werden konnte. Dieser Punkt stand aber nicht im Fokus der Rechtsstreitigkeit zwischen den Beteiligten. Der Schwerpunkt lag vielmehr auf der mangelnden Vertragserfüllung.

2.2 Vergleichsverhandlungen mit der Deutschen Bahn AG

Nach dem sich die Senatsverwaltung für Finanzen nach Bekanntgabe der Problemlage einen Überblick über die Situation verschafft hatte, und eine Lösungsmöglichkeit darin sah, mit dem Investor und der Deutschen Bahn AG eine Einigung zu finden, nahm sie Anfang des Jahres 2002 Kontakt zu der Rechtsvertreterin der Deutschen Bahn AG auf. Frau Dr. Dornberger teilte mit, sie habe zwei Entwürfe der Deutschen Bahn AG übersandt, und zwar einen unter Beteiligung des Investors für das „Spreedreieck“ und einen anderen Entwurf zum „Tränenpalast“.⁴⁷⁰ Diese beiden Vergleichsvorschläge gingen dann Mitte März 2002 bei der Senatsverwaltung für Finanzen ein.⁴⁷¹

Im Folgenden wird dargestellt, wie sich die Verhandlungen gestalteten und warum die Lösungsmöglichkeit, sich einvernehmlich mit der Deutschen Bahn AG zu einigen, an den Forderungen der Deutschen Bahn AG und der fehlenden Einwilligung des Investors Ende des Jahres 2002 scheiterte.

2.2.1 Vergleichsvorschlag der Deutschen Bahn AG vom 18. März 2002

Die Deutsche Bahn AG unterbreitete dem Land Berlin am 18. März 2002 einen Einigungsvorschlag zu den vermögenszuordnungsrechtlichen Problemen betreffend der Grundstücke „Spreedreieck“ und „Tränenpalast“. Aufgrund der erfolgten Veräußerung des Grundstücks „Spreedreieck“ an die Müller-Spreer und Co. Spreedreieck KG, zu deren Gunsten bereits eine Eigentumsübertragungsvormerkung im Grundbuch eingetragen und weitere Eintragung

⁴⁶⁸ Schreiben Sen Strieder an Sen Dr. Sarrazin, F 2, Bl. 913.

⁴⁶⁹ Stellungnahme vom Januar 2002, F 2, Bl. 905.

⁴⁷⁰ E-Mail des Mitarbeiters Zucker vom 31. Januar 2002, F 2, Bl. 902.

⁴⁷¹ Entwurfsvorbereitung, F 2, Bl. 884, 902, 909 R.

veranlasst worden seien, sei die KG in die Vereinbarung zum „Spreedreieck“ mit einbezogen worden. Dieser Entwurf ist dem Schreiben nach dem Investor Müller-Spreer zugestellt worden.⁴⁷²

2.2.1.1 Inhalt des Vergleichsvorschlages

Der Einigungsvorschlag „Spreedreieck“ der Deutschen Bahn AG vom 18. März 2002 war so ausgestaltet, dass auch der Erwerber seine Zustimmung erteilen musste. In § 3 Abs. 1 der Vereinbarung heißt es u. a.:

„Das Land als derzeit noch im Grundbuch verzeichneter Eigentümer räumt der Bahn das Recht ein, die unterhalb der Erdoberfläche des in § 2 bezeichneten Grundstücks befindliche Tunnelanlage der Nord-Süd-S-Bahn für den öffentlichen Verkehr ständig zu nutzen und das Grundstück zu unterfahren.[...]

Das Land bewilligt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit auf den in § 2 bezeichneten Grundbuchblatt zugunsten der Deutschen Bahn AG folgenden Inhalts:

‘Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bahn AG, in den im angeschlossenen Lageplan mit den Buchstaben A. B. C. D. E. F. G. H. I. K. L. A bezeichneten und rot angelegten Grundstücksteil die bestehende Tunnelanlage der Nord-Süd-S-Bahn dauernd zu haben, zu unterhalten, zu erneuern, zu benutzen und in ihr eine Bahn zu betreiben.’

Durch eine Bebauung des Grundstücks oder sonstige einwirkende Maßnahme auf dem Grundstück darf eine Beeinträchtigung oder Gefährdung des Bestandes und/oder des Betriebes der auf dem Grundstück befindlichen Tunnelanlage der Nord-Süd-S-Bahn nicht eintreten. Das Land verpflichtet sich daher, insbesondere bei einer Bebauung des Grundstücks das Einvernehmen mit der Bahn vor Beginn der Maßnahmen herzustellen und zu den Bebauungsplänen das Einverständnis der Bahn einzuholen.

Im Fall der Veräußerung des Grundstücks verpflichtet sich das Land, den Eintritt des Rechtsnachfolgers für sich und seine Rechtsnachfolger zu dieser Vereinbarung herbeizuführen.

Der Investor zu dessen Gunsten in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs, lfd. Nr. 1, eine Eigentumsübertragungsvormerkung eingetragen ist, stimmt ausdrücklich der beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit zu und bewilligt, sofern dies erforderlich sein sollte, die Eintragung im Grundbuch.“

Darüber hinaus sah der Einigungsvorschlag unter § 4 eine Regelung zu dem Personenverbindungstunnel vor:

Der Personenverbindungstunnel liege im Zuständigkeitsbereich des Landes. Ausgenommen davon sei der oberirdische Zugang, für den der Eigentumsübergang bereits mit Bescheid vom 11. September 2001 i. d. F. des Berichtigungsbescheides vom 18. September 2001 festgestellt worden sei. Sämtliche Maßnahmen, insbesondere die im Zusammenhang mit dem vom Investor geplanten Bauvorhaben stehen, seien rechtzeitig vor Baubeginn mit der Bahn abzustimmen. Ebenso sei die schriftliche Zustimmung der Unternehmensbereiche der DB Netz AG, der DB Station und der Service AG der Bahn einzuholen. Ferner sei durch das Land und dem Investor sicherzustellen, dass die bestehende öffentliche Widmung des

⁴⁷² Schreiben zum Einigungsvorschlag vom 18. März 2002, LA 14, Bl. 96.

Personenverbindungstunnels nach Abschluss der Baumaßnahmen erhalten bleibe. Des Weiteren seien sich die Beteiligten einig, die öffentliche Widmung durch Beantragung und Bewilligung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landes und der Bahn zu sichern und deren Eintragung im Grundbuch zu veranlassen. Umfang und Inhalt dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit werden zwischen Land, Bahn und Investor nach Abschluss des Bauvorhabens vereinbart.

Die Bahn veranlasse nach § 5 unverzüglich die Teilungsvermessung der in das Eigentum der Bahn übergegangenen Teilfläche (S-Bahn-Eingang). Das durch Katasterauszug zu belegende Ergebnis der Teilungsvermessung werde von der Bahn der OFD Berlin als Voraussetzung für die Ausfertigung des Ersuchens zur Eigentumseintragung im Grundbuch übergeben. Der Investor verpflichte sich darüber hinaus, die Teilfläche frei von bestehenden Lasten zu verschaffen.⁴⁷³

2.2.1.2 Reaktionen der Beteiligten auf den Einigungsvorschlag

Zur Auswertung des Einigungsvorschlages „Spreedreieck“ fand in der Senatsverwaltung für Finanzen ein Gespräch mit dem Investor Müller-Spreer statt. Dabei machte der Investor deutlich, dass er eine entsprechende Vereinbarung erst nach einem gesicherten Flächenausgleich durch das Land Berlin abschließen könne und wiederholte seine Forderungen nach einem Hinzuerwerb der angrenzenden Flächen. Diesbezüglich erklärte der Gruppenleiter Meyer-Golling, dass das Land Berlin erst Eigentümer dieser Flächen werden müsse. Im Übrigen sei erforderlich, dass das Einverständnis des Trägers der Straßenbaulast zur Entwidmung vorliege. Gleichzeitig erklärte er, dass das Land Berlin Schadensersatzansprüche gegenüber der OFD Berlin geltend machen müsse, da die Flächenreduzierung auf das fehlerhafte Zuordnungsverfahren zurückzuführen sei. Dies würde allerdings einen erheblichen Zeitraum in Anspruch nehmen. Die Beteiligten vereinbarten, dass die Senatsverwaltung für Finanzen zunächst ihre Änderungswünsche zum Einigungsvorschlag an die Rechtsanwältin Dr. Dornberger übermittele und der Investor seine Änderungswünsche bilateral mit ihr abstimme.⁴⁷⁴

Im Anschluss an das Gespräch übersandte die Senatsverwaltung für Finanzen ihre Änderungswünsche an die Rechtsanwältin Dr. Dornberger und teilte ihr mit, Müller-Spreer werde seine Änderungswünsche direkt mit ihr verhandeln.⁴⁷⁵

Die unten aufgeführten Synopse enthält die wesentlichen Änderungswünsche der Senatsverwaltung für Finanzen.

| | Deutsche Bahn AG | Senatsverwaltung für Finanzen |
|-----|---|-------------------------------|
| § 3 | (1) Das Land als derzeit noch im Grundbuch verzeichneter Eigentümer räumt der Bahn das Recht ein, die unterhalb der Erdoberfläche des in § 2 bezeichneten Grundstücks befindliche Tunnelanlage der Nord-Süd-S-Bahn für den öffentlichen Verkehr ständig zu nutzen und das Grundstück zu unterfahren.[...] | Ohne Änderungen. |
| | (2) Das Land bewilligt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit auf den in § 2 bezeichneten Grund- | Ohne Änderungen. |

⁴⁷³ Einigungsvorschlag „Spreedreieck“ vom 18. März 2002, F 2, Bl. 919 ff.

⁴⁷⁴ Vermerk vom 15. April 2002, F 2, Bl. 956.

⁴⁷⁵ Änderungswünsche der SenFin vom 16. April 2002, F 2, Bl. 965 ff.

| | Deutsche Bahn AG | Senatsverwaltung für Finanzen |
|-----|---|---|
| | <p>buchblatt zugunsten der Deutschen Bahn AG folgenden Inhalts:</p> <p>„Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bahn AG, in den im angeschlossenen Lageplan mit den Buchstaben A. B. C. D. E. F. G. H. I. K. L. A bezeichneten und rot angelegten Grundstücksteil die bestehende Tunnelanlage der Nord-Süd-S-Bahn dauernd zu haben, zu unterhalten, zu erneuern, zu benutzen und in ihr eine Bahn zu betreiben.“</p> <p>(3) Durch eine Bebauung des Grundstücks oder sonstige einwirkende Maßnahme auf dem Grundstück darf eine Beeinträchtigung oder Gefährdung des Bestandes und/oder des Betriebes der auf dem Grundstück befindlichen Tunnelanlage der Nord-Süd-S-Bahn nicht eintreten. Das Land verpflichtet sich daher, insbesondere bei einer Bebauung des Grundstücks das Einvernehmen mit der Bahn vor Beginn der Maßnahmen herzustellen und zu den Bebauungsplänen das Einverständnis der Bahn einzuholen.</p> <p>(4) Im Fall der Veräußerung des Grundstücks verpflichtet sich das Land, den Eintritt des Rechtsnachfolgers für sich und seine Rechtsnachfolger zu dieser Vereinbarung herbeizuführen.</p> <p>(5) Der Investor zu dessen Gunsten in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs, lfd. Nr. 1, eine Eigentumsübertragungsvormerkung eingetragen ist, stimmt ausdrücklich der beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit zu und bewilligt, sofern dies erforderlich sein sollte, die Eintragung im Grundbuch. [...]</p> | <p>(3) Durch eine Bebauung des Grundstücks oder sonstige einwirkende Maßnahme auf dem Grundstück darf eine Beeinträchtigung oder Gefährdung des Bestandes und/oder des Betriebes der auf dem Grundstück befindlichen Tunnelanlage der Nord-Süd-S-Bahn nicht eintreten. Das Land verpflichtet sich daher, insbesondere bei einer Bebauung des Grundstücks das Einvernehmen mit der Bahn vor Beginn der Maßnahmen herzustellen und bei der Änderung des Bebauungsplanes die Bahn als betroffener Träger im Verfahren zu beteiligen. Die Zustimmung der Bahn darf nur aus wichtigem Grunde versagt werden.</p> <p>Ohne Änderungen.</p> <p>Ohne Änderungen.</p> |
| § 4 | (1) Die Bahn geht davon aus, daß der unter dem Grundstück verlaufende Personenverbindungstunnel, der S- und U-Bahn verbindet, als Übergang für den öffentlichen Personennahverkehr im Zuständigkeitsbereich des Landes liegt. Ausgenommen | (1) Die Bahn bestätigt, daß der unter dem Grundstück verlaufende Personenverbindungstunnel, der S- und U-Bahn verbindet, als Übergang für den öffentlichen Personennahverkehr im Eigentum des Landes steht. |

| | Deutsche Bahn AG | Senatsverwaltung für Finanzen |
|--|--|--|
| | <p>hiervon ist der oberirdische Zugang auf der Teilfläche, für die der Eigentumsübergang auf die Bahn durch Bescheid vom 11./18.09.2001 festgestellt wurde.</p> <p>Da der oberirdische Zugang zum Personenverbindungstunnel zugleich den Zugang zum unterhalb der Erdoberfläche befindlichen Bahnsteig des S-Bahnhofs Friedrichstraße der Nord-Süd-S-Bahn bildet, hat das Land und der Investor zu gewährleisten, daß der Zugang zu dem unterhalb der Erdoberfläche befindlichen Bahnsteig jederzeit und ohne Beschränkungen für die Öffentlichkeit gewährleistet sein muß.</p> <p>(2) Sämtliche Maßnahmen, insbesondere im Zusammenhang mit dem vom Investor geplanten Bauvorhaben, sind rechtzeitig vor Baubeginn mit der Bahn abzustimmen und dazu die schriftliche Zustimmung der Unternehmensbereiche der DB Netz AG und DB Station und Service AG der Bahn einzuholen.</p> <p>(3) Im gemeinsamen Interesse des öffentlichen Personennahverkehrs im Verbund von S- und U-Bahn ist durch das Land und den Investor sicherzustellen, daß die bestehende öffentliche Widmung des Personenverbindungstunnel nach Abschluß der Baumaßnahmen erhalten bleibt.</p> <p>Die Beteiligten einigen sich, die öffentliche Widmung durch Beantragung und Bewilligung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landes und der Bahn zu sichern und deren Eintragung im Grundbuch zu veranlassen. Umfang und Inhalt dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit werden zwischen Land, Bahn und Investor nach Abschluß des Bauvorhabens vereinbart.</p> | <p>Ausgenommen hiervon ist der oberirdische Zugang auf der Teilfläche, für die der Eigentumsübergang auf die Bahn durch Bescheid vom 11./18.09.2001 festgestellt wurde.</p> <p>Da der oberirdische Zugang zum Personenverbindungstunnel zugleich den Zugang zum unterhalb der Erdoberfläche befindlichen Bahnsteig des S-Bahnhofs Friedrichstraße der Nord-Süd-S-Bahn bildet, hat das Land und der Investor zu gewährleisten, daß der Zugang zu dem unterhalb der Erdoberfläche befindlichen Bahnsteig jederzeit und ohne Beschränkungen für die Öffentlichkeit gewährleistet sein muß.</p> <p>Ohne Änderungen.</p> <p>(3) Im gemeinsamen Interesse des öffentlichen Personennahverkehrs im Verbund von S- und U-Bahn ist durch das Land und den Investor sicherzustellen, daß die Zugänge zur U- und S-Bahn sowie der Personenverbindungstunnel nach Abschluß der Baumaßnahmen erhalten bleiben.</p> <p>Die Beteiligten einigen sich, die öffentliche Nutzung durch Beantragung und Bewilligung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landes Berlin als Gehrecht für die Allgemeinheit zu sichern und deren Eintragung im Grundbuch zu veranlassen. Umfang und Inhalt dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit werden zwischen Land, Bahn und Investor nach Abschluß des Bauvorhabens vereinbart.</p> |

Mit Schreiben vom 17. April 2002 teilte die Rechtsanwältin Dr. Dornberger der Senatsverwaltung für Finanzen mit, dass sie die Änderungsvorschläge des Landes Berlin erhalten

habe. Sobald die Änderungswünsche des Investors Müller-Spreer vorliegen, werden diese mit der Deutschen Bahn AG besprochen. Im Übrigen erklärte sie, dass die Deutsche Bahn AG an einer Gesamtlösung in dem Bereich der Friedrichstraße/Reichstager gelegen sei. Eine einvernehmliche Klärung zuordnungsrechtlicher Fragen komme daher nur in Betracht, wenn darin sowohl die Grundstücke „Tränenpalast“ als auch des „Spreedreiecks“ erfasst werden. Die Auffassung des LARoV, keine Veranlassung für eine gesonderte Vereinbarung zu sehen, stehe dazu im Widerspruch. Das Land Berlin solle sicherstellen, dass die abgestimmten Vereinbarungen zu den Grundstücken „Tränenpalast“ und „Spreedreieck“ in einem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang unterzeichnet werden.⁴⁷⁶

Neben der oben genannten Mitteilung der Änderungswünsche des Landes Berlin unterrichtete der Sachbearbeiter Zucker die Rechtsanwältin Dr. Dornberger in der Folgezeit über den Sachstand. Dies lässt sich einem Schreiben der Rechtsanwältin Dr. Dornberger vom 6. Juni 2002 an die Deutsche Bahn AG entnehmen. Darin wird folgender Sachstand übermittelt:

Herr Zucker habe sich mit ihr in Verbindung gesetzt und ihr mitgeteilt, dass Gespräche zwischen der Senatsverwaltung für Finanzen und dem LARoV stattgefunden haben, um zu einer gemeinsamen Auffassung hinsichtlich der vorgelegten Entwürfe der Bahn zu gelangen. Hinsichtlich der Vereinbarung zum „Tränenpalast“ sei jedenfalls die exakte Bezifferung der Höhe der Forderungen für die durchgeführten Maßnahmen der Bebauung, Modernisierung und Instandsetzung des „Tränenpalastes“ nach § 11 Abs. 2 VZOG erforderlich.

Herr Zucker habe weiter die Auffassung geäußert, dass es bezüglich der Vereinbarung „Spreedreieck“ erforderlich sei, dass sich der Investor mit der Deutschen Bahn AG einige. Sie habe Herrn Zucker darüber aufgeklärt, dass der Investor seine Änderungswünsche noch nicht mitgeteilt habe. Allerdings habe der Investor bei ihr vorgesprochen; dabei habe sie den Eindruck gewonnen, dass der Investor keine Probleme habe sich mit der Bahn zu einigen. Er akzeptiere die Interessenlage der Deutschen Bahn AG. Entscheidende Hindernisse sehe der Investor dagegen, wenn ihm das Land Berlin, das maßgeblich die Ursachen für die eingetretene Situation gesetzt habe, nicht angemessen entgegenkomme. Der Investor verlange zum einen Ausgleichsleistungen für die Flächen, die sich eindeutig im Eigentum der Bahn befinden und zum anderen Ausgleichsleistungen für die Einschränkungen künftiger Nutzungsmöglichkeiten. Er strebe eine unentgeltliche Übertragung von entsprechenden Ausgleichsflächen an. Aus Sicht des Landes Berlin komme es zunächst auf die Planungssicherheit an.

Dem Schreiben lässt sich weiter entnehmen, dass das Land Berlin bestrebt war, eine zügige Vermögenszuordnung bezüglich des Flurstücks 243 zu erreichen, da der Investor die Straßenfläche unterbauen wolle.⁴⁷⁷

Nach Kenntnis des Ausschusses teilte der Investor der Deutschen Bahn AG auch in der Folgezeit seine Änderungswünsche nicht mit, demnach wurden zunächst keine weiteren Gespräche mit der Deutschen Bahn AG geführt. Vielmehr wiederholten die Rechtsvertreter des Investors in einem Schreiben an den Senator für Finanzen Dr. Sarrazin im Juli 2002 ihre Rechtsauffassung hinsichtlich des Vertrages vom 19. Dezember 2000. Danach habe sich das Land Berlin verpflichtet, das Eigentum am Grundstück „Spreedreieck“ lastenfrei zu verschaffen. Die Rechte der Deutschen Bahn AG würden eindeutig nicht den Vereinbarungen zwischen dem Land Berlin und dem Investor entsprechen. Die Rechtsposition der Deutschen Bahn AG würde dazu führen, dass das Grundstück nur zu einer um ein Drittel kleineren Fläche bebaut werden könne. Der Vertrag werde daher rückabgewickelt, wenn keine Einigung erzielt werde. Folglich hätte das Land Berlin den Kaufpreis in Höhe von 34 Mio. DM

⁴⁷⁶ Schreiben der RAin Dr. Dornberger, F 2, Bl. 980; In der Folgezeit kam es nicht zu einer Einigung; Siehe Bescheid vom 9. Juli 2003, LA 15, Bl. 597, 607, 609.

⁴⁷⁷ Schreiben RAin Dr. Dornberger an DB AG vom 6. Juni 2002, D 1, Bl. 527.

zuzüglich Zinsen zurückzuzahlen und müsste darüber hinaus weiteren Schadensersatz leisten. Eine Realisierung des Bauprojekts sei bei der Minderung der übertragenen Grundstücksfläche bzw. des mit Dienstbarkeiten belasteten Grundstücks nur dann möglich, wenn das Gebäude über die Grundstücksgrenzen hinweg errichtet werden könne. Die Rechtsvertreter erklärten erneut ihre Forderung auf Zuerwerb von weiteren Grundstücken (Flurstücke 236, 239, 240, 242, 243). Weiterhin bestehe das Interesse am Erwerb des „Tränenpalastes“.⁴⁷⁸

Anlässlich dieses Schreibens informierte der Sachbearbeiter Zucker den Finanzsenator über den Sachverhalt und gab folgende Stellungnahme ab:⁴⁷⁹

Aufgrund eines Änderungsbescheides der OFD Berlin könne das Land Berlin den Vertrag vom 19. Dezember 2000 nicht erfüllen und das Grundstück lastenfrei übertragen. Allerdings sei dem Erwerber bei Vertragsabschluss bekannt gewesen, dass das Grundstück hinsichtlich bestehender Leitungsrechte und des U- und S-Bahnbetriebes problembehaftet sei. Daher sei er in dem Vertrag verpflichtet worden, sich mit den Leitungsträgern und den Verkehrsbetrieben abzustimmen. Unabhängig davon sollte jedoch versucht werden, mit dem Käufer eine Einigung über eine Änderung des bestehenden Vertrages zu erzielen. Eine Rückabwicklung des Vertrages könnte nach Auskunft der Käuferseite Schadensersatzansprüche im zweistelligen Millionenbereich auslösen.

Der Hinzuerwerb der vom Erwerber geforderten Flurstücke setze voraus, dass diese Flächen für die Errichtung des Bauvorhabens tatsächlich benötigt werden. Hierzu müssten die Planung und das Bauvorhaben konkretisiert werden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung habe zugesichert, den Bebauungsplanentwurf entsprechend der Geschäftsgrundlage zu ändern und das Büro Nalbach mit der Entwurfsfassung beauftragt. Es liege derzeit ein vorläufiger unverbindlicher Entwurf vor, der die Eingangssituation zum „Tränenpalast“ berücksichtige und eine BGF über 15.000 m² vorsehe. Es sei darüber hinaus politisch zu entscheiden, ob die vom Investor gewünschte Hochhausbebauung zugelassen werde.

Zum Thema „Tränenpalast“ erklärte der Mitarbeiter Zucker, dass den Betreibern des „Tränenpalastes“ seitens der Senatsverwaltung für Finanzen zugesagt worden sei, den „Tränenpalast“ zum Verkehrswert erwerben zu können, soweit das Gebäude Berlin zugeordnet werde. Herrn Müller-Spreer wurde der Erwerb in Aussicht gestellt, soweit keine Einigung mit den Betreibern zum Kaufpreis erzielt werden könne. Derzeit scheint fraglich, ob der Liegenschaftsfonds und die Betreiber sich hinsichtlich des zu vereinbarenden Kaufpreises einigen.

Zusammenfassend stellte der Bearbeiter Zucker in dem Vermerk fest, dass zunächst die Bebauungsplanung feststehen müsse, da erst dann über die Zuordnung mit der Deutschen Bahn AG verhandelt werden könne. Der Investor mache seine Zustimmung zu der Vereinbarung der Deutschen Bahn AG von der Planungssicherheit abhängig. Nach Abschluss der Zuordnungsvereinbarung könne der Vertrag angepasst werden. Die bereits entstandene Zeitverzögerung komme durch die offene Planung zustande.

Der Bearbeiter Zucker sprach weiter die Empfehlung aus, dass zunächst die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Planungssicherheit schaffe. Dabei sei zu entscheiden, ob Berlin eine Hochhausbebauung zulassen möchte. Im Übrigen sei ein Entwurf zu erarbeiten, der die eigentums- und zuordnungsrechtlichen Probleme berücksichtige und sich mindestens an der vereinbarten Geschäftsgrundlage orientiere.⁴⁸⁰

⁴⁷⁸ Schreiben Rechtsanwaltskanzlei W, C & P vom 22. Juli 2002, F 3, Bl. 999.

⁴⁷⁹ Vermerk des Mitarbeiters Zucker an Sen Dr. Sarrazin vom 5. August 2002, F 3, Bl. 1003.

⁴⁸⁰ Vermerk des Mitarbeiters Zucker an Sen Dr. Sarrazin vom 5. August 2002, F 3, Bl. 1003.

Im Rahmen einer weiteren Gesprächsrunde bei der Senatsverwaltung für Finanzen erklärte der Investor erneut, er sehe sich gezwungen, den Vertragsrücktritt auszuüben, da die verlängerte Gewährleistungsfrist Ende des Jahres ausliefe und die Grunderwerbssteuer bei Aufhebung des Vertrages nur innerhalb von zwei Jahren erstattet werde. Dabei behielt er sich Schadensersatzforderungen in Höhe seiner Kaufpreisaufwendungen vom 37 Mio. DM sowie seiner Finanzierungskosten vor. Der Bearbeiter Zucker hielt in dem Vermerk fest, dass durch politische Veränderungen der Planungsprozess noch nicht vorangekommen sei. Sofern der angedrohte Rücktritt ausgeübt werde, seien Schadensersatzforderungen in zweistelliger Millionenhöhe des Investors denkbar. Inwieweit diese abgewendet werden können, könne zurzeit nicht eingeschätzt werden.⁴⁸¹ Staatssekretär Bielka notierte auf dem Vermerk:

„- Fristenproblem + Verzicht + grundsätzliche Schadensersatzpflicht?
- wer redet mit der Bahn“.⁴⁸²

In der Folgezeit ist die Deutsche Bahn AG in den Verhandlungsgesprächen zunächst nicht mehr beteiligt worden, da der Investor eine Zustimmung von der Planungssicherheit abhängig machte. Daher stand zunächst die Erstellung einer Planung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Fokus. Daneben wurden weiter Verhandlungsgespräche mit dem Investor geführt.

2.2.2 Planungsalternative der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hatte parallel zu den Verhandlungen mit der Deutschen Bahn AG und dem Investor Müller-Spreer das Architekturbüro Nalbach + Nalbach beauftragt, da Planungssicherheit geschaffen werden sollte.

Das Architekturbüro sollte die städtebauliche Figur überarbeiten und Testentwürfe erstellen, die zum einen das vertraglich zugesagte Nutzungsmaß einhalten und zum anderen eine stärkere Rücksichtnahme auf den benachbarten „Tränenpalast“ aufweisen.⁴⁸³ Diese Auftragsvergabe verursachte für das Land Berlin zusätzliche Kosten in Höhe von 6.090,- € brutto.⁴⁸⁴ Der Investor Müller-Spreer ist dabei in die Entwurfsüberarbeitung nicht einbezogen worden, da ein neutrales Gutachten erstellt werden sollte.⁴⁸⁵ Die Architektin Nalbach erklärte anlässlich einer Besprechung mit dem Senatsbaudirektor Dr. Stimmann, dass ursprünglich schon die 15.000 m² Bruttogeschossfläche auf dem Grundstück schwer bebaubar gewesen wären.⁴⁸⁶ Aus einem Vermerk vom 8. Juli 2002 geht hervor, dass die Architektin Nalbach die Möglichkeit des Erhalts des „Tränenpalasteingangs“ unter gleichzeitiger Einhaltung der zugesicherten 15.000 m² Bruttogeschossfläche nachgewiesen habe.⁴⁸⁷

Der Abteilungsleiter von Lojewski informierte den Investor Müller-Spreer im September 2002 über die Entwürfe der Architekten Nalbach + Nalbach. Danach könne die vertraglich vereinbarte Baumasse von 15.000 m² Bruttogeschossfläche gehalten bzw. sogar leicht überschritten werden. Der Investor habe in dem Gespräch hervorgehoben, dass aus seiner Sicht der politische Meinungsprozess zur Hochhausbebauung noch nicht abgeschlossen sei. Insbesondere haben bundespolitische Parteien wenig Verständnis dafür, dass beabsichtigte Großinvestitionen mit erheblicher Beschäftigungszahl in Berlin nicht realisiert werden. Weiter habe der Investor in dem Gespräch darauf hingewiesen, dass das Land Berlin ihm ein Grundstück verkauft habe, das ihm gar nicht gehöre und deshalb ein „Planungsschaden“

⁴⁸¹ Vermerk vom 13. September 2002, F 3, Bl. 1005.

⁴⁸² Handschriftliche Notiz, F 3, Bl. 1005.

⁴⁸³ Schreiben an Architektin Nalbach vom 22. Januar 2002, S 7, Bl. 205.

⁴⁸⁴ Vertrag mit dem Architekturbüro vom 12. April 2002, S 7, Bl. 215 ff.

⁴⁸⁵ Siehe handschriftliche Notiz, S 7, Bl. 213.

⁴⁸⁶ Besprechungsvermerk vom 27. Mai 2002, S 7, Bl. 218.

⁴⁸⁷ Vermerk vom 8. Juli 2002, F 2, Bl. 989.

entstanden sei, da zwei Jahre lang nichts passiert sei. Außerdem sei ihm von der damaligen Regierungspartei CDU Realisierungsmöglichkeiten für ein Hochhaus in Aussicht gestellt worden. Seine Vorstellung sei, dass er entweder eine höhere Baumasse oder den Kaufpreis zurückerhalte. Senatsbaudirektor Dr. Stimmann habe seine Position in dem Gespräch unmissverständlich dargestellt. Danach sei ein Hochhaus an dieser Stelle nicht begründbar. Sollten die politischen Mandatsträger zu einer anderen Auffassung gelangen, habe er dies zu akzeptieren, aber fördern werde er dies nicht. Nach dem Austausch der unterschiedlichen Standpunkte sei vereinbart worden, dass der Erwerber Müller-Spreer auf Basis der Nalbach-Varianten die Möglichkeiten der Bebauung überprüfen lasse.⁴⁸⁸

Den überarbeiteten Nalbach-Entwurf lehnte der Investor in der Folgezeit mit der Begründung ab, dass diese städtebauliche Konzeption zumindest in Teilen nicht umsetzbar sei, da sie die Hindernisse der nach wie vor ungeklärten Eigentumsverhältnisse nicht ausreichend berücksichtige. Bei dieser Gelegenheit wies der Investor auch darauf hin, dass die bei der Finanzverwaltung geltend gemachten Schäden nicht darauf zurückzuführen seien, dass der vertraglich zugesagte Bebauungsplan noch nicht verabschiedet sei. Vielmehr sei die Finanzverwaltung bisher nicht in der Lage gewesen, das Eigentum an dem Grundstück vertragsgerecht zu verschaffen.⁴⁸⁹ Diesen Standpunkt hatte der Investor bereits zuvor in einem Gespräch verdeutlicht. Danach sei der neue Grundstückszuschnitt mit dem Eingang „Tränenpalast“ für ihn nicht akzeptabel.⁴⁹⁰

Diese vom Investor vertretene Position hatte Senator Dr. Sarrazin im Oktober 2002 dem Stadtentwicklungssenator Strieder mitgeteilt. Danach habe der Investor erklärt, dass der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgelegte Änderungsentwurf die offenen Grundstücksfragen im Zusammenhang mit der Zuordnung von Flächen für die Bahn nicht berücksichtige. Er bat weiter dringlich darum, die Planungsänderungen unverzüglich herbeizuführen, damit der Investor Planungssicherheit erhalte und ein Schaden vom Land Berlin abgewendet werden könne.⁴⁹¹

Die Auffassung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung dazu war zunächst klar positioniert. Aus einem Besprechungsvermerk vom 22. Oktober 2002 geht hervor, dass die Stadtentwicklungsverwaltung dennoch an dem Änderungsentwurf der Architekten Nalbach + Nalbach festhalten wolle. Der Änderungsentwurf enthalte Bau- und planungsrechtlich keine Einschränkungen gegenüber dem Stand Januar 2000, da die Bahnfläche bereits planfestgestellt und die Eingangsbereiche nicht bebaubar gewesen seien. Allerdings räumte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein, zu prüfen, inwieweit die Bahn aufgrund der geänderten Eigentumssituation eine Baugenehmigung öffentlich-rechtlich verhindern könne bzw. ob es möglicherweise auch zivilrechtliche Mittel gebe, eine Bebauung zu beeinträchtigen. Eine Blockade könne gegebenenfalls durch ein Spitzengespräch zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Deutschen Bahn AG vermieden werden.⁴⁹²

2.2.3 Parallelverhandlungen mit dem Investor

Zur Vorbereitung eines weiteren Termins mit dem Investor Müller-Spreer verfasste der Mitarbeiter Zucker einen Vermerk zur Vorbereitung, der folgende Lösungsansätze aufweist:

„- Einräumung eines Unterbaurechtes am ‘Stadtplatz’ als Kompensation für den Wertverlust von ca. 3.123.400,--DM / 1.596.969 € (200 x 15.617,--DM) Wert für das Unterbaurecht bei einer zweigeschossigen Tiefgarage: 5 % von 8.400,-- DM (Boden-

⁴⁸⁸ Besprechungsvermerk vom 27. September 2002, S 7, Bl. 224.

⁴⁸⁹ Schreiben des Investors vom 5. November 2002, S 17, Bl. 80.

⁴⁹⁰ Gesprächsvermerk vom 31. Oktober 2002, F 3, Bl. 1020.

⁴⁹¹ Schreiben Sen Dr. Sarrazin an Sen Strieder Oktober 2002, F 3, Bl. 1008.

⁴⁹² Vermerk des Mitarbeiters Zucker, F 3, Bl. 1014.

wert) = 420,--DM/m², das entspricht als Wertausgleich einer Fläche von ca. 7437 m² Größe. Das Flurstück 242 hat eine Größe von 1.852 m².

- Erhöhung des Baurechts: Ausgleich möglicher Schadensersatzansprüche durch angemessene Erhöhung des BGF um ca. 1400 m².
- Direktvergabe des Metropol-Theaters oder einer anderen Immobilie zum Verkehrswert?
- Ggf. Spitzengespräch Berlin/Bahn zur Planungsumsetzung.⁴⁹³

Daneben teilte der Investor Staatssekretär Bielka mit, dass es von zentraler Bedeutung sei, dass das Land Berlin eine verbindliche Aussage zu der Frage mache, ob und zu welchem Zeitpunkt das Land Berlin seine vertraglichen Pflichten erfülle. Das Land Berlin möge nunmehr abschließend Stellung zu der Frage nehmen, wie es mit der Situation umzugehen gedenkt, dass es nicht in der Lage sei, das Grundstück vollständig und lastenfrei zu verschaffen. Ferner benötige er eine verbindliche Aussage zu dem Umstand, dass der Bebauungsplan I-50 entsprechend der vertraglichen Zusicherung in Ziffer 3.10 des Vertrages vom 19. Dezember 2000 nicht mehr umgesetzt werden könne. Dasselbe gelte auch für den alternativen Planungsentwurf von Staatssekretär Dr. Stimmann, der die aktuellen Grundstücksgegebenheiten nicht berücksichtige. Die Nichterfüllung des Vertrages sei nicht weiter hinnehmbar und verursache einen erheblichen Schaden.⁴⁹⁴

In der o. g. Besprechung erklärte der Investor Müller-Spreer, er werde noch im November 2002 eine Entscheidung über einen eventuellen Vertragsrücktritt treffen. Er erwarte vom Land Berlin hierfür konkrete Aussagen zu Änderungen des bestehenden Vertrages. Zu klären seien insbesondere die Eigentumsverschaffung, Heranschaffung zusätzlicher Flächen für den Bau einer Tiefgarage unter dem Bahnhofsvorplatz, die Überbauungsproblematik des Bahngrundstücks, der Eingang des „Tränenpalastes“, das Baukonzept bzw. die Baumasse sowie die finanzielle Entschädigung. Staatssekretär Bielka räumte in dem Gespräch ein, dass das Land Berlin den Kaufvertrag aufgrund veränderter Grundstückssituation nicht erfüllen könne und durch Flächenänderungen und Erhöhung des Baurechts kompensiert werden solle. Finanzielle Forderungen können hiermit ausgeglichen werden. Neben einer möglichen Anhebung des Baurechts sehe er die Einräumung eines Unterbaurechts für die Errichtung einer Tiefgarage als Äquivalent an. Der Investor Müller-Spreer wurde aufgefordert, seine Forderungen kurzfristig zu konkretisieren, damit sich das Land Berlin noch im November positionieren könne. Staatssekretär Bielka bat darum, intern die Werthaltigkeit eines Unterbaurechts und einer höheren Bruttogeschossfläche pro m² ermitteln zu lassen. Darüber hinaus sei weiterhin die Überbauung der Bahnfläche zu klären.⁴⁹⁵

Aus dem Gesprächsvermerk der Senatsverwaltung lässt sich ergänzend entnehmen, dass Staatssekretär Bielka gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine Lösung herbeiführen wolle, die möglichst ohne finanziellen Ausgleich auskomme. Des Weiteren wurde festgehalten, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Denkmalthematik hinsichtlich des Eingangsbauwerkes „Tränenpalast“ hinterfragen solle.⁴⁹⁶

Mit Schreiben vom 31. Oktober 2002 bat die Senatsverwaltung für Finanzen wie in dem Gespräch besprochen, um Ermittlung des Differenzwertes bei Erhöhung der baulichen Ausnutzung je m² Bruttogeschossfläche. Gleichzeitig solle eine Wertermittlung für ein Unterbaurecht an den Flurstücken 242 und 243 für die Errichtung einer Tiefgarage erstellt werden.⁴⁹⁷

⁴⁹³ Vermerk zur Gesprächsvorbereitung, F 3, Bl. 1016; Die Zahlengrundlage für den Lösungsansatz ist aus den Akten nicht ersichtlich.

⁴⁹⁴ Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei W, C & P vom 28. Oktober 2002, F 3, Bl. 1017.

⁴⁹⁵ Gesprächsvermerk der SenFin, F 3, Bl. 1022.

⁴⁹⁶ Gesprächsvermerk der SenStadt, F 3, Bl. 1020.

⁴⁹⁷ Auftrag an SenStadt, F 3, Bl. 1018.

Hinsichtlich der Frage, ob die Deutsche Bahn AG gegen die zukünftige Baugenehmigung vorgehen könne, erklärte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dass zum einen bei planfestgestellten Flächen die Zustimmung des Eisenbahnbundesamtes vorliegen und zum anderen, dass die Deutsche Bahn AG als Eigentümerin einer Überbauung des Luftraumes über ihrem Grundstück zustimmen müsse.⁴⁹⁸

Die vom Investor beauftragte Rechtsanwaltskanzlei konkretisierte absprachegemäß mit Schreiben vom 5. November 2002 die Schäden, die dem Investor Müller-Spreer aufgrund der fehlenden Übertragung des Kaufgrundstückes bisher entstanden seien und zeigte alternative Lösungsmöglichkeiten auf.⁴⁹⁹

Danach resultieren aus der Überbauung der Bahngrundstücksteile unmittelbare Baumehrkosten in Höhe von 2.320.000 €. Diese Summe basiere auf einer Untersuchung der Bauplanungs und Steuerungs Aktiengesellschaft (BAL) vom 4. November 2002.⁵⁰⁰ Die BAL ermittelte in einer überschlägigen Kosteneinschätzung die Mehrkosten, die sich durch die Änderung der Gründungsverhältnisse ergeben haben. Dabei setzte sie voraus, „dass bei Vertragsabschluss von einem lastenfreien Grundstück auszugehen war, auf dem überall, d. h. auch im Bereich etwaiger im Erdreich vorhandener Bauwerke, ohne Erschwernisse gegründet werden konnte. Die sich nun darstellende Sachlage – kein Lastabtrag im Bereich der U- bzw. S-Bahn, teilweise ungeklärte Eigentumsverhältnisse – führt zu einer Erhöhung der Baukosten durch zusätzlich erforderliche Maßnahmen, die mit überschlägig 2.320.000 Euro brutto bewertet wurden, ausgehend von einer Bebauung im Rahmen der Konzeptstudien von Nalbach + Nalbach.“

Für die Neukonzeption des Hauses würden Planungskosten nach HOAI in Höhe von 1.000.000 € entstehen.

Ferner ergebe sich eine Wertminderung des Gesamtgrundstücks aufgrund des neuen geografischen Zuschnitts und der veränderten Eingangssituation im Bereich „Tränenpalast“. Die Wertminderung des Grundstückswertes werde mit 20 % des Kaufpreises beziffert (3.400.000 €). Die Wertminderung durch Nichtlastenfreistellung in Abteilung II des Grundbuches betrage 1.200.000 €.

Des Weiteren sei aufgrund der Projektverzögerung sowohl ein Finanzierungsmehraufwand durch aufgelaufene Bankzinsen als auch ein Verlust durch den inzwischen eingetretenen Minderwert aufgrund der allgemeinen Marktsituation entstanden. Dies ergebe einen weiteren Vermögensnachteil in Höhe von 5.200.000 €.

Folglich sei bisher ein Vermögensnachteil in Höhe von insgesamt 13.120.000 € entstanden.

Der Rechtsvertreter des Investors wies erneut darauf hin, dass die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgelegte alternative Planung in dieser Form nicht durchführbar sei, weil für die Neukonzeption auch hierzu die erforderlichen Flächen nicht zu Eigentum verschafft werden können und der Baukörper sich zum Teil auf fremden Flächen befinde. Zur Klarstellung sei noch die Feststellung zu treffen, dass die eingetretene Verzögerung allein auf der mangelnden Eigentumverschaffung am Grundstück und der baurechtlichen Diskussion über das Grundstück beruhe.⁵⁰¹

⁴⁹⁸ Stellungnahme SenStadt vom 4. November 2002, F 3, Bl. 1117.

⁴⁹⁹ Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei W, C & P vom 5. November 2002, F 3, Bl. 1025.

⁵⁰⁰ Bewertung der BAL vom 4. November 2002, MS 1, Bl. 217.

⁵⁰¹ Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei W, C & P vom 5. November 2002, F 3, Bl. 1025.

Zu den von der Rechtsanwaltskanzlei genannten Schadensposten gab der Mitarbeiter Zucker in einem Vermerk folgende Stellungnahme ab:⁵⁰²

Ein Ausgleich der Überbauungskosten in Höhe von 2.320.000 € sollten abgelehnt werden. Nach Auffassung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wären diese Kosten auch bei der ursprünglichen Planung angefallen, da die Bahnanlagen einschließlich des Fußgängertunnels bereits planfestgestellt und die Zugänge zur U- und S-Bahn sowie der Verbindungstunnel durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu sichern waren.

Für die Erstattung der Planungsmehrkosten müsste der Investor die fertige Planung nachweisen, da nur tatsächlich entstandene Mehrkosten anrechnungsfähig seien.

Eine Wertminderung in Höhe von 20 % des Grundstückswertes könne nicht nachvollzogen werden. Die Eingangssituation des „Tränenpalastes“ sei immer kritisch gesehen worden. Ferner werde die zugesicherte Bauausnutzung erfüllt, daher solle in diesem Zusammenhang lediglich eine Kaufpreisreduzierung für die der Deutschen Bahn AG zugeordnete Fläche angesetzt werden.

Für die Nichtlastenfreistellung seien allenfalls 5 % des Grundstückswertes, also 850.000 €, anzuerkennen.

Der Finanzierungsaufwand werde für 3 Jahre berechnet. Diese Position erscheine dem Grunde nach berechtigt, jedoch sollte dem Investor hier ein Mitverschulden angelastet werden. Seine Aktivitäten im politischen Raum für eine Hochhausbebauung führten erst zur Aussetzung der Planung. Daher sollte die Summe halbiert werden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung habe einen Wertverfall in Höhe von 5 % aufgrund der Marktlage bestätigt. Auch dieser Betrag sei aufgrund eines Mitverschuldens seitens des Investors zu halbieren.

Der Mitarbeiter Zucker empfahl, dass die Verhandlungen mit folgenden anerkannten Positionen geführt werden:

| | | |
|--------------------------|----------------------|---------------------|
| „Überbauungskosten: | zunächst ohne Ansatz | |
| Mehrplanungskosten | 1.000.000 € | jedoch auf Nachweis |
| Grundstückswertminderung | 750.000 € | (100 x 7.500) |
| Nichtlastenfreistellung | 850.000 € | |
| Finanzierungsmehraufwand | 1.750.000 € | (1/2 der Kosten) |
| Wertverfall | <u>850.000 €</u> | (1/2 des Ansatzes) |
| | <u>5.200.000 €</u> | |

Folglich stand zu diesem Zeitpunkt die Forderung des Investors in Höhe von 13 Mio. € der empfohlenen Ausgleichsbereitschaft des Landes Berlin in Höhe von ca. 5 Mio. € gegenüber.

2.2.4 Vergleichsvorschlag der Deutschen Bahn AG vom 26. November 2002

Im Rahmen einer internen Besprechung zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Senatsverwaltung für Finanzen kam es dann erstmals zu der Idee, der Bahn einen abweichenden Einigungsvorschlag zu unterbreiten.⁵⁰³ Staatssekretär Bielka bat zunächst um Unterstützung bei der Minimierung etwaiger Schadensersatzansprüche durch Kompensation im Planungsbereich. Auf Nachfrage des Senatsbaudirektors Dr. Stimmann, warum die Leistungserfüllung unmöglich sei, antwortete einer der Beteiligten, dass zum Zeit-

⁵⁰² Vermerk zur Schadensaufstellung vom 6. November 2002, F 3, Bl. 1037.

⁵⁰³ Besprechungsvermerk vom 8. November 2002, F 3, Bl. 1039; S 17, Bl. 87.

punkt der Vertragsbeurkundung das Grundstück lastenfrem und das Land Berlin aufgrund eines Zuordnungsbescheides als Eigentümer im Grundbuch eingetragen gewesen sei. Erst durch die Änderung des Zuordnungsbescheides, zurückzuführen auf eine Bundesverwaltungsgerichtsentscheidung in einem gleich gelagerten Fall, sei es unmöglich geworden, das Eigentum lastenfrem zu verschaffen. Dabei sei die Zuordnung im Wissen und Einverständnis der nachgeordneten Behörde erfolgt. Gegen diese Entscheidung sei derzeit auch kein Widerspruch eingelegt worden. Senatsbaudirektor Dr. Stimmann habe sodann vorgeschlagen, zunächst einen Termin mit dem Vorstand der Bahn anzuberaumen, und die Bahn dahin gehend zu bewegen, auf das Eigentum an der für sie wertlosen Fläche zu verzichten. Ziel der Besprechung müsse sein, dass die Bahn die Rücknahme des Änderungsbescheides beantrage und sich mit der öffentlich-rechtlichen Absicherung ihrer Bahnanlage im Bebauungsplan begnüge. Die veränderte Grundstücksgröße aufgrund der Entscheidung des Kulturausschusses zum Eingangsbereich des „Tränenpalastes“ werde dabei als verhandelbar eingeschätzt.⁵⁰⁴

Zur Gesprächsvorbereitung mit den Vertretern der Deutschen Bahn AG bereite der zuständige Mitarbeiter Zucker einen Vermerk vor. Demnach solle mit der Bahn darüber verhandelt werden, dass sie auf das Eigentum und auf eine dingliche Sicherung der Bahnanlage verzichte, damit der ursprüngliche Zustand zum Vertragsabschluss wieder hergestellt werden könne. Es geht weiter aus dem Vermerk hervor, dass der Einigungsvorschlag der Deutschen Bahn AG vom 18. März 2002 nicht weiter verhandelt wurde, da der Investor Müller-Spreer seine weitere Zusammenarbeit mit dem Hinweis, er könne sich erst nach Konkretisierung der Planung verpflichten, verweigerte. Der dreiseitige Einigungsvorschlag habe aber aufgrund der geänderten Grundstückssituation der Mitwirkung des Investors bedurft. Die Rechte der Bahn seien bereits durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan ausreichend gesichert. Regelungsbedürftig könne die Unterhaltungsmöglichkeit, die Überbaubarkeit und die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen sein. Ziel der Besprechung mit der Deutschen Bahn AG müsse die Aufhebung des Änderungsbescheides der OFD Berlin vom 11. September 2001 i. d. F. vom 18. September 2001 und die Zustimmung der Bahn zur Bebauung des Flurstücks 241 entsprechend dem geänderten Bebauungsplan sein.⁵⁰⁵

Aufgrund der Tatsache, dass die Deutsche Bahn AG nicht ohne Gegenleistung auf ihre Ansprüche verzichten werde, sollte ihr folgendes Angebot unterbreitet werden. Die Deutsche Bahn AG habe nach Information des LARoV bei einer Anzahl von Grundstücken die Antragstellung auf Rückgabe versäumt. Nach Aussage der Bahn belaufe sich die Anzahl der Grundstücke auf 3.395 im Raum Berlin. Es bestehe daher die Möglichkeit, dass das Land Berlin der Zuordnung dieser Grundstücksflächen an die Deutsche Bahn AG trotz Fristversäumnis zustimme und im Gegenzug die Deutsche Bahn AG der Rücknahme des Zuordnungsbescheides „Spreedreieck“ gestatte.⁵⁰⁶

Nach dem die Senatsverwaltung für Finanzen seit Juni 2002 ohne Mitwirkung der Deutschen Bahn AG mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem Investor verhandelte, kam es dann im November 2002 zu einer erneuten Besprechung mit den Vertretern der Deutschen Bahn AG.⁵⁰⁷

2.2.4.1 Wiederaufnahme der Verhandlungen mit der Deutschen Bahn AG

Aus den dem Untersuchungsausschuss vorliegenden Akten lässt sich entnehmen, dass der Abteilungsleiter Dr. Baumgarten der Deutschen Bahn AG in der Besprechung das Angebot

⁵⁰⁴ Vermerk SenFin vom 8. November 2002, F 3, Bl. 1039; siehe auch Vermerk SenStadt, S 17, Bl. 87.

⁵⁰⁵ Vermerk vom 11. November 2002, F 3, Bl. 1040, siehe auch E-Mail vom 12. November 2002, LA 14, Bl. 110.

⁵⁰⁶ Vermerk vom 13. November 2002, F 3, nicht paginiert, zwischen Bl. 1039/1040.

⁵⁰⁷ Siehe auch Schreiben der RAin Dr. Dornberger vom 12. November 2002, F 3, Bl. 1044.

unterbreitete, Eigentum an einer vergleichbaren Fläche bei Rücknahme des Änderungsbescheides aufzugeben. Dieses Angebot lehnten die Bahnvertreter ab. Die Bahn könne nicht auf Eigentum an der Teilfläche (S-Bahn-Eingang) verzichten, da die Eigentümerstellung Voraussetzung für die Zuschussanträge bei Fördermittelgebern sei. Die Bahnvertreter erklärten weiter, dass die Deutsche Bahn AG keine eigene Überbauung des S-Bahn-Einganges beabsichtige. Sie würde daher einer Überbauung des S-Bahn-Einganges durch Dritte zustimmen, allerdings nicht unentgeltlich.

Darüber hinaus benötige die Bahn auch das Eigentum an der Tunnelanlage, da der Zugang zur Anlage jederzeit gewährleistet sein müsse. Man könne sich eine Eigentumsaufgabe gegen Einräumung einer Dienstbarkeit mit Wertausgleich vorstellen. Die Überbauung des Bahngrundstücks müsse nach Aussage eines Mitarbeiters der Deutschen Bahn AG so ausgeführt werden, dass die Zugänglichkeit des Tunnels jederzeit gewährleistet sei. Dies sei bautechnisch möglich, aber mit erheblichen Kosten verbunden. Dazu habe die Senatsverwaltung für Finanzen erklärt, dass bei der Wertermittlung die Gründungsmehrkosten entsprechend berücksichtigt worden seien. Diese Aussage wurde seitens des Mitarbeiters Zucker im Rahmen einer E-Mail an den Mitarbeiter Arndt korrigiert. Danach enthalte die zugrundeliegende Wertermittlung eine Wertminderung für die Belastung durch die Dienstbarkeiten, berücksichtige aber keinen Abschlag für die Gründungsmehrkosten. Dies sei so gewollt gewesen, da ein entsprechender Gegenwert für das Deutsche Theater gebildet werden sollte.⁵⁰⁸

Der Abteilungsleiter von Lojewski habe sodann den Vorschlag entwickelt, dass die Deutsche Bahn AG auf das Eigentum an dem Eingangsbereich verzichte, soweit das Land Berlin sämtliche Unterhaltungspflichten nach den Vorgaben der Bahn übernehme. Das Land Berlin wäre dann in der Lage, das Eigentum an dem gesamten Flurstück weiterzugeben. Die Deutsche Bahn AG solle hierzu einen Vereinbarungsentwurf herreichen. Es heißt weiter in dem Vermerk:

„Durch die Eintragung der Dienstbarkeit für die Tunnelanlage wird der Investor zur Geschäftsgrundlage faktisch nicht schlechter gestellt, die bereits bei der seinerzeitigen Wertermittlung entsprechend berücksichtigt wurde.“⁵⁰⁹

Stadtentwicklungssenator Strieder teilte kurz nach dem Verhandlungsgespräch mit der Deutschen Bahn AG Finanzsenator Dr. Sarrazin in einem Schreiben mit, es bestehe Konsens darüber, dass die federführende Zuständigkeit bei der Senatsverwaltung für Finanzen liege, jedoch gemeinsam gehandelt werde. In den letzten Gesprächen sei festgehalten worden, dass die von Herrn Müller-Spreer dargestellten Probleme primär auf die Vertragserfüllung zielen und weniger auf den Städtebau. Seine Schadensersatzansprüche seien allein darauf zurückzuführen, dass das Eigentum an dem Grundstück nicht verschafft werden könne. Der Investor Müller-Spreer wisse sehr wohl, dass die Projektvorstellungen mit seinen Hochhausplänen weder aus dem Vertrag noch aus dem Baurecht abgeleitet werden können. Die beauftragten Baustudien berücksichtigen den durch den Kulturausschuss geforderten Erhalt des Eingangs des „Tränenpalastes“ auf einem veränderten Baugrundstück. Die Studien sehen dieselbe Baumasse und die Überbauung der S-Bahn-Trasse vor, wie sie vertraglich geregelt worden seien. Demnach könne Müller-Spreer sehr wohl gemäß dem Vertrag ein Bauvorhaben realisieren. Dass der Bebauungsplan noch nicht festgesetzt worden sei, resultiere primär aus der spekulativen Erwartungshaltung des Investors und nicht aus den Versäumnissen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Sobald die Ausschüsse des Abgeordnetenhauses von Berlin eindeutig votierten, könne der Bebauungsplan weiter betrieben werden.⁵¹⁰

⁵⁰⁸ E-Mail vom 18. November 2002, F 3, Bl. 1048.

⁵⁰⁹ Besprechungsvermerk vom 14. November 2002, F 3, Bl. 1042, 1046.

⁵¹⁰ Schreiben des Sen Strieder vom 19. November 2002, F 3, Bl. 1086; siehe Antwortschreiben vom 20. Dezember 2002 nach Abbruch Einigungsversuche mit der DB AG, F 3, Bl. 1091.

2.2.4.2 Stellungnahme des Investors zur Wiederaufnahme der Bahnbeteiligung

Den Akten lässt sich entnehmen, dass der Investor nicht über die Wiederaufnahme der Verhandlungen mit der Deutschen Bahn AG informiert wurde. Mit Schreiben vom 22. November 2002 wandte sich die Rechtsanwaltskanzlei des Investors erneut an Staatssekretär Bielka und wies darauf hin, dass in der letzten Besprechung vereinbart worden sei, eine Änderungslösung bis spätestens Ende November 2002 in vertraglich verbindlicher Form zu finden. In den Schreiben heißt es weiter:

„Das für die 46. Kalenderwoche terminierte Gespräch fand auf Ihren Wunsch hin nicht statt, weil Sie in Abweichung von den Erörterungen in unserer Begegnung vom 31. Oktober 2002 nunmehr doch in Gespräche mit der Bahn AG eingetreten sind mit dem Ziel, unserer Mandantin vertragsgemäß Eigentum zu verschaffen.“

Der Rechtsbeistand forderte das Land Berlin in dem Schreiben auf, bis zum Ablauf des 30. November 2002 dafür Sorge zu tragen, dass alle Hindernisse, die einer unverzüglichen Umschreibung des lastenfreien Eigentums nach dem Übertragungsvertrag vom 19. Dezember 2000 entgegenstehen, ausgeräumt werden und sicherzustellen, dass der Investor das Eigentum unbeschränkt und frei von Rechten Dritter ausüben könne.⁵¹¹

2.2.4.3 Inhalt des Vergleichsvorschlages der Deutschen Bahn AG vom 26. November 2002

Als Ergebnis der Besprechung mit den Vertretern der Deutschen Bahn AG legte die Rechtsanwältin Dr. Dornberger am 26. November 2002 der Senatsverwaltung für Finanzen absprachegemäß einen weiteren Einigungsvorschlag vor. Entgegen dem Einigungsvorschlag vom 18. März 2002 sieht diese Vereinbarung lediglich das Land Berlin und die Deutsche Bahn AG als Vertragspartner vor. Eine Unterzeichnung des Investors Müller-Spreer war formal hier nicht erforderlich.⁵¹²

Der Einigungsvorschlag sieht in § 3 vor, dass die Deutsche Bahn AG auf das Eigentum an der Teilfläche des S-Bahn-Einganges verzichte. Als Gegenleistung zahle das Land Berlin einen Ausgleichsbetrag in Höhe von 1.295.175,60 €. Des Weiteren müsse das Land Berlin für diese Teilfläche die Verpflichtung zur Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung übernehmen. Ferner müsse das Land Berlin eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit folgendem dinglichen Inhalt bestellen:

„Die Deutsche Bahn AG hat das Recht, ohne Rücksicht auf eine spätere Bebauung den auf dem Grundstück befindlichen überbauten Zugangsbereich vom Reichstagufer zum S-Bahnhof Friedrichstraße und direkt auf den unterirdischen Bahnsteig Friedrichstraße der Nord-Süd-S-Bahn dauernd zu haben, zu betreiben und zu unterhalten oder betreiben und unterhalten zu lassen und das dienende Grundstück zu diesem Zweck jederzeit zu betreten und zu benutzen.

Der jeweilige Eigentümer hat alles zu unterlassen, den jederzeitigen ungehinderten Zu- und Abgang der Öffentlichkeit über das dienende Grundstück zu behindern oder zu verhindern. Auf dem Teil des dienenden Grundstücks, auf dem sich der überbaute Zugangsbereich befindet, darf der Eigentümer keine Bebauung, Einwirkungen oder sonstige Maßnahmen veranlassen oder zulassen, die den ordnungsgemäßen Bestand und den jederzeitigen ungehinderten Zu- und Abgang der Öffentlichkeit beeinträchtigen und gefährden können.

⁵¹¹ Schreiben vom 22. November 2002, F 3, Bl. 1059 ff.

⁵¹² Einigungsvorschlag der DB AG vom 26. November 2002, F 3, Bl. 1051 ff.

Der Eigentümer hat ohne Rücksicht auf eine spätere Bebauung des dienenden Grundstücks Einwirkungen aller Art – gleich welchen Umfangs und unabhängig vom jeweiligen Betreiber –, die von den Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb auf das dienende Grundstück erfolgen, entschädigungslos zu dulden. Zu dem Bahnbetrieb zählen auch Erhaltungs- und Ergänzungsbaumaßnahmen an den Bahnanlagen, Erweiterungen an diesen, die Erhaltung und Ergänzung der Streckenausrüstung, insbesondere Fahr-, Speiseleitungs- und Signalanlagen.

Der Deutschen Bahn AG ist dinglich gestattet, die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten zu überlassen.⁵¹³

§ 4 der Vereinbarung regelt die dingliche Absicherung der Rechte und Pflichten an der Tunnelanlage der Nord-Süd-S-Bahn. Danach räumt das Land Berlin der Bahn das Recht ein, die unterhalb der Erdoberfläche befindlichen Tunnelanlage für den öffentlichen Verkehr zu nutzen und das Grundstück zu unterfahren.

Das Land Berlin bewilligt und beantragt weiter die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bahn AG mit folgendem Inhalt:

„Die Deutsche Bahn AG ist berechtigt, ohne Rücksichtnahme auf eine spätere Bebauung des dienenden Grundstücks unter der Oberfläche des dienenden Grundstücks in dem Bereich, der in dem als Anlage 5 beigefügten Lageplan mit den Buchstaben A, B, C, D, E, F, G, H, I, K, L, A bezeichnet und rot markiert ist, eine eisenbahnrechtlich gewidmete Tunnelanlage einschließlich Nebenanlagen und Zubehör dauernd zu haben, zu betreiben und das dienende Grundstück zum Zwecke des Neubaus, des Betriebes, der Instandhaltung und der Erneuerung der Tunnelanlage jederzeit zu betreten und zu benutzen.

Auf dem Teil des dienenden Grundstücks, auf dem sich die Tunnelanlage einschließlich der erforderlichen Abstandsflächen befindet, darf der Eigentümer für die Dauer des Bestehens der Tunnelanlage keine Bebauungen, keine Einwirkungen oder sonstige Maßnahmen veranlassen oder zulassen, die den ordnungsgemäßen Bestand und den Betrieb der Tunnelanlage beeinträchtigen und/oder gefährden können.

Der Eigentümer hat ohne Rücksicht auf eine spätere Bebauung des dienenden Grundstücks Einwirkungen aller Art – gleich welchen Umfangs und unabhängig vom jeweiligen Betreiber, die von den Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb auf das dienende Grundstück erfolgen, zu dulden. Zu dem Bahnbetrieb zählen auch Erhaltungs- und Ergänzungsbaumaßnahmen an den Bahnanlagen, Erweiterungen an diesen, die Erweiterung und Ergänzung der Streckenausrüstung, insbesondere Fahr-, Speiseleitungs- und Signalanlagen. Die Dienstbarkeit kann Dritten zur Ausübung überlassen werden.“

Es heißt weiter in § 4 Abs. 4 der Vereinbarung:

„Durch eine Bebauung des Grundstücks oder sonstige einwirkende Maßnahmen auf dem Grundstück darf eine Beeinträchtigung oder Gefährdung des Bestandes und/oder des Betriebes der auf dem Grundstück befindlichen Tunnelanlage an der Nord-Süd-S-Bahn nicht eintreten. Das Land verpflichtet sich daher, insbesondere bei einer Bebauung des Grundstücks das Einvernehmen mit der Bahn vor Beginn der Baumaßnahmen herzustellen und zu den Bebauungsplänen das Einverständnis der Bahn einzuholen.“

Die Vereinbarung sieht darüber hinaus eine Regelung zu dem Fußgängertunnel in § 5 vor. Danach geht die Bahn davon aus, dass der Fußgängertunnel im Zuständigkeitsbereich des

⁵¹³ Einigungsvorschlag der DB AG vom 26. November 2002, F 3, Bl. 1051 ff.

Landes liege. Dennoch seien sämtliche Maßnahmen, insbesondere im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben, rechtzeitig vor Baubeginn mit der Bahn abzustimmen. Ferner sei die schriftliche Zustimmung der Bahn einzuholen. Es sei sicherzustellen, dass die öffentliche Widmung nach Abschluss der Baumaßnahmen erhalten bleibe. Dazu sei die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landes Berlin und der Bahn erforderlich. Umfang und Inhalt dieser Dienstbarkeit werden zwischen dem Land und der Bahn nach Abschluss des Bauvorhabens vereinbart.

2.2.4.4 Ablehnung des Vergleichsvorschlages

Der Einigungsvorschlag der Deutschen Bahn AG ist seitens des Landes Berlin nicht angenommen worden. Folgende Stellungnahmen der Senatsverwaltung für Finanzen sind den Akten zu entnehmen.

In einem Vermerk vom 28. November 2002 heißt es:

„Die vorgelegte Vereinbarung kommt einen 'enteignungsgleichen Eingriff' nahe. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks, also zukünftig der Käufer, hat sich Bedingungen zu unterwerfen, die weit über die normalen Eigentumsrechte hinausgehen, und Einwirkungen aller Art – gleich welchen Umfangs – entschädigungslos zu dulden sowie Ergänzungsmaßnahmen und Erweiterungen an Bahnanlagen und Streckenausrüstung, insbesondere Fahr- Speiseleitungs- und Signalanlagen, hinzunehmen. Darüber hinaus verlangt die DB eine Entschädigung in Höhe 1.295.175,60 Euro, die von einem Kaufpreis von 33,6 Mio. DM abgeleitet und für eine Teilfläche von 159 m² berechnet ist.“

Es sei nicht zu erwarten, dass der Käufer das Grundstück mit diesen Belastungen aus der Vereinbarung übernehme. Insoweit könne die Schlechterstellung der Käuferseite nur durch Zugeständnisse der Stadtplanung ausgeglichen werden. Die Wertanpassung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sehe einen Anpassungsbetrag von rund 2.200 DM/1.125 € je m² Bruttogeschossflächenänderung vor. Das Unterbaurecht werde mit 369 €/m² bewertet.⁵¹⁴ Es heißt weiter:

„Da die Bedingungen der Bahn unannehmbar sind und die Verhandlungen kurzfristig nicht abgeschlossen werden können, sollten von Herrn Müller-Spreer und SenStadt die Bereitschaft eingefordert werden, intensiv an einer konstruktiven Lösung mitzuarbeiten. Ohne den guten Willen der Beteiligten ist der Vertrag in modifizierter Fassung nicht umsetzbar. Es sollte versucht werden, eine Lösung zu finden, die uns unabhängig von zusätzlichen Einflussnahmen der Bahn macht, d. h. einvernehmlich die Planung entsprechend zu ändern und den neuen Gegebenheiten anzupassen.“⁵¹⁵

In einem weiteren Vermerk heißt es zusammenfassend:

„Die Vereinbarung ist in der vorliegenden Fassung unannehmbar. Es dürfte Schwierigkeiten bereiten, die Rangrücktrittserklärung der Bank zu erhalten. Es müsste auch geklärt werden, ob die Bahn bereit wäre, für eine erstrangige Eintragung ggf. eine Stillhalteerklärung analog unseres Vorkaufsrechtes abzugeben. Eine Entschädigung sollte nicht gezahlt, sondern in angemessener Höhe mit einem anderen Grundstück verrechnet werden. Die Verpflichtungen des dienenden Grundstücks müssen auf den Ausübungsbereich beschränkt und bestimmbar sein. Sofern keine

⁵¹⁴ Siehe Wertermittlung vom 3. Dezember 2002, F 3, Bl. 1080 ff.

⁵¹⁵ Stellungnahme zum Einigungsvorschlag der Bahn, F 3, Bl. 1062.

Einigung zustande kommt, sollte eine planungsrechtliche Lösung gefunden werden, die das Land resp. den Erwerber unabhängig von der Bahn macht.⁵¹⁶

Warum dieser Einigungsvorschlag unannehmbar war, erklärte der Zeuge Zucker auch vor dem Untersuchungsausschuss:

Zeuge Zucker: „[...] Das hatte ja zum Inhalt, dass der Eigentümer – ohne Rücksicht auf eine zukünftige Bebauung – hier sämtliche Einwirkungen – also Einwirkungen aller Art, gleich welchen Umfangs, unabhängig vom jeweiligen Betreiber – entschädigungslos zu dulden hat. Ich meine, das ist doch schon sehr hart, ein sehr harter Eingriff. Wenn Sie ein Grundstück haben und darauf eine Dienstbarkeit haben und er sagt: Egal, was Du dort machst, ich kann jederzeit zugreifen, kann dort alles Mögliche machen – wer weiß, was die Bahn sich dann hat einfallen lassen, denn für die Zukunft weiß sowieso keiner, wie das mal aussieht –, sodass man sich als Eigentümer – das ist ja wie ein Persilschein – darauf nicht einlassen wird.

Das Problem war ja auch immer: Dieser Vereinbarung mit der Bahn musste ja auch Herr Müller-Spreer zustimmen. Wir waren ja nicht autark, sondern er musste dieser Vereinbarung zustimmen. Das hatte er dann unter diesen Voraussetzungen abgelehnt.“⁵¹⁷

Das Land Berlin versuchte letztmalig, sich mit der Deutschen Bahn AG in einer Besprechung am 12. Dezember 2002 zu einigen. Ein Mitarbeiter der Deutschen Bahn AG, Herr Sonnenschein, erklärte in der Besprechung, dass der Vertragsentwurf vom 26. November 2002 nicht verhandelbar sei. Der Tunnel müsse quasi als „Käfig“ überbaut werden und die Bahn müsse jederzeit uneingeschränkten Zugang zum Tunnel und Bahneingang haben. Die Senatsverwaltung für Finanzen habe geäußert, dass dieser Entwurf nur Ausgangsbasis aber nicht der endgültige Vertrag sein könne, da gewisse „essentials“ nicht realistisch seien. Rechtsanwältin Dr. Dornberger habe darauf hingewiesen, dass der Inhalt der Dienstbarkeit nicht über die bereits 1935 geschlossenen Vereinbarungen mit den Reichseisenbahnvermögen hinausgehe. Der Abteilungsleiter der Senatsverwaltung für Finanzen, Herr Dr. Baumgarten, habe eine Ausgleichszahlung in der vorgeschlagenen Höhe abgelehnt und einen Flächentausch in angemessener Wertigkeit angeboten. Aus dem Vermerk geht hervor, dass der Abteilungsleiter von Lojewski die Bahn an ihre Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erinnerte, in dieser seien keine Bedenken zur städtebaulichen Zielsetzung vorgetragen worden. Herr Sonnenschein habe ihm den Unterschied öffentlich- und privatrechtlicher Zustimmung entgegengehalten. Herr Debuschewitz wies ferner darauf hin, dass technisch alles machbar sei, jedoch keine Stützen auf dem Tunnel errichtet werden dürften.⁵¹⁸ Das Gespräch endete damit, dass die Eigentumsverhältnisse des Verbindungstunnels geklärt werden und der Investor die erhöhten Gründungskosten nach den Vorgaben der Bahn klären solle.

Zu diesem Gespräch erklärte der Zeuge Zucker:

Zeuge Zucker: „[...] Seinerzeit gab es ja eine Verhandlung im Dezember 2002 mit der Deutschen Bahn, an der nach meiner Erinnerung auch der Investor beteiligt war und unsere Rechtsvertreter. Es war also eine große Runde. Es wurde versucht, sich hier auf einen Text zu verständigen. Der Vertreter der Bahn hatte ja sofort erklärt, gleich am Anfang der Sitzung schon: Der von der Bahn vorgelegte Einigungsvorschlag – sage ich jetzt mal so in Anführungsstrichen – ist nicht verhandelbar. – Entweder wir schlucken

⁵¹⁶ Stellungnahme zur Vereinbarung der DB AG, F 3, Bl. 1083.

⁵¹⁷ Wortprotokoll vom 15. Januar 2010, Seite 13.

⁵¹⁸ Besprechungsvermerk vom 12. Dezember 2002, F 3, Bl. 1085.

ihn, oder wir schlucken ihn nicht. Das war eben eine sehr schwierige Situation für uns, weil aus unserer Sicht diese Vereinbarung so nicht annehmbar war.“⁵¹⁹

2.2.5 Bewertung der Ablehnung der Bahnangebote

Eine Vergleichslösung konnte sodann in der Folgezeit mit der Deutschen Bahn AG nicht erzielt werden. Vielmehr entschieden die Senatsverwaltung für Finanzen und der Investor, eine direkte Abhängigkeit von der Bahn zu vermeiden, sodass die Bahnanlagen einschließlich des S-Bahn-Einganges von einer Überbauung ausgeschlossen werden sollten. Der Untersuchungsausschuss ermittelte, ob die angegebenen Gründe für das Scheitern der Einigungsversuche mit der Deutschen Bahn AG nachvollziehbar sind und prüfte sodann, ob das Land Berlin dabei fehlerhaft gehandelt hat.

2.2.5.1 Vorschlag vom 18. März 2002

Der Investor war zwar grundsätzlich dazu bereit, sich mit der Deutschen Bahn AG zu einigen, aber letztlich scheiterten die Verhandlungen an den Forderungen der Deutschen Bahn AG zur Bebauung des Grundstücks. Zur Verdeutlichung der Ausgangslage wird hier nochmal darauf hingewiesen, dass der Investor dem Vertrag nach sowohl Eigentümer der S-Bahn-Eingangfläche als auch der unterirdischen Tunnelanlagen werden sollte. Darüber hinaus verpflichtete sich das Land Berlin dem Erwerber gegenüber, ein lastenfreies Grundstück zu übereignen. Nun verlangte die Deutsche Bahn AG von dem Investor die Unterzeichnung eines Vertrages, der zum einen die lastenfreie Abschreibung der Fläche des S-Bahn-Einganges vorsieht, und zum anderen die Zustimmung zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch regelt. Darüber hinaus sah die Vereinbarung vor, dass der Investor zur Bebauung seines Grundstücks die Zustimmung der Deutschen Bahn AG einholen muss.

Diese Vereinbarung wollte der Investor zu Recht nur dann unterzeichnen, wenn er Planungssicherheit hat. Die Rechtsvertreter des Investors verweigerten schriftlich dem Land Berlin gegenüber die Zustimmung zur Erteilung jedweder Dienstbarkeit. In der Sitzung danach befragt, gab der Zeuge Müller-Spreer folgende Erklärung ab:

Zeuge Müller-Spreer: „Wenn von mir gefordert wird, dass ich einen Nachbarn fragen muss und er vollkommen frei in seiner Entscheidung ist, ob ich bauen darf oder nicht – hätten Sie das unterschrieben? Kein Mensch unterschreibt das!“⁵²⁰

Die Zustimmung des Investors zu dieser Vergleichsvereinbarung war aber zwingend erforderlich, da zum einen ein dreiseitiger Vertrag vorlag und zum anderen, sich das Land Berlin andernfalls den Schadensersatzansprüchen des Investors ausgesetzt hätte. Folglich konnte das Land Berlin mangels Zustimmung des Investors diesen Einigungsvorschlag nicht unterzeichnen, ohne sich den Schadensersatzansprüchen des Investors auszusetzen.

Vor diesem Hintergrund teilt der Ausschuss auch die Aussage der Zeugin Dr. Dornberger mit. Die Zeugin erklärte vor dem Untersuchungsausschuss:

Zeugin Dr. Dornberger: „Ich will das mal untechnisch sagen: Ich war äußerst verwundert darüber und mir eigentlich auch mit meiner Mandantin darin einig, dass das nicht nachvollziehbar ist, weil das Land Berlin angesichts dieser Situation und den Zusicherungen, die es gemacht hatte, hätte bestrebt sein müssen, das sehr schnell in eine ordentlichen Lösung zu führen. Deshalb haben wir immer bekundet: Wir wollen

⁵¹⁹ Wortprotokoll vom 15. Januar 2010, Seite 6.

⁵²⁰ Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seite 82.

Euch helfen, einen Schaden zu minieren – soweit das aus unserer Sicht möglich ist. Lassen wir einmal diese letzte Vereinbarung außen vor, die auf einer anderen Ebene stattgefunden hat. Aber wenn Sie diese Vereinbarungen sehen, dann muss man aus heutiger Sicht sagen: Sie waren korrekt, haben die beiderseitigen Interessen umfassend berücksichtigt und hätten aus meiner Sicht sofort unterzeichnet werden können. Es ist für mich aus heutiger Sicht – weil Sie diese Frage stellen – nach wie vor nicht nachvollziehbar, warum das Land Berlin diese Haltung vertreten hat.“⁵²¹

Diese Aussage relativierte die Zeugin Dr. Dornberger allerdings nach Aufklärung der Sach- und Rechtslage durch den Untersuchungsausschuss dahin gehend, dass die Zustimmung des Investors juristisch erforderlich gewesen wäre. Beharre der Investor auf seinen Vertrag, der die Verschaffung lastenfreien Eigentums vorsehe, könne der Investor von dem Vertrag zurücktreten bzw. Schadensersatz geltend machen. Allerdings sei ihrer Meinung nach der Schadensersatz zu diesem Zeitpunkt sehr überschaubar gewesen. Dies sei aber alles spekulativ.⁵²²

2.2.5.2 Vorschlag vom 26. November 2002

Auch der Einigungsvorschlag vom 26. November 2002 führte nicht zum Abschluss eines Vergleiches zwischen den Beteiligten. Dieser Vertragsentwurf sah zwar hier keine formale Unterschrift des Investors vor, aber auch in dieser Konstellation musste das Land Berlin die übernommene Vertragsverpflichtung im Auge behalten. Es ist zwar richtig, dass das Land Berlin mit dem Abkaufen der S-Bahn-Eingangsfläche dem Investor die 2.109 m² Grundstücksfläche hätte übereignen können, aber dadurch wäre der Kaufvertrag immer noch nicht vollständig erfüllt worden. Folglich hätte der Investor nach wie vor seine Schadensersatzforderungen gegen das Land Berlin geltend machen können. Wie bereits mehrfach erwähnt, verpflichtete sich das Land Berlin dazu, dem Erwerber lastenfreies Eigentum zu verschaffen. Der Einigungsvorschlag sieht aber vor, dass alle Tunnelanlagen (S-Bahn-Eingang, Fußgängertunnel, Nord-Süd-Bahn) durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden.

Das Abkaufen der Fläche des S-Bahn-Einganges hätte demnach nicht die Problemlage beseitigt. Dies bestätigten auch die Zeugen Dr. Baumgarten und Zucker vor dem Untersuchungsausschuss.

Zeuge Dr. Baumgarten: „Nur dies hätte das Problem nicht gelöst, denn mit dem S-Bahneingang allein hätte man noch nicht die ablehnende Haltung des Investors Müller-Spreer, der keine Dienstbarkeit auf seinem Grundstück hatte eintragen lassen wollen, erringen können. Das ist die Situation. Diese Situation hat auch die Finanzverwaltung nachvollziehen können. Es war auch die Haltung von SenStadt nach der Devise: Dann kaufen wir doch das Eigentum an dem S-Bahneingang ab, und dann haben wir das Problem gelöst. – Das Problem war damit nicht gelöst, und das ist die Situation, denn dieser Entwurf von einer Dienstbarkeit der Bahn war so gefasst, dass die Bahn berechtigt ist, ohne Rücksicht auf spätere Baubauung, alles machen zu können und auf dem Grundstück sozusagen alle möglichen Erweiterungsbauten, Instandsetzungsbauten usw. machen zu können. Insofern war der Investor bei dieser Situation überhaupt nicht in der Lage, mit Sicherheit sein Gebäude frei von Zugriffen der Bahn zu bekommen.“

[...] Man hätte – wenn wir jetzt mal im Konditional bleiben – natürlich damit das Grundstück in der Größe – ich glaube, das war das Flurstück 241 – verkaufen können, allerdings nicht belastungsfrei, und das war ja der entscheidende Punkt, was

⁵²¹ Wortprotokoll vom 18. September 2009, Seite 27.

⁵²² Wortprotokoll vom 18. September 2009, Seiten 43, 44, 45.

ja im Vermögenszuordnungsänderungsbescheid dann drinstand. Das war ja der Rechtsmangel „belastungsfrei“, und das war nicht wegzukriegen, weil gerade entschieden worden ist, dass das Grundstück 241 zu belasten sei. Also, wir hätten die 1,3 Millionen bezahlt, aber für nichts eigentlich.“⁵²³

Zeuge Zucker: „[...] Aber auf jeden Fall war es ein unvertretbarer Betrag für diese kleine Teilfläche des S-Bahneingangs. Das war ja nicht die einzige Forderung der Bahn dazu. Es war nur die finanzielle Forderung. Zusätzlich kamen noch weitere Unterhaltungspflichten auf immer und ewig seitens des Landes Berlin hinzu, Herstellungspflichten, Instandsetzung etc. Also, es war letztendlich ein Fass ohne Ende, zumal dann immer noch im Raume stand, dass auch der Investor seinen Bau hätte anpassen müssen, und hier noch weitere Kosten und Forderungen des Investors im Raume standen. Es geht ja nicht nur um die 1,3 Millionen, sondern es ist ja etwas umfangreicher.“⁵²⁴

Auf Nachfrage bekräftigte der Zeuge Zucker vor dem Untersuchungsausschuss, dass der Kauf der „Treppe“ von 1,3 Mio. € den Fall nicht gelöst hätte. Die Vereinbarung sah weitere Beschränkungen vor und der Investor hätte weitere Forderungen geltend gemacht. Darüber hinaus sei die Zustimmung des Investors zwingend erforderlich gewesen.⁵²⁵

In diesem Zusammenhang beschäftigte sich der Ausschuss weiter eingehend mit der Frage, ob allein die Tatsache, dass dem Investor die Existenz der Tunnelanlage bekannt war, der Bebauungsplanentwurf planfestgestellte Flächen vorsah und der Vertrag den Passus enthält, hinsichtlich des U- und S-Bahn-Betriebes erforderliche Abstimmungen herzustellen, die Eintragung einer Dienstbarkeit vertragsimmanent war und von daher von dem Investor zu dulden war.

Nach Abschluss der Beweisaufnahme kommt der Ausschuss zu dem Ergebnis, dass diese Einwände nicht dazu führen, dass die vom Erwerber geltend gemachten Schadensersatzansprüche gegen das Land Berlin mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen gewesen wären.

Zwar mag es richtig sein, dass das Erfordernis einer Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bahn AG allen Beteiligten klar gewesen ist, aber hier liegt nicht der Schwerpunkt der Auseinandersetzung. Entscheidender Punkt ist, dass die unterirdische Tunnelanlage dem Zuordnungsbescheid vom 11. September 2001 nach im Eigentum der Deutschen Bahn AG steht, die aufgrund von Vermessungsschwierigkeiten durch die Eintragung einer Dienstbarkeit gesichert werden soll. Durch diesen Zuordnungsbescheid hatte die Deutsche Bahn AG eine starke Rechtsposition erlangt, die sie in die Lage versetzte, dem Eigentümer des Baugrundstücks nur unter Auflagen eine Bebauung zu genehmigen. Entscheidend hierbei war die Ausgestaltung des Inhalts der einzutragenden Dienstbarkeit. Dies konnte die Deutsche Bahn AG aufgrund des Zuordnungsbescheides nunmehr verhandlungsstark bestimmen und diese Position sah der Vertrag vom 19. Dezember 2000 jedenfalls nicht vor.

Zeuge Müller-Spreer: „[...] Hier geht es schließlich um völlig klare Sachverhalte. Wer kann bei einem geeigneten, technisch einwandfreien Vorschlag eigenmächtig entscheiden: Ja, es geht, oder es geht nicht? Bin ich das, oder ist es die Bahn? Bin ich in der Lage, wenn ich technisch fachgerechte Vorschläge mache, dieses Bauwerk ohne Einfluss von außen zu errichten? [...]“

⁵²³ Wortprotokoll vom 12. Februar 2010, Seiten 12, 13.

⁵²⁴ Wortprotokoll vom 15. Januar 2010, Seite 6.

⁵²⁵ Wortprotokoll vom 15. Januar 2010, Seite 46.

Diese Rechtsposition ist dem Investor aufgrund des Zuordnungsbescheides genommen worden.

Dies bestätigte auch der Zeuge Dr. Baumgarten in seiner Vernehmung.

Zeuge Dr. Baumgarten: „Ja, aber es war nicht durch einen Vermögenszuordnungsänderungsbescheid festgestellt, dass die einzutragen ist, sondern dass eine zu bestellen oder auch einzutragen ist, aber nicht mit der Maßgabe. Das heißt, in diesem Fall mit dem Vermögenszuordnungsänderungsbescheid ist die Rechtsposition der Bahn hinsichtlich der Dienstbarkeit gestärkt worden. Das heißt, es macht schon einen Unterschied, ob ich hier das aufgrund einer solchen Entscheidung mache oder ob der Eigentümer sozusagen darüber verhandeln kann. Die Bahn ihrerseits hat ja eine Vereinbarung vorgelegt, die aus Sicht von Müller-Spreer nicht akzeptabel war. Deswegen: So, [...] war es ja auch gedacht: Soll sich doch erst mal Herr Müller-Spreer mit der Bahn einigen. – Das war ja die erste Folgerung aus dem Vermögenszuordnungsänderungsbescheid von September 2001. Da kam ja dann Herr Müller-Spreer und sagte: Mit der Bahn kann ich mich nicht einigen, weil die unannehmbare Forderungen stellt.

[...] Das muss ich noch einmal wiederholen und bitte um Verständnis dafür. In diesem Vermögenszuordnungsänderungsbescheid war die Bahn gesichert mit dem Thema, eine Dienstbarkeit einzutragen. Müller-Spreer hatte ein Grundstück, das belastungsfrei war, wo auch von Dienstbarkeiten nicht die Rede war – nach dem Grundbuch –, und nun hätte es im Belieben der beiden Partner liegen können, wie man diese Dienstbarkeit ausformuliert. Die Bahn hatte andere Vorstellung zu dem Thema Dienstbarkeit als Herr Müller-Spreer, verständlicherweise, weil die Bahn jederzeit für alle Zeit an ihre Bahnanlagen heran wollte. Sie wollte sie auch erweitern können, und Herr Müller-Spreer wollte an genau der Stelle ein höheres Haus bauen. Da sind natürlich die Interessen haarscharf aufeinandergestoßen. Insofern konnten sie sich nicht einigen, und das führte im Ergebnis dazu, dass wir nach vielen Überlegungen gesagt haben: Dann muss man das ganze Thema voneinander trennen und an der Stelle das Thema „Bebaubarkeit des Grundstückes“ eben nicht weiterverfolgen. Deshalb wurde dann in der Zusatzvereinbarung der Baukörper flächenmäßig – wie vorne an der Tafel auch zu sehen ist – verschoben in Richtung Süden und lässt diese ganze Tunnelgeschichte außen vor.“⁵²⁶

Der Untersuchungsausschuss befragte in seinen Sitzungen auch Vertreter der Deutschen Bahn AG zu den gescheiterten Einigungsversuchen. Die Rechtsvertreterin der Deutschen Bahn AG, die Zeugin Dr. Dornberger, gab dazu folgende Stellungnahme ab:

Zeugin Dr. Dornberger: „[...] Es gab Angebote zum Abschluss von Vereinbarungen zwischen der Deutschen Bahn AG, dem Land Berlin und dem Investor. Alle diese Angebote hatten eine Zielsetzung. Wir hatten immer im Auge, dass aus diesem Grundstückskaufvertrag für das Land Berlin ein erheblicher Schaden resultieren könnte. Aus diesem Grund waren wir uns eigentlich auch mit Herrn Zucker insbesondere darin einig, man müsste möglichst unter Einbeziehung des Investors diese Fragen der Zuordnung abschließend regeln. Wir hatten festgestellt, die Zuordnungsbescheide waren ergangen, aber sie waren nicht vollzogen. Im Grundbuch war also noch überhaupt nichts vollzogen.

Sie konnten auch aus folgenden Gründen nicht vollzogen werden – ich sage das jetzt noch mal –, und zwar erstens, weil das abzutrennende Teilstück des S-Bahneingangs, was ein separates Flurstück bilden sollte, mit einer Grundschuld von 36,6 Millionen, ich glaube, im April 2001 belastet worden ist und damit die Mithaft der

⁵²⁶ Wortprotokoll vom 12. Februar 2010, Seiten 13, 14, 15.

Bahn begründet worden ist. Das Zweite war, dass das Land Berlin sich verweigerte, auf den Text einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zur Sicherheit des Tunnelrechts einzugehen. [...] Das waren die Gründe, wo wir eigentlich der Auffassung waren, man muss hier verhandeln, man muss schnell zu einer Lösung kommen, um einen möglichen Schaden, der auch dem Land Berlin droht. Hier haben wir auch zusammengearbeitet, und der Aktenlage ist klar zu entnehmen: Ich habe immer wieder neue Angebote unterbreitet, die ohne Reaktion blieben, was mich heute noch ärgert – man hätte damit sehr schnell diesen Vorgang abschließen können –, und die auch mit Begründungen abgelehnt worden sind, die für uns nicht nachvollziehbar waren.⁵²⁷

Der Ausschuss fragte im Laufe der Vernehmungen öfter nach, ob das Land Berlin Einwände gegen die Vereinbarungen erhoben habe.

Zeugin Dr. Dornberger: „Ich kann mich an keinen einzigen erinnern.“⁵²⁸

In einem ähnlichen Zusammenhang erklärte die Zeugin, dass es doch eine Reaktion gegeben habe.⁵²⁹ Wie bereits geschildert, relativierte die Zeugin Dr. Dornberger während ihrer Vernehmung ihre Aussage dahin gehend, dass dem Investor Ansprüche gegen das Land Berlin zugestanden hätten.

Daher kommt der Ausschuss zu der Auffassung, dass es dem Land Berlin ohne Zustimmung des Investors nicht möglich war, eine Einigung mit der Deutschen Bahn AG zu finden.

In dem Zusammenhang mit den Bahnverhandlungen steht auch die Diskussion im Ausschuss, ob die Bebaubarkeit des Grundstücks durch den Zuordnungsbescheid und den daraus resultierenden Ansprüchen der Deutschen Bahn AG eingeschränkt wurde, oder ob die Tatsache, dass die Bahnanlagen im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet und als planfestgestellte Flächen ausgewiesen waren, dazu führt, dass dem Erwerber keinerlei Nachteile durch den Zuordnungsbescheid entstanden sind.

Bei diesem Aspekt ist zwischen dem öffentlichen Baurecht und der zivilrechtlichen Ausgestaltung des Vertrages zu unterscheiden.

Der Zeuge von Lojewski gab dazu folgende Erklärung ab:

Zeuge von Lojewski: „[...] Worauf Ihre Frage aber, glaube ich, zielt – wenn ich das interpretieren darf –, ist das Thema öffentlich-rechtlicher Umgang mit den Belangen der Bahn versus privatrechtliche Eigentumsverhältnisse. Dabei ist zu beachten, dass selbstverständlich ein Bebauungsplan auch Flächen im Eigentum Dritter überplanen kann. Wir reden jetzt hier nur über öffentliches Recht im Bebauungsplan, und ich bin – um es vorwegzunehmen – auch heute noch der Auffassung, dass es überhaupt gar kein Problem darstellt, z. B. über Arkadierung und die darunterliegende Sicherung der Zugänglichkeit von S-Bahnzugängen und Ähnlichem, den Baukörper entsprechend auszuweisen. Es ist dann eben eine Frage, wie man das privatrechtlich vollzieht. Wie einigt man sich dann zwischen Grundstückseigentümer, Nutznießer eines Baurechts und dem Dritten, der dort auch noch Eigentumsflächen drin hat? Das sind zwei verschiedene Paar Schuhe. Wir reden jetzt über den B-Plan. Kann der B-Plan das so festsetzen? – Und diese Auffassung vertrete ich auch heute noch, dass es natürlich möglich ist, einen Baukörper auch über einem S-Bahneingang – soweit er nach wie vor zugänglich ist – oder aber auch über einem Fußgängertunnel – wenn das bau-

⁵²⁷ Wortprotokoll vom 18. September 2009, Seite 19.

⁵²⁸ Wortprotokoll vom 18. September 2009, Seite 32.

⁵²⁹ Wortprotokoll vom 18. September 2009, Seiten 20, 21.

technisch abgestimmt ist – herzustellen. Voraussetzung ist dafür, dass man sich dann – anderes Thema – privatrechtlich dazu einigt.⁵³⁰

Dies bestätigte auch der Zeuge Kuhlo in seiner Aussage vor dem Untersuchungsausschuss.

Zeuge Kuhlo: „Eigentumsrechtliche Betrachtungen kann ich im Bebauungsplanverfahren hintenanstellen. Ich plane ja über alle anderen Grundstücke auch mit hinweg. Ich ende ja nicht an irgendeiner Grundstücksgrenze, sondern ich habe das, was rechtlich zulässig ist, zu prüfen. [...] Die Planfeststellung ist für mich das A und O, mehr brauche ich da nicht zu tun. Welche weiteren Vereinbarungen die Eigentümer untereinander abschließen – das bleibt in seinem Benehmen.“⁵³¹

Der Zeuge Zucker bezog sich in seiner Aussage hingegen auf die zivilrechtliche Ausgestaltung.

Zeuge Zucker: „Die Geschäftsgrundlage war ja ein gleichschenkeliger Bau, resultierend aus dem Bebauungsplan I-50. Der Bebauungsplan sah eine Bebauung des S-Bahneinganges vor. Das heißt, es wäre durchaus realisierbar gewesen, dort einen entsprechenden Bau zu errichten. [...] Ja, die Überbauung! Das war ja planungsrechtlich festgesetzt, also sollte festgesetzt werden. Es war ja nicht festgesetzt. – Wenn Sie jetzt aber diesen S-Bahneingang ausnehmen, dann ist die Überbauung dieses S-Bahneinganges nur mit Zustimmung des Eigentümers möglich, was vorher nicht erforderlich gewesen wäre. Das ist der Unterschied.“⁵³²

Auf Nachfrage erklärte der Zeuge Zucker zu dem Einwand der Stadtentwicklungsverwaltung, keine Einschränkungen aufgrund des Zuordnungsbescheides zu erkennen:

Zeuge Zucker: „Ich glaube, da wird der Senatsbaudirektor nicht berücksichtigt haben, dass es hier Änderungen der Eigentumsverhältnisse gab. Er sieht ja nur das Baurecht, und baurechtlich ist alles möglich. Mit Zustimmung des Eigentümers können Sie alles Mögliche bauen, soweit im Rahmen des Zulässigen. Aber Sie brauchen hier die Zustimmung dieses Eigentümers. Das wird hier irgendwie nicht verstanden oder übersehen.“⁵³³

Dies bestätigte auch der Zeuge Sonnenschein, Vertreter der Deutschen Bahn AG, in seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss.

Zeuge Sonnenschein: „[...] Hier handelt es sich ja um eisenbahnrechtlich gewidmete Anlagen. Da ist ja auch wieder das Problem: Verwaltungsrecht überlagert ggf. Zivilrecht, zivilrechtliche Belange. Das ist auch nicht so ganz einfach, und da kam ja dann noch die Problematik, dass man sowohl verwaltungsrechtlich das Zuordnungsrecht als auch verwaltungsrechtlich das Allgemeine Eisenbahngesetz hatte.“⁵³⁴

Dem schließt sich der Untersuchungsausschuss nach Abschluss der Beweisaufnahme an. Zwar ist es richtig, dass eine Bebauung des Grundstücks nach Bekanntwerden der Zuordnungsentscheidung nicht unmöglich geworden ist, aber die Art und Weise der Bebauung richtete sich jetzt allein nach den Vorstellungen der Eigentümerin, also der Deutschen Bahn AG. Die stadtplanerischen Gesichtspunkte haben sich aufgrund der geänderten Eigentumsverhältnisse selbstverständlich nicht geändert, da zivilrechtliche Eigentümerstellungen bei

⁵³⁰ Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seite 10.

⁵³¹ Wortprotokoll vom 5. Juni 2009, Seiten 46, 60.

⁵³² Wortprotokoll vom 15. Januar 2010, Seite 25.

⁵³³ Wortprotokoll vom 15. Januar 2010, Seite 26.

⁵³⁴ Wortprotokoll vom 20. November 2009, Seite 8.

der Bauleitplanung keine Rolle spielen, aber für die Vertragshaftung war die Veränderung der Eigentümersituation entscheidend.

2.3 Vergleichsverhandlungen ohne Bahnbeteiligung

Nachdem die Versuche, sich mit der Deutschen Bahn AG und dem Investor Müller-Spreer zu einigen, gescheitert waren, führte die Senatsverwaltung für Finanzen die Verhandlungen ohne Beteiligung der Deutschen Bahn AG weiter. Infolgedessen waren an den Gesprächen zur Vertragsanpassung nur noch die Senatsverwaltung für Finanzen, der Investor Müller-Spreer sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beteiligt.

2.3.1 Vergleichsstrategie der Senatsverwaltung für Finanzen

Der Sachbearbeiter Zucker unterrichtete Finanzsenator Dr. Sarrazin mit einem Vermerk vom 13. Dezember 2002 über den Sachstand. Dabei wies er darauf hin, dass der überarbeitete Entwurf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (gemeint ist der Nalbach-Entwurf) nur mit Zustimmung der Bahn und daraus resultierenden sehr hohen Gründungsmehrkosten realisierbar sei. Der Investor lehne diesen Entwurf ab, da er nicht bereit sei, die damit verbundenen Kosten zu tragen. Die Versuche, sich mit der Bahn über eine Zuordnungsregelung zu einigen, die dem Land Berlin ermögliche, das Kaufgrundstück in seiner Gesamtheit zu übereignen, seien fehlgeschlagen.

Herr Zucker gab dabei folgende zusammenfassende Stellungnahme ab.

„1. Grundstückskaufvertrag

Durch den Änderungsbescheid kann Berlin den Vertrag nicht erfüllen und das Grundstück lastenfrei übertragen. Bei Vertragsabschluss war dem Erwerber bekannt, dass das Grundstück hinsichtlich der bestehenden Leitungsrechte und des U- und S-Bahnbetriebes problembehaftet war, und er wurde verpflichtet, die diesbezüglichen Abstimmungen mit den Leitungsträgern und den Verkehrsbetrieben herzustellen. Auf Wunsch des Investors wurde der Vertrag hierzu sehr moderat formuliert, um seine Verhandlungsposition gegenüber den Verkehrsbetrieben nicht zu schwächen. Nunmehr dringt er auf Vertragserfüllung und macht insbesondere den Verzugsschaden geltend, da er bereits 30,8 Mio. DM für die Ablösung der Ansprüche zum Deutschen Theater und 3 Mio. DM als Zusatzzahlung für das Kaufgrundstück geleistet hat. Eine Rückabwicklung des Vertrages löst Zahlungsverpflichtungen des Landes Berlins in Höhe des Kaufpreises sowie des Verzugsschadens aus.

2. Zuordnung

Es wurde versucht, mit der Bahn eine Zuordnungsregelung zu finden, in der die Bahn auf die Eigentumsübertragung des S-Bahn-Einganges gegen Einräumung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit verzichtet. Der von der Bahn vorgelegte Entwurf war unannehmbar und enthielt weitreichende Auflagen, die auch von dem Investor nicht akzeptiert werden konnten bzw. immense Kosten verursacht hätten. Insoweit sollte angestrebt werden, die Zuordnungsverhandlungen von dem Grundstücksgeschäft zu trennen.

3. Planung

Das von SenStadt mit der Überarbeitung des B-Plans vorgelegte Baukonzept ist durch das Überbauungsverbot der Tunnelanlagen nicht realisierbar. Für die Umbauung des S-Bahn-Einganges ist die kostenpflichtige Zustimmung der Bahn erforderlich. Darüber hinaus ist eine zentrale Gründung sehr kostenintensiv. Eine Lösung der

Probleme böte sich in der Weise an, dass im Rahmen einer Baukörperausweisung die Bahnanlagen einschließlich des Eingangsbereiches nicht berührt werden, sodass Beeinträchtigungen des Bahnbetriebes und zusätzliche Abstimmungserfordernisse sowie grundbuchliche Sicherungen vermieden werden.

Durch den Rechtsmangel am Kaufgrundstück ergeben sich Schadensersatzforderungen des Investors. Die Höhe anzuerkennender Forderungen muss noch geprüft werden. Sie dürfte jedoch zwischen 3 bis 5 Mio. € liegen. Da ein finanzieller Ausgleich vermieden werden sollte, ist die Lösung in der Erhöhung der baulichen Ausnutzung und Einräumung eines Unterbaurechtes zur Errichtung einer Tiefgarage an dem Bahnhofsvorplatz („Stadtplatz“) anzustreben. Hierzu ist die Bereitschaft SenStadt zur entsprechenden Planungsänderung erforderlich. Bisher hat sich SenBauDir geweigert, das Baurecht zu erhöhen.⁵³⁵

Laut Aktenlage habe der Bearbeiter Zucker am 17. Dezember 2002 in einem Telefonat mit dem Investor erörtert, dass das Ziel der kommenden Besprechung sein sollte, eine gemeinsame Strategie zu entwickeln. Dazu forderte er den Investor auf, seine Vorstellungen zu einer gütlichen Einigung darzulegen. Der Mitarbeiter Zucker vertrat dabei die Auffassung, Verhandlungen seien ohne Bezifferung des Schadens weiter zu führen, da anderenfalls die Gefahr bestehe, sich über die Höhe monatelang zu streiten, ohne zu einer Einigung zu gelangen. Der Investor wurde aufgefordert, für die Besprechung einen angemessenen Ausgleich durch Änderung des Baurechts zu formulieren, da finanzielle Leistungen ausscheiden sollen. Hierbei sollte auf jeden Fall eine direkte Abhängigkeit von der Bahn vermieden werden, sodass die Bahnanlagen einschließlich des S-Bahn-Einganges von einer Überbauung ausgeschlossen werden sollten.

Der Vermerk zur Gesprächsvorbereitung enthält darüber hinaus eine Strategie für den Fall, dass es in der Verhandlung dennoch auf eine Schadensbezifferung ankomme. Folgende Positionierung wurde empfohlen:

| | | |
|--------------------------|----------------------|---------------------|
| „Überbauungskosten: | zunächst ohne Ansatz | |
| Mehrplanungskosten | 1.000.000 € | jedoch auf Nachweis |
| Grundstückswertminderung | 0 € | (100 x 7.500) |
| Nichtlastenfreistellung | 0 € | |
| Finanzierungsmehraufwand | 1.750.000 € | (1/2 der Kosten) |
| Wertverfall | <u>850.000 €</u> | (1/2 des Ansatzes) |
| | <u>3.600.000 €</u> | |

Lege man die Schadenshöhe von 3.600.000 € zugrunde, ergebe sich daraus eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung (GFZ) von 3.200 m², wenn man den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ermittelten Kaufpreisanpassungsbetrag in Höhe von 1.125,-€/m² berücksichtige. Dabei sei aber noch nicht die Einräumung eines Unterbaurechtes am „Stadtplatz“ mit einem Wert von 369,- € berücksichtigt worden.⁵³⁶

In der Besprechung vom 19. Dezember 2002 empfahl der Abteilungsleiter Dr. Baumgarten, ohne Anerkennung einer Rechtspflicht eine Gesamtlösung anzustreben, die nicht auf Einzelpositionen abstelle, über die ein jahrelanger Rechtsstreit entstehen könne. Der Investor Müller-Spreer unterstrich das Ziel, eine Unabhängigkeit von der Bahn bei der Bebauung zu erreichen, sodass der Baukörper auf einer reduzierten Grundfläche errichtet werde. Der Unterschied zu der vergleichsweise angeführten Überbauung am Leipziger Platz sei, dass dort andere statische Möglichkeiten zur Verfügung stehen, da die Tunneldecke nicht direkt

⁵³⁵ Unterrichtung des Sen Dr. Sarrazin, F 3, Bl. 1088.

⁵³⁶ Vermerk zur Gesprächsvorbereitung vom 18. Dezember 2002, F 3, Bl. 1092; siehe Wertanpassung von SenStadt vom 3. Dezember 2002, F 3, Bl. 1080.

unterhalb der Straßenoberfläche liege. Die Anwesenden einigten sich dahin gehend, dass der Investor bauliche Varianten erarbeite und ein Schreiben an den Senator aufsetze.⁵³⁷

Über das Ergebnis setzte Senator Dr. Sarrazin den Stadtentwicklungssenator mit Schreiben vom 20. Dezember 2002 in Kenntnis. Danach seien die Forderungen der Deutschen Bahn AG sowohl für das Land Berlin als auch für den Investor als Rechtsnachfolger im Eigentum nicht annehmbar. Sie würden die Umsetzung der Planung mit erheblichen finanziellen Auswirkungen behindern. Er sei bestrebt, die finanziellen Auswirkungen für den Landeshaushalt so gering wie möglich zu halten. Der Investor habe angeboten, den eingetretenen Schaden auch durch Erhöhung der baulichen Ausnutzung zu regulieren. Durch die angemessene Erhöhung des Baurechts könne finanzieller Schaden vom Land Berlin abgewendet werden. Dabei könne auch eine geringfügige Verlagerung des Baukörpers als interessengerechte Lösung in Betracht gezogen werden.⁵³⁸

2.3.2 Ablehnende Haltung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Diese Vorgehensweise ist aber zunächst grundsätzlich nicht von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung getragen worden, wobei es letztlich zur Schonung des Berliner Landeshaushalts auch zu einer Kompensation über die Baumasse kam. Die Zeugen Strieder und Dr. Stimmann erklärten vor dem Untersuchungsausschuss:

Zeuge Strieder: „[...] Ich habe dem damaligen Senatsbaudirektor nur gesagt, ich wäre dagegen, dass man das durch eine höhere Auslastung des Grundstücks regelt, also, dass man sozusagen einen Schaden, der entstanden ist, dadurch kompensiert, dass man einfach ein bisschen mehr GFZ zulässt. Ich war der Auffassung, dass das ein Problem der Finanzverwaltung ist, und dann solle auch die Finanzverwaltung dieses Problem lösen, das müssten nicht wir lösen. Das hängt damit zusammen, dass die Finanzverwaltung so ähnlich auch mit uns immer umgegangen ist. Wenn wir ein Problem hatten, sagte sie: Das könnt ihr lösen! Also fand ich auch, es sei ein Problem der Finanzverwaltung, das sollte sie lösen, zumal ich gerade ausgeführt habe, dass sowohl Stimmann als auch ich aus grundsätzlichen Überlegungen der Meinung waren, dass die barocke Friedrichstadt nicht ein weiteres Hochhaus verträgt.

[...] Ich persönlich war davon überzeugt, dass, wenn in einem Vertrag ein Fehler passiert ist, dieser Fehler dann eben wie ein normaler Schadensersatzfall behandelt werden soll, in dem ein Schaden bezahlt wird, wenn ein Schaden entstanden ist und man nicht versucht, einem Schadensersatzanspruch dadurch zu entgehen, dass man das durch eine höhere GFZ kompensiert.⁵³⁹

[...] Wir können nicht die Stadtentwicklung und Stadtplanung davon abhängig machen, ob das Land Berlin einen Schaden zu tragen hat, und wir kompensieren dann den Schaden, weil Stadtplanung und Stadtentwicklung sich an anderen – wie ich glaube – höheren Zielen zu orientieren hat als an kurzfristigen fiskalischen Fragen.⁵⁴⁰

[...] Natürlich spricht man, wenn eine Senatsverwaltung ein Problem hat, miteinander, aber wie meine Haltung dazu war, das habe ich deutlich gesagt. Ich halte nichts von solchen Kompensationen. Schon allein deswegen, Herr Esser: Die zu berechnen, so dass es für alle nachvollziehbar ist, dass wirklich der Wert ausgeglichen ist, oder ob

⁵³⁷ Besprechungsvermerk vom 19. Dezember 2002, F 3, Bl. 1094.

⁵³⁸ Schreiben Sen Dr. Sarrazin an Sen Strieder vom 20. Dezember 2002, F 3, Bl. 1091.

⁵³⁹ Wortprotokoll vom 20. November 2009, Seite 35.

⁵⁴⁰ Wortprotokoll vom 20. November 2009, Seite 36.

man nicht überkompensiert hat – schon allein so was ist so kompliziert und so politisch angreifbar, dass man so was nicht haben muss. [...]“⁵⁴¹

Zeuge Dr. Stimmann: „[...] Es gab zwei Grundauffassungen, die eigentlich nicht kompatibel waren. Ich hielt zusammen mit meinem Chef eine Kompensation über Grundstücke für falsch. Wir haben gesagt: Das muss die Finanzverwaltung machen. – Die Finanzverwaltung war der Auffassung, man muss eine Kompensation suchen über Grundstücke, und sie hat es ja auch versucht. Und wir sind dann, wie man das macht in der Regierung, der Finanzverwaltung auch ein kleines Stück entgegengekommen, aber in dieser Grundhaltung standen wir uns gegenüber. Finanzen wollte eine Kompensation, kein Geld, sondern Fläche, und wir wollten unsere Prinzipien durchsetzen. Es geht ja nicht um Durchsetzen. Es geht darum, ob man generell für ein fehlerhaftes Grundstücksgeschäft oder andere Probleme eine Kompensation über den Städtebau und die Architektur findet. Das halte ich für falsch. So entstehen keine vernünftigen Städte. Wenn man Fehler gemacht hat, dann hat man Pech gehabt. Dann muss man den irgendwie ausgleichen. Wenn es gutgeht, kann man dem vielleicht an ein anderes Grundstück an einer anderen Stelle geben. Aber sozusagen an der Stelle, wo man sich geeinigt hat, ist das eine falsche Position gewesen, und die haben wir lange genug durchgehalten, aber am Ende eben doch etliche Kompromisse gemacht.“⁵⁴²

Aus der Aussage des Zeugen Dr. Sarrazin geht hervor, dass er diese Haltung aufgrund der schlechten Lage des Landeshaushaltes nicht nachvollziehen konnte. Er schilderte die Situation wie folgt:

Zeuge Dr. Sarrazin: „Das ist auch gar nicht mein Thema, sondern ich bin mit einer objektiven Lage konfrontiert worden, nämlich mit der Lage: Berlin konnte das Eigentum nicht verschaffen. Der Investor hatte aufgelaufene Kostenersatz- oder Schadensersatzansprüche von um die 40, 45 Millionen Euro, wie immer man die Zahl nimmt. Das war die Situation.“

Es gab drei Sachen: Gleich die Grätsche machen, alles rückabwickeln! Für den damals extrem klammen Landeshaushalt war der Zeitpunkt, als wir pro Jahr 5,1 Milliarden neue Schulden aufnahmen. Da noch einmal locker 40 Millionen drauf tun! – Oder den üblichen Berliner Weg zu gehen: Wir haben recht. Die haben unrecht. Wir prozessieren mal fünf Jahre. Das kostet zwar 80 Millionen, aber dann bin ich vielleicht gar nicht mehr da, und dann weiß auch keiner, dass ich schuld war. – Das war die klassische Berliner Lösung. Oder zu sagen: Jetzt setzen wir uns mal vernünftig zusammen, mit vernünftigen Partnern, und gucken, wie man hier weiterkommen kann. Wir sind den dritten Weg gegangen, gegen eine widerstrebende Bauverwaltung. Das sage ich ausdrücklich. Die wollte den klassischen Weg gehen.“⁵⁴³

2.3.3 Vergleichsvorschlag des Investors

Anfang des Jahres 2003 begangen sodann konkrete Verhandlungen zwischen dem Investor, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie der federführenden Senatsverwaltung für Finanzen die letztlich zum Abschluss der Zusatzvereinbarung im Jahr 2004 führten. In den folgenden anderthalb Jahren wurden diverse Gespräche geführt und Schreiben zwischen den Beteiligten ausgetauscht, die hier zusammenfassend geschildert werden.

⁵⁴¹ Wortprotokoll vom 20. November 2009, Seiten 41, 42.

⁵⁴² Wortprotokoll vom 26. März 2010, Seiten 49, 50.

⁵⁴³ Wortprotokoll vom 26. Februar 2010, Seite 19.

Wie Ende des Jahres 2002 besprochen, wandten sich die Rechtsvertreter des Investors Müller-Spreer an den damaligen Senator für Finanzen, fassten den Sachverhalt aus ihrer Sicht zusammen und zeigten Vergleichsmöglichkeiten auf.

Danach sei das Land Berlin außerstande, seine vertraglichen Pflichten zu erfüllen, da es nicht zur vollständigen Eigentumsverschaffung in der Lage sei. Die Gespräche mit der Deutschen Bahn AG haben gezeigt, dass diese auf ihrem teilweisen Eigentum an dem Grundstück bestehe bzw. die Eintragung einer umfassend ausgestalteten Dienstbarkeit verlange. Die Bebaubarkeit des Grundstücks sei durch die Tunnelanlage der Deutschen Bahn AG, die erforderlichen Abstandsflächen und durch die Veränderung im Eingangsbereich des „Tränenpalastes“ um etwa ein Drittel reduziert. Infolge dessen sei das Land Berlin seiner vertraglichen Pflicht, einen Bebauungsplan zu erlassen, der eine Bebaubarkeit des „Spree-dreiecks“ zumindest entsprechend dem Bebauungsplan I-50 ermögliche, nicht nachgekommen. Bei Rückabwicklung des Vertrages und Schadensersatz wegen Nichterfüllung betrage die Ersatzpflicht des Landes Berlin mindestens 30 Mio. €. Dem Investor Müller-Spreer sei es nur dann wirtschaftlich zumutbar an dem Vertrag festzuhalten, wenn ein adäquater Ausgleich gewährt werde. Zwei Vergleichsmöglichkeiten seien dabei in Betracht zu ziehen:

Zum einen solle die vertraglich zugesicherte Baumasse von 15.000 m² erfüllt werden. Dies könne durch die Erhöhung des „Spreedreiecks“ auf mindestens 13 Stockwerke erreicht werden. Zusätzlich sei ein Ausgleich in Höhe von 12 Mio. € zu zahlen, der den entstandenen Schaden und die Baumehrkosten abdecke.

Zum anderen bestehe die Möglichkeit des Ausgleichs des finanziellen Schadens durch erweiterte Baurechte, d. h. Erhöhung des Gebäudes. Diese Vergleichsmöglichkeit sehe einen Ausgleich des gesamten vom Land Berlin zu ersetzenden Schaden durch eine Erweiterung des Baurechts vor. Der Investor Müller-Spreer verzichte hierbei auf eine finanzielle Entschädigung hinsichtlich der Baumehrkosten und des Verzögerungsschadens. Die im Bebauungsplan I-50 vorgesehene Bruttogeschossfläche sei dadurch zu erreichen, dass die Bebaubarkeit des „Spreedreiecks“ auf mindestens 15 Stockwerke erweitert werde. Zwei weitere Stockwerke werden benötigt, um die höheren Gründungsmehrkosten zu berücksichtigen. Der entstandene Verzögerungsschaden müsse durch eine zusätzliche, wesentliche Erhöhung der Geschossanzahl abgegolten werden.⁵⁴⁴

2.3.3.1 Stellungnahme der Senatsverwaltung für Finanzen

Die Senatsverwaltung für Finanzen selbst war jedoch zunächst der Auffassung, dass die finanziellen Forderungen des Investors erheblich zu reduzieren seien, da nur tatsächlich anfallende Mehrkosten berücksichtigungsfähig seien. Bei kritischer Prüfung sollten daher unter Anrechnung eines Mitverschuldens der Verzögerung die Hälfte etwaiger Finanzierungskosten in Höhe von 3,5 Mio. € (1.750.000 €) sowie nachzuweisende Mehrkosten (1.000.000 €) anerkannt werden. Dies ergebe eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung von ca. 2.500 m², wobei eine Spannweite bis zu 3.200 m² aus Sicht des Sachbearbeiters Zucker vertretbar sei. Die Einräumung eines Unterbaurechts sei hierbei noch nicht berücksichtigt worden.⁵⁴⁵

Der Mitarbeiter Zucker informierte den damaligen Senator für Finanzen Dr. Sarrazin zeitnah über den Sachstand. Dabei schilderte er die vertragliche Situation erneut wie folgt:

⁵⁴⁴ Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei W, C & P vom 14. Januar 2003, F 3, Bl. 1098, 1105.

⁵⁴⁵ Vermerk des Mitarbeiters Zucker vom 15. Januar 2003, F 3, Bl. 1102; siehe auch Vermerk vom 14. Februar 2003, F 3, Bl. 1122.

Die Rechtsvertreter des Erwerbers würden das Land Berlin als Einheit sehen und unterscheiden daher nicht zwischen fiskalischer und öffentlich-rechtlicher Tätigkeit. Richtig sei, dass das Land Berlin durch eine Zuordnungsänderung seiner Vertragsverpflichtung zur Eigentumsverschaffung am Flurstück 241 nicht vollständig nachkommen könne. Dadurch sei die Bebaubarkeit des Grundstücks eingeschränkt. Die für die Rückabwicklung des Vertrages und die Schadensersatzpflicht wegen Nichterfüllung geforderte Ersatzpflicht des Landes Berlin sei der Höhe nach streitig. Unstrittig dagegen sei die Rückerstattungspflicht des Landes Berlin in Höhe der Kaufpreiszahlung. Hinsichtlich der geltend gemachten Finanzierungskosten sollte dem Erwerber ein Mitverschulden angelastet werden, da er durch seine informellen Gespräche im politischen Raum über eine Hochhausbebauung das Bebauungsplanverfahren mitverzögert habe. Inwieweit der Investor bei der schwierigen Planungssituation und den bekannten Belastungen des Grundstücks ein positives Interesse mit entgangenem Gewinn geltend machen könne, bleibe einer rechtlichen Auseinandersetzung vorbehalten. Unabhängig davon sei jedoch ein Vergleich mit dem Erwerber anzustreben.

Zu den aufgezeigten Vergleichsmöglichkeiten der Rechtsanwälte des Investors gab der Mitarbeiter Zucker folgende Stellungnahme ab:

Die erste Vergleichsmöglichkeit, wonach das Land Berlin 12 Mio. € in bar entrichten solle, sei abzulehnen. Die Erhöhung auf 13 Stockwerke müsste von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bestätigt werden. Die zweite Vergleichsmöglichkeit setze voraus, dass die finanziellen Forderungen des Investors erheblich reduziert werden. Eine Erhöhung bis zu 3.200 m² Bruttogeschossfläche sei aber vertretbar. Jedenfalls sollte keine präzise Abrechnung x m² gegen Schadensnachweis angestrebt werden. Eine rechtliche Auseinandersetzung mit dem Investor sollte vermieden werden, da sie nur Verluste für das Land Berlin bringen könne.⁵⁴⁶

Auf Nachfrage des Senators Dr. Sarrazin, ob das vertraglich vereinbarte Baurecht durchsetzbar sei, erklärte der Mitarbeiter Zucker, dass zwischen dem öffentlichen und dem privaten Recht zu unterscheiden sei. Die Bahn habe seinerzeit im Trägerbeteiligungsverfahren den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt. Diese Einwilligung schließe jedoch nicht die für eine Überbauung ihrer Eigentumsflächen erforderliche zivilrechtliche Zustimmung ein. Gegen den Willen der Bahn sei eine Überbauung des Luftraumes daher nicht durchsetzbar. Die Bahn habe angedeutet, dass sie ihre Einwilligung von finanziellen Forderungen abhängig mache. Die bisherigen Verhandlungen mit der Bahn haben gezeigt, dass eine planmäßige Bebauung technisch machbar, jedoch durch den Wegfall von Stützen auf der Tunnelanlage nur sehr aufwendig realisierbar sei. Dies würde zu unverhältnismäßigen Kosten führen, die dem Investor zumindest teilweise zu erstatten wären.⁵⁴⁷

2.3.3.2 Einbindung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Mit Schreiben vom 14. Februar 2003 übersandte Senator Dr. Sarrazin dem ehemaligen Senator für Stadtentwicklung die Vergleichsvorschläge des Investors Müller-Spreer und wies darauf hin, dass die bisherigen Verhandlungen mit der Deutschen Bahn AG gezeigt haben, „dass eine Umsetzung des vertraglich vereinbarten Baurechts gar nicht oder nur mit erheblichen Einschränkungen resp. unverhältnismäßigem technischen und finanziellen Aufwand möglich“ sei. Es sei darüber hinaus zu berücksichtigen, dass der Käufer die Möglichkeit habe, von dem Kaufvertrag zurückzutreten und Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu fordern. Dies könnte den Landeshaushalt mit ca. 25 Mio. € belasten, selbst wenn einzelne

⁵⁴⁶ Vermerk des Mitarbeiters Zucker vom 27. Januar 2003, F 3, Bl. 1109, 1113.

⁵⁴⁷ Siehe handschriftliche Notiz, F 3, Bl. 1113; Vermerk vom 4. Februar 2003, F 3, Bl. 1118.

Schadensforderungen dem Grunde und der Höhe nach Streitpotenzial beinhalten. Er selbst halte eine Vergleichslösung für unbedingt geboten.⁵⁴⁸

Aus einem Ergebnisprotokoll der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dass anlässlich eines „Jour Fixe“ erstellt wurde, ergibt sich, dass Senatsbaudirektor Dr. Stimmann vorgeschlagen habe, statt der 13geschossigen Bebauung, das Grundstück zu Lasten des Anbaus an den „Tränenpalast“ auszuweiten und auf diesem Grundriss eine Flächenkompensation herzustellen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung werde dazu eine neue Kubatur entwickeln und der Senatsverwaltung für Finanzen als Verhandlungsangebot zukommen lassen.⁵⁴⁹

Einem Vermerk des Mitarbeiters Arndt nach seien die Forderungen des Investors nach Schadensersatz bzw. Kompensation in ihrer Substanz zu unbestimmt und daher nicht nachprüfbar. Bei weiteren Diskussionen sei die Anwesenheit eines externen Sachverständigen in Form eines Schlichters dringend zu empfehlen.⁵⁵⁰ Dem Vermerk ist eine Studie zu Kompensationsmöglichkeiten beigelegt, welche aber nur zur Diskussionsvorbereitung diene. Die dort enthaltene Erhöhung von 5.000 m² BGF sei nur zur Visualisierung angenommen worden. Nach den Vergleichsverhandlungen sei dieser Wert exakt zu bestimmen. Die Kompensationsstudie baut dabei auf die vom Investor genannten Vergleichsalternativen vom 17. Januar 2003 auf. Nach Auffassung des Mitarbeiters seien die Forderungen nicht hinreichend klar formuliert. So werden gestiegene Baukosten in Höhe von 20 % reklamiert. Der Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes sei aber von 2000 mit 100,4 auf 2002 mit 100,7 nur unwesentlich gestiegen, sodass eine 20%ige Preissteigerung zu belegen sei. Die weiteren Schäden (Finanzierungskosten, entgangener Gewinn und Planungsschaden) seien nicht qualifiziert. Der Investor habe selbst zur Verzögerung aufgrund der Hochhausdiskussion beigetragen. Das Grundstück sei für 17,4 Mio. € erworben worden. Daraus ergebe sich ein Grundstückspreis von 1.160 €/m² BGF. Für 12 Mio. € seien daher 10.000 m² BGF hinzuzufügen. Dies setze aber voraus, dass die Forderungen des Investors substantiell seien und Mehrkosten für die Planungen nicht schon aufgrund bereits bekannter Tatsachen vermeidbar gewesen wären. Daher gehe die Kompensationsstudie von maximal 50 % der gestellten Forderungen aus.⁵⁵¹

Das o. g. Schreiben des Senators Dr. Sarrazin vom 14. Februar 2003 beantwortete Stadtentwicklungssenator Strieder wie folgt:

Seiner Auffassung nach bedarf es einiger Klärungen in und zwischen den Senatsverwaltungen. Seiner Verwaltung seien bisher keine nachvollziehbaren Ergebnisse zur Überprüfung der technischen Machbarkeit und des Mehraufwandes der Überbauung mitgeteilt worden. Ferner sei ihm nicht bekannt, dass nunmehr ein neutraler Schlichter eingeschaltet worden sei, um die allenfalls punktuell substantiierten Ansprüche des Investors unabhängig zu prüfen und die stagnierenden Verhandlungen wieder in Gang zu bringen. Des Weiteren unterbreite Senator Strieder folgenden Vorschlag:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung kläre, ob das Vorhaben auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanentwurfs machbar sei. Die Senatsverwaltung für Finanzen schalte einen mit dem Investor ausgewählten Schlichter zur abschließenden Klärung der in Rede stehenden Ansprüche ein. Sobald ein konkretisierter Entschädigungsanspruch vorliege, werde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Möglichkeiten einer Kompensation durch Erweiterung des Baugrundstücks und die damit verbundene Kubatur überprüfen. Das Ergebnis könne sodann als neue Verhandlungsgrundlage dienen und nach Meinungsbild in

⁵⁴⁸ Schreiben Sen Dr. Sarrazin vom 14. Februar 2003, F 3, Bl. 1124.

⁵⁴⁹ Ergebnisprotokoll vom 18. Februar 2003, F 3, Bl. 1127.

⁵⁵⁰ Vermerk vom 26. März 2003, F 3, Bl. 1149; S 17, Bl. 188.

⁵⁵¹ Kompensationsstudie vom 26. März 2003, F 3, Bl. 1150.

den Ausschüssen des Abgeordnetenhauses die neue Grundlage für den Bebauungsplan I-50 bilden.⁵⁵²

2.3.3.3 Reaktion der Senatsverwaltung für Finanzen

Die vorgeschlagene Vorgehensweise des Senators Strieders ist in der Senatsverwaltung für Finanzen als „äußerst unbefriedigend“ aufgenommen worden, da diese Vorgehensweise keinesfalls dem bisherigen Verhandlungsergebnis entsprechen würde. Der Verfahrensvorschlag sei kontraproduktiv und würde eine zeitnahe Lösung verhindern. Die Senatsverwaltung für Finanzen habe nie zugesagt, einen Schlichter einzuschalten. Vielmehr sollten die Verhandlungen im Vergleichswege abgeschlossen werden, da eine Einigung über Einzelpositionen zeitaufwendig sei und möglicherweise einen Rechtsstreit nach sich ziehen würde. Aus dem Vermerk geht hervor, dass der Investor den Verfahrensvorschlag des Senators telefonisch abgelehnt habe.⁵⁵³ Im Übrigen sei die Prüfung der technischen Machbarkeit und Ermittlung des Mehraufwandes die im bisherigen Bebauungsplanentwurf vorgesehene Überbauung der Bahnfläche vom Investor wegen der Unverhältnismäßigkeit der Mittel nicht weiter verfolgt worden.⁵⁵⁴

In einer internen Besprechung entschied Staatssekretär Bielka, dass ein Schlichter nur eingeschaltet werde, wenn der Investor zustimme. Darüber hinaus wurde beschlossen, dass als Kompensation zunächst nur 3.850.000 € angeboten werden, die sich aus dem Finanzierungsmehraufwand von 2.850.000 € (30 Monate) und den Planungsmehrkosten von ca. 1.000.000 € zusammensetzen, die jedoch noch nachgewiesen werden müssen. Die in der Kompensationsstudie unterstellten 6.000.000 € sollen nur als Rechenbeispiel dienen.⁵⁵⁵

2.3.4 Ermittlung der Kompensationsmasse

In der darauffolgenden Besprechung mit dem Investor erklärte dieser, dass er eine pragmatische Lösung anstrebe und bei Einschaltung eines Schlichters eine weitere Verzögerung befürchte. Dabei wies er auf die Erhöhung des Verzugschadens von 100.000 € monatlich hin. Im Ergebnis einigten sich die Beteiligten wie folgt:

Es soll zunächst eine Verständigung über finanzielle Ansprüche aus dem Vertrag im Kern erzielt werden (Kompensationsmasse). Bei unterschiedlicher Auffassung soll ein neutraler Rechtsanwalt mit der Begutachtung der Vertragsansprüche beauftragt werden, über dessen Ergebnis ggf. eine Schlichtungsvereinbarung abgeschlossen werden könne.⁵⁵⁶

Zeitnah erfolgte zur Ermittlung der Kompensationsmasse für eine Vertragsanpassung eine weitere Besprechung. Dabei skizzierte der Rechtsvertreter des Investors zunächst die Schadensersatzforderungen bei Rücktritt des Vertrages und bezifferte den entgangenen Gewinn abstrakt mit 30 bis 40 Mio. €. Zu dem konkret vorgetragenen Schadensumfang wurde wie folgt Stellung genommen:

„1. Grundstücksflächen

Die Anerkennung einer Wertminderung wurde von der zukünftigen Planung abhängig gemacht. Minderflächen werden durch höheres Baurecht ausgeglichen. Die Wertminderung für eine Dienstbarkeit entfällt, da die Kompensationsstudien eine Bebauung außerhalb der „Bahnflächen“ vorsehen.

⁵⁵² Schreiben Sen Strieders vom 31. März 2003, F 3, Bl. 1143 f.

⁵⁵³ Vermerk vom 7. April 2003, F 3, Bl. 1145.

⁵⁵⁴ Vermerk zur Schlusszeichnung, F 3, Bl. 1165.

⁵⁵⁵ Besprechungsvermerk vom 16. April 2003, F 3, Bl. 1159; siehe Vergleichsalternativen und Kompensationsstudie, F 3, Bl. 1160 f.

⁵⁵⁶ Besprechungsvermerk vom 16. April 2003, F 3, Bl. 1162.

2. Eine Wertminderung wegen veränderter Nutzbarkeit des Baukörpers wurde einer Gegenüberstellung der Geschäftsgrundlage mit der Planungsänderung vorbehalten.

3. Baumehrkosten

Der Investor begründete die 20% mit den hochhausbedingten erhöhten Aufwendungen für die Statik, Feuerschutz etc.

4. Verzögerungsschaden

Der Verzögerungsschaden wurde dem Grunde nach anerkannt, wobei die Anerkennung des Preisverfalls einer Vergleichsregelung vorbehalten wurde.

5. Verlorene Planungskosten und Anwaltskosten

Sie wurden auch dem Grunde nach anerkannt und wären in der Höhe nachzuweisen.“

Darüber hinaus sei festgestellt worden, dass die Positionen dem Grunde nach nicht divergent seien, jedoch der Höhe nach im Rahmen eines Vergleichs abgestimmt werden müssen. Der Investor verwies dabei auf einen eventuellen Nichterfüllungsschaden, der das Land Berlin erheblich mehr belasten würde. Von daher sollten die Folgen des Vertragsrücktritts mit berücksichtigt werden.⁵⁵⁷

Dieses Besprechungsergebnis teilte Senator Dr. Sarrazin dem Stadtentwicklungssenator Strieder mit Schreiben vom 7. Mai 2003 mit.⁵⁵⁸

In den dem Untersuchungsausschuss vorliegenden Akten findet sich ein Papier, in dem eine Verhandlungsstrategie der Senatsverwaltung für Finanzen skizziert ist. Dabei geht die Senatsverwaltung für Finanzen von dem Sachverhalt aus, den Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000 aufgrund nachträglich geänderter Grundstückssituation nicht erfüllen zu können. Dem Käufer stehe daher ein Rücktrittsrecht zu. Der entstandene Schaden sei durch eine Planänderung mit einem neuen Grundstückszuschnitt und einer Erhöhung der baulichen Ausnutzung zu kompensieren. Hierzu habe die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bereits eine Kompensationsstudie als Diskussionsgrundlage vorgelegt, die von einem Schadensersatzanspruch von 6 Mio. € ausgehe.⁵⁵⁹

Aus der tabellarischen Gegenüberstellung ergeben sich folgende Schadensersatzpositionen bei Vertragsänderung:⁵⁶⁰

| Investorenforderung | Stellungnahme |
|---|---|
| <u>Grundstücksfläche</u> | Eine Wertminderung ist von der zukünftigen Planung abhängig |
| a) Minderflächen | soll durch Erhöhung des Baurechts ausgeglichen werden |
| b) Wertminderung durch schlechteren Zuschnitt | Planungsabhängig |
| c) Wertminderung durch Dienstbarkeit | Entfällt, da Bahnflächen nicht berührt wer- |

⁵⁵⁷ Besprechungsvermerk vom 23. April 2003, F 3, Bl. 1163.

⁵⁵⁸ Schreiben vom 7. Mai 2003, F 3, Bl. 1174 f.

⁵⁵⁹ siehe Kompensationsstudie, F 3, Bl. 1161.

⁵⁶⁰ Verhandlungsstrategie vom 14. Mai 2003, F 3, Bl. 1171 f.

| | |
|---|---|
| | werden sollen |
| Veränderte Nutzbarkeit des Baukörpers (schlechtere Flächenausnutzung, weniger Nettogeschossfläche) | Hierfür ist eine Gegenüberstellung der Geschäftsgrundlage mit der Planungsänderung erforderlich. |
| Baumehrkosten 20 % von 32.400.000 € (18.000 x 1.800) = 6.480.000 € | Diese Mehrkosten werden mit hochhausbedingten Aufwendungen begründet. Hierzu ist der Widerspruch zu den ursprünglichen Hochhausplänen des Investors aufzulösen, die er nur bei einem „echten“ Hochhaus zu tragen bereit wäre. |
| Verzögerungsschaden a) 1.7.2001 – 31.12.2004 (42 x 90.000 € = 3.780.000 €) b) 5 % Preisverfall (aus 17 Mio. €) | Ein Verzögerungsschaden (VZ) ist dem Grunde nach anzuerkennen. Der Eintritt des VZ zum 1.7.2001 erscheint sachgerecht. Die Befristung bis 31.12.2004 wäre von SenStadt zu bestätigen. Eine Begrenzung zum 31.3./30.6.2004 sollte umsetzbar sein. Der angesetzte Preisverfall sollte Verhandlungsmasse sein, obwohl er auch mit dem unternehmerischen Risiko abgelehnt werden könnte. |
| Verlorene Planungskosten, Anwaltskosten | Diese Nebenkosten sind dem Grunde nach anerkennungsfähig, müssten der Höhe nach nachgewiesen werden. |

Aufgrund von Unwägbarkeiten sollte in den Vergleichsverhandlungen ein Ergebnis in der Größenordnung vom 5 bis 6 Mio. € angestrebt werden. Sollte auf dieser Basis keine Einigung erzielt werden, sollte ein Schlichter eingebunden werden.⁵⁶¹

2.3.4.1 Abstimmungsgespräch zwischen den Senatsverwaltungen

In der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung fand Mitte Mai 2003 ein Abstimmungsgespräch auf Abteilungsleiterenebene statt. Dabei erklärte der Abteilungsleiter Dr. Baumgarten, er sehe grundsätzlich die Notwendigkeit einer Kompensation der Forderungen. Dagegen sah der Abteilungsleiter von Lojewski die Einschaltung eines Schlichters als probates Mittel zur Konfliktlösung an. Zu den vom Investor gestellten Forderungen wurden folgende Punkte festgehalten.⁵⁶²

„- Minderflächen sind irrelevant, da GF absolut im B-Plan zugesichert.

- Wertminderung durch schlechteren Zuschnitt ist nicht relevant, da hierdurch die Bebaubarkeit einfacher wird.

- Dienstbarkeit entfällt durch neuen Grundstückszuschnitt, bzw. war im Kaufvertrag bereits Gegenstand.

⁵⁶¹ Verhandlungsstrategie vom 14. Mai 2003, F 3, Bl. 1171 f.

⁵⁶² Besprechungsvermerk zur Abstimmung vom 15. Mai 2003, S 15, Bl. 401.

- Schlechte Ausnutzung (Nettofläche) teilweise richtig, aber M-S wollte ohnehin ein Hochhaus mit schlechtem Verhältnis.
- Baumehrkosten weitgehend irrelevant, da s.o.
- Verzögerungsschaden nur teilweise verursacht durch Land Berlin, M-S hat die Diskussion im pol. Raum forciert und den B-Plan damit auch verzögert.
- Verlorene Planungskosten müssen im Einzelfall nachgewiesen werden, bei SenStadt ist zu keinem Zeitpunkt ein Projekt vorgestellt bzw. beantragt worden.“

Die Senatsverwaltung für Finanzen halte es dem Besprechungsvermerk nach für sinnvoll, eine Teilkompensation von 6 Mio. € bzw. 9 Mio. € in Bruttogeschossfläche zur Diskussion zu stellen. Absprachegemäß sei auf den damaligen Kaufpreis, je 1 Mio. € 860 m² BGF vorzusehen.

2.3.4.2 Kompensationsstudie

Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erstellte Kompensationsstudie sah demgemäß für 1 Mio. € 860 m² BGF vor. Die Studie liegt in zwei Varianten vor. Während die erste Variante die Beibehaltung des verkauften Grundstücks mit engerem Baufeld vorsieht, erweitert die zweite Variante das Baugrundstück nach Süden. In beiden Varianten wird der Kaufvertrag mit den 15.000 m² BGF als Ausgangslage plus den zusätzlichen Flächen, die 6, 9 und 12 Mio. € entsprechen, dargestellt.⁵⁶³

Dieses städtebauliche Konzept wurde Senator Strieder zur Entscheidung vorgelegt. Der Vermerk enthält auch den Hinweis, dass bereits im Kaufvertrag die Problematik des schwierigen Baugrundes bekannt gewesen und die Verzögerung seitens des Investors mit verursacht worden sei. Abteilungsleiter von Lojewski stelle daher in Frage, dass diese Kompensation der richtige Ansatz sei.

In einer Besprechung am 10. Juni 2003, an der auch der Investor teilnahm, legten die Beteiligten fest, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung den Bebauungsplan I-50 überarbeite und Baurecht auf einer geänderten, unbefangenen Fläche für 15.000 m² BGF schaffe. Die Höhe des Schadensersatzes soll dagegen getrennt verhandelt werden, wobei eine Abkoppelung für den Investor nur hinnehmbar sei, sofern eine zufriedenstellende finanzielle Lösung gefunden werde. Die Senatsverwaltung für Finanzen werde hierzu einen Vorschlag mit einem finanziellen Angebot unterbreiten. Zusammenfassend nahm der Mitarbeiter Zucker wie folgt Stellung zu den Forderungen des Investors:

Danach dürften der Verzögerungsschaden und ein nachzuweisender Planungsmehraufwand sowie entstandene Anwaltskosten unstrittig sein. Für den Verzögerungsschaden seien 2.430.000 € anzusetzen. Auch wenn die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung meine, dass der Investor nie einen Bauantrag gestellt habe und daher keine Planungskosten geltend machen könne, sprach der Mitarbeiter die Empfehlung aus, die Planungskosten zu erstatten, da der Investor aufgrund der Planungsunsicherheit nicht in der Lage gewesen sei, einen genehmigungsfähigen Bauantrag zu stellen. Sowohl die Planungs- als auch die Anwaltskosten seien noch nachzuweisen. Der Mitarbeiter empfahl darüber hinaus, die unstrittigen Forderungen auf Nachweis anzuerkennen.⁵⁶⁴ Zu den weiteren Forderungen ergab sich in der Argumentation keine Veränderung.

⁵⁶³ Städtebauliche Varianten von SenStadt vom 21. Mai 2003, S 17, Bl. 222.

⁵⁶⁴ Vermerk vom 19./20. Juni 2003, F 3, Bl. 1183 f., 1204 f.

Aus dem Vermerk geht weiter hervor, dass aufgrund einer Entscheidung des Staatssekretärs Bielka, nunmehr Rechtsanwalt Dr. Rietschläger das Land Berlin in der Angelegenheit vertreten solle.⁵⁶⁵ Dazu übersandte die Rechtsanwaltskanzlei Knauthe Eggers mit Schreiben vom 27. Juni 2003 den Mandatsvertrag.⁵⁶⁶

In seiner Vernehmung durch den Untersuchungsausschuss erklärte der Zeuge Bielka dazu:

Zeuge Bielka: „Ich hatte schon den Eindruck, dass den durchaus sehr cleveren Anwälten auch etwas entgegenzusetzen sein musste auf der Anwaltsebene. Sie wissen, die Kanzlei Knauthe war ja bekannt dafür, auch im Immobilienbereich tätig zu sein. Sie war erfahren in diesem Bereich. Rietschläger galt als starker Verhandler, und in dieser Kombination erschien uns das eine sehr geeignete Sozietät zu sein.“⁵⁶⁷

2.3.5 Konkretisierung der Schadensersatzansprüche des Investors

Mit Schreiben vom 26. Juni 2003 wandte sich die Rechtsanwaltskanzlei des Investors an Staatssekretär Bielka zwecks Zusammenfassung des Streitstandes. Darüber hinaus teilte der Rechtsvertreter mit, welche Aspekte für ein Gelingen der Vergleichsverhandlungen von wesentlicher Bedeutung seien.⁵⁶⁸

Der Rechtsvertreter wiederholte dabei erneut, dass das Land Berlin sich in dem Vertrag vom 19. Dezember 2000 dazu verpflichtet habe, das Flurstück 241 lastenfrei zu übertragen. Es sei ausdrücklich vereinbart worden, dass der Erwerber grundbuchliche und außergrundbuchliche Belastungen nicht übernehme (§§ 2.2, 2.3 des Vertrages). Zugleich habe das Land Berlin zugesichert, dass das Objekt entsprechend dem seinerzeit im Beschlussverfahren befindlichen Bebauungsplan I-50 bebaubar sei (§ 3.10 des Vertrages). Die Übertragung des Eigentums sowie die Herstellung der Bebaubarkeit würden jedoch noch ausstehen.

Das Land Berlin habe in den Verhandlungen wiederholt anerkannt, dass ihm eine lastenfreie Eigentumsübertragung unmöglich sei. Es stehe daher außer Frage, dass es dem Land Berlin unmöglich sei, Eigentum an den Grundstück „Spreedreieck“ zu verschaffen. Es könne daher kein Zweifel daran bestehen, dass der Erwerber die Rechte aus § 325 BGB a.F. im Hinblick auf den ganzen Vertrag geltend machen könne. In den Gesprächen habe das Land Berlin dies auch anerkannt. Im Übrigen könne dem Erwerber auch kein Mitverschulden in Bezug auf die bauplanungsrechtliche Situation angelastet werden, da eine private Person keinen Einfluss auf den Erlass eines Bebauungsplanes habe. Ferner sei zu keinem Zeitpunkt eine Situation gegeben gewesen, die eine vertragsgemäße Bebaubarkeit ermöglicht hätte. Für den Fall, dass die Rechte aus § 325 BGB a.F. geltend gemacht werden, hätte das Land Berlin den Kaufpreis für das Grundstück zurückzuerstatten sowie alle bei der Käuferin entstandenen Schäden auszugleichen. Allein der zurückzuerstattende Kaufpreis belaufe sich auf etwa 17 Mio. €. Darüber hinaus seien die bereits entstandenen Kosten für die Durchführung des Vertrages zu erstatten, sodass der zu ersetzende Betrag bei über 35 Mio. € liege. Zudem werde der entgangene Gewinn geltend gemacht.

Wenn in einer vergleichweisen Lösung an dem Grundstück festgehalten werden sollte, hätte das Land Berlin in jedem Falle die folgenden Ansprüche zu erfüllen:

| | |
|----------------------------|----------------|
| 1. Überbauungsmehrkosten | 2.320.000,00 € |
| 2. Mehrplanungskosten | 1.000.000,00 € |
| 3. Grundstückwertminderung | 3.400.000,00 € |

⁵⁶⁵ Vermerk vom 20. Juni 2003, F 3, Bl. 1204 f., 1214.

⁵⁶⁶ Mandatsvertrag vom 27. Juni 2003, F 3, Bl. 1206 ff., 1223 ff.

⁵⁶⁷ Wortprotokoll vom 29. Januar 2010, Seite 6 f.

⁵⁶⁸ Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei W, C & P vom 26. Juni 2003, F 3, Bl. 1187 ff.

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| 4. Nichtlastenfreistellung | 1.200.000,00 € |
| 5. Finanzierungsmehraufwand | 4.000.000,00 € |
| 6. Wertverfall | <u>1.700.000,00 €</u> |
| Summe: | <u>13.620.000,00 €</u> |

Die Tatsache, dass die Bebaubarkeit des „Spreedreiecks“ um ca. ein Drittel reduziert sei, sei im Rahmen dieser Kalkulation noch nicht berücksichtigt worden und dürfte daher den ersatzfähigen Schaden zusätzlich erheblich erhöhen.

Im Übrigen habe die Senatsverwaltung für Finanzen mehrfach die hier dargelegten Schadensersatzansprüche dem Grunde nach anerkannt.

Der Rechtsvertreter wies weiter darauf hin, dass aufgrund der Verengung des Gebäudes eine schlechtere wirtschaftliche Verwertbarkeit gegeben sei und das Land Berlin daher den dadurch entstehenden Mietausfall als entgangenen Gewinn ersetzen müsse. Ferner müsse das Land Berlin den Grundstücksminderwert ersetzen, der aufgrund der Eingangssituation mit dem „Tränenpalast“ bestehe.

2.3.5.1 Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Aus einem Schreiben des Senatsbaudirektors Dr. Stimmann an Staatssekretär Bielka geht folgende Stellungnahme zu den Forderungen des Investors hervor:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sei spätestens ab November 2000 in der Lage gewesen, eine Planreifebestätigung zu erteilen, wenn der Investor einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag gestellt hätte. Dies sei nicht geschehen, vielmehr habe der Investor seit Anfang 2000 versucht, seine Hochhauspläne zu verwirklichen. Eine Planung habe der Investor nicht vorgelegt, daher könne der Investor auch keinen Planungsschaden geltend machen. Auch die Situation um den Eingangsbereich des „Tränenpalastes“ könne daran nichts ändern. Der Wertverlust des Grundstücks aufgrund der derzeitigen Immobilienlage betrachte er als unternehmerisches Risiko, das nicht dem Land Berlin aufgebürdet werden könne. Auch eine Wertminderung aufgrund der schwierigen Überbauung von Bahnanlagen könne nicht berücksichtigt werden, da dies bereits bei Vertragsabschluss bekannt gewesen sei. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung werde eine Planung herstellen, die die vertraglich zugesicherten 15.000 m² BGF bei maximal 11 Geschossen auf dem verkleinerten Grundstück sichere.⁵⁶⁹

2.3.5.2 Stellungnahme des Rechtsbeistandes des Landes Berlin

Wie bereits erwähnt, beauftragte die Senatsverwaltung für Finanzen die Rechtsanwaltskanzlei Knauth Eggert mit der Vertretung der Interessen des Landes Berlin.

Nach Durchsicht der Akten gab der Rechtsbeistand des Landes Berlin, Rechtsanwalt Dr. Riebschläger, im Juli 2003 eine erste Stellungnahme ab. Danach haben sich die Anwälte der Gegenseite darauf konzentriert, den Kaufvertrag für nicht erfüllungsfähig zu erklären. Die Tunnelröhre, der S- und U-Bahn-Zugang sowie der Fußgängerverbindungstunnel seien bei Kaufvertragsabschluss bekannt gewesen und zum Teil als Verkehrsanlagen planfestgestellt. Er habe den Akten keine Erläuterung der Gegenseite entnehmen können, wie man diese Situation baulich umgehen wollte. Es gab lediglich die stereotyp wiederholte Behauptung, dass sich die zur Verfügung stehende Fläche um 1/3 vermindert habe. Nachvollziehen könne er dies schon rein rechnerisch nicht. Darüber hinaus sei das Problem aus der Zuordnung erst nach Abschluss des Kaufvertrages bekannt geworden, dies stelle sich als nachträgliche

⁵⁶⁹ Schreiben vom 29. Juni 2003, F 3, Bl. 1192 f.

Veränderung der Geschäftsgrundlage dar. Möglicherweise komme hier nur ein Anspruch auf Anpassung des Vertrages in Betracht. Wenn aber in Verfolgung eines solchen Anspruches auf der verbleibenden Fläche die Zusagen erfüllt werden können, stellen sich die Streitpositionen anders dar als von der Gegenseite formuliert.⁵⁷⁰

Dazu erklärte sich die Senatsverwaltung für Finanzen mit Schreiben vom 14. Juli 2003 wie folgt:

„Dies ist der „Knackpunkt“ der in der rechtlichen Auseinandersetzung vertieft werden muss. Der Erwerber hat im Rahmen der von ihm angestrebten Hochhausbebauung nach meinem Kenntnisstand zu keinem Zeitpunkt eine substanziierte Bauplanung vorgelegt oder eine Bauvoranfrage gestellt, was ihm auch von SenStadt angelastet wird. Die außergrundbuchlichen Belastungen des Grundstücks waren dem Erwerber sehr wohl bekannt. Wie bereits erläutert, wurde der Vertrag auf Wunsch des Erwerbers bewusst moderat formuliert, um seine Verhandlungsposition gegenüber der Bahn und den Versorgungsbetrieben nicht zu schwächen. Zugesagt wurde lediglich eine Mindestbebauung in dem Umfang einer BGF von 15.000 m², da der Erwerber eine Kalkulationssicherheit brauchte. Inwieweit Berlin das Bundesverwaltungsgerichtsurteil anzulasten ist, entzieht sich meiner Kenntnis. [...]“⁵⁷¹

Des Weiteren beantwortete der Mitarbeiter Zucker die Fragen des Rechtsanwaltes dahin gehend, dass der Vertrag zwischen den Reinhardt-Erben und dem Erwerber nicht bekannt sei, der Inhalt könne in der Tat interessante Aufschlüsse geben.⁵⁷²

In einer ersten internen Besprechung stellte der Rechtsvertreter Dr. Riebschläger fest, dass der Kaufvertrag wegen Nichtigkeit anfechtbar sei, da der Kaufvertrag verschiedene Bezüge zum „Erstvertrag“ herstelle und entgegen den Vorschriften des Beurkundungsgesetzes nicht ausreichend mit der Urkunde verbunden sei. Die Nichtigkeit erfasse dann aber auch die vermögensrechtliche Erledigungserklärung der Reinhardtschen Erben. Er wies auch darauf hin, dass die eingeschränkte bzw. erschwerte Bebauung des Grundstücks durch die vorhandene Bahnanlage bekannt gewesen sein müsste. Nach den Vorgaben des Bebauungsplanentwurfes musste der Erwerber von einer kostenintensiven Überbauung ausgehen. Insoweit erkenne er keinen Schadensersatzanspruch, zumal die Käuferseite bisher keine qualifizierte Bauplanung und auch keine Bauvoranfrage gestellt habe. Es sei zu prüfen, ob die vertraglich zugesicherte bauliche Ausnutzung nach Maß und Umfang auf einem veränderten Grundstückszuschnitt erfüllt werden könne. Dies könne dann die Grundlage für eine angestrebte Vertragsanpassung sein. Im Übrigen bedeute ein Rücktritt des Erwerbers vom Vertrag gleichzeitig auch der Rücktritt vom „Erstvertrag“. Dabei bliebe die vermögensrechtliche Erledigungserklärung der Reinhardtschen Erben wirksam. Die Kenntnis vom „Erstvertrag“ sei von Bedeutung, um Aufschluss über die vereinbarten Regelungen für diesen Fall zu haben.⁵⁷³

Am 21. Juli 2003 führte Dr. Riebschläger ein „Vier-Augen-Gespräch“ mit dem Rechtsvertreter des Investors. Über den Inhalt des Gespräches berichtete er der Senatsverwaltung für Finanzen. Aus dem Besprechungsprotokoll geht hervor, dass Dr. Riebschläger zunächst eine alternative Strategie der Senatsverwaltung für Finanzen präsentierte.

Bezüglich des Punktes der Nichtigkeit des Vertrages wegen Nichteinbeziehung des „Erstvertrages“ habe der Rechtsvertreter des Investors in relativ scharfer Form erwidert, dass die Verhandlungen umgehend beendet werden, wenn sich das Land Berlin auf die Nichtigkeit des Vertrages beriefe. Er hielte es für nicht angemessen, diesen Vertrag nach dreijähriger

⁵⁷⁰ Erste Stellungnahme des RA Dr. Riebschläger vom 14. Juli 2003, F 3, Bl. 1246 ff.

⁵⁷¹ Antwortschreiben des Mitarbeiters Zucker vom 14. Juli 2003, F 3, Bl. 1250.

⁵⁷² Antwortschreiben des Mitarbeiters Zucker vom 14. Juli 2003, F 3, Bl. 1250.

⁵⁷³ Besprechungsvermerk vom 17. Juli 2003, F 3, Bl. 1251.

Diskussion erstmals ins Spiel zu bringen. Dr. Riebschläger habe erklärt, dass das Thema „Nichtigkeit“ offiziell nicht zur Debatte stehe.

Dr. Riebschläger habe weiter in dem Gespräch erklärt, dass das Land Berlin trotz der abweichenden Auffassung des Investors davon ausgehe, dass eine Bebauung auf dem eingeschränkten Grundstück möglich sei. Hätte der Erwerber ein ernsthaftes Interesse an der Bebauung gehabt, hätte er eine Planung erstellt und auf dieser Grundlage eine Prüfung durch die Beantragung eines Vorbescheides veranlasst. Daher ließe sich der Standpunkt vertreten, dass hier überhaupt keine Schadensersatzansprüche bestehen. Dem habe der Rechtsvertreter energisch widersprochen. Es gehe nicht darum, ob die Rahmendaten des Vertrages baurechtlich umzusetzen seien. Es gehe allein um die unternehmerische Vorstellung des Investors, dieses Grundstück geliefert zu bekommen, um dort seine Vorstellungen zu realisieren. Dabei habe sicher auch die Überlegung eine Rolle gespielt, über die Bebauungsplanung hinaus ein Hochhaus zu errichten. Dem habe Dr. Riebschläger entgegengesetzt, dass das Land Berlin insoweit keine Lieferungsverpflichtung übernommen habe. Auch wenn es richtig sei, dass das Grundstück in der ursprünglichen Größe eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung stehe, seien zwischenzeitlich keine technischen Veränderungen hinsichtlich der Bebaubarkeit entstanden. Der S- und U-Bahn-Eingang sei bekannt gewesen, ebenso die Tunnelführung. Neu sei lediglich die Frage des Erhalts des Eingangs des „Tränenpalastes“. Der Rechtsvertreter des Investors habe darauf hingewiesen, dass er dies bisher rein rechtlich gesehen habe. Die technische Situation sei natürlich bekannt gewesen. Allerdings habe der Investor nunmehr mangels Eigentumsverschaffung gegenüber der Deutschen Bahn AG nicht mehr die nötige Verhandlungsposition. Demgegenüber habe Dr. Riebschläger eingewandt, dass diese Position bei ernsthafter streitiger Auseinandersetzung kaum durchsetzungsfähig sei, weil jedes Gericht dem Bauherrn bescheinige, dass er gegenüber planfestgestellten Anlagen, und zwar unbeschadet der Eigentumsverhältnisse, Rücksicht zu nehmen habe. Hierzu habe sich der Rechtsvertreter nicht weiter geäußert.

Dem Protokoll nach seien sich beide Rechtsvertreter einig darüber gewesen, dass eine Vertragsanpassung das richtige Mittel sei, um den Interessenausgleich herbeizuführen. Dr. Riebschläger habe die Rechtsauffassung geäußert, dass hier eine nachträgliche Veränderung der Geschäftsgrundlage vorliege. Danach sei ein Rücktritt nur möglich, wenn eine Anpassung ausgeschlossen sei. Je höher die Forderung des Investors sei, umso höher sei dann die Anforderung an die Spezifizierung der Schadensforderung. Die Vertreter erklärten zum Abschluss des Gespräches, dass beide Seiten Vorschläge für die Anpassung des Vertrages unterbreiten.⁵⁷⁴

Kurz darauf fand eine Besprechung in der Senatsverwaltung für Finanzen zur Vertragsanpassung statt, bei dem der Rechtsvertreter des Investors erklärte, dass von der Käuferseite der Schaden nicht spezifiziert werde. Der Investor verwies nochmal auf die seinerzeitigen Zusagen aus dem politischen Raum hinsichtlich der Unterstützung einer Hochhausbebauung, auf die zwischenzeitlich veränderte wirtschaftliche Situation aufgrund der geänderten Marktverhältnisse sowie die Zinsverpflichtung hin. Dabei führte er das damalige Interesse der Firma SAP an, die er anderweitig habe unterbringen müssen. Die Rechtsvertreter des Investors unterstellten dem Land Berlin aufgrund des seinerzeit schwebenden Zuordnungsverfahrens arglistige Täuschung beim Verkauf. Dies wurde von den Vertretern des Landes Berlin zurückgewiesen, da den Beteiligten dieses Verfahren nicht bekannt gewesen sei. Aus dem Besprechungsvermerk geht hervor, dass die Käuferseite eine abschließende Regelung anstrebe, die eine Größenordnung von 13 Mio. € aufwärts vorsehe. Anderenfalls werde der Rücktritt vom Vertrag erklärt. Dem Besprechungsvermerk nach habe der Investorenvertreter auf den Hinweis eines einstelligen Bereiches, der bis

⁵⁷⁴ Gesprächsprotokoll vom 21. Juli 2003, F 3, Bl. 1254 ff.

9,9 Mio. € gehen könne, ausweichend reagiert. Die Investorenvertreter erwarten nunmehr ein finanzielles Vergleichsangebot seitens des Landes Berlin.⁵⁷⁵

Mit Schreiben vom 7. August 2003 teilte Rechtsanwalt Dr. Riebschläger der Gegenseite mit, dass dem Land Berlin die Benennung eines Vergleichsbetrages solange nicht möglich sei, bis konkrete Nachweise für eingetretene Schäden vorliegen. Die geplante Vertragsanpassung müsse auf die Flächen bezogen sein, die in der Verfügungsgewalt des Landes Berlin stehen. Argumente der Art, dass auf der neu zu konzipierenden Fläche nur ein notwendig teureres Bauwerk oder eine weniger attraktive Immobilie möglich sei, können nicht nachvollzogen werden. Es müssten sogar Entlastungen zu erzielen sein, da der Bahnkörper unberücksichtigt bleibe. Bezüglich der geltend gemachten Zinsschäden werde in aller Deutlichkeit darauf hingewiesen, dass der Investor selbst einen erheblichen Teil der Zeit dafür in Anspruch genommen habe, für Lösungen zu werben, die nicht dem vertraglich vereinbarten Lieferumfang entsprechen.⁵⁷⁶

Dieser vom Rechtsanwalt Dr. Riebschläger mitgeteilten Auffassung setzte der Rechtsvertreter des Investors entgegen, dass das Land Berlin stets anerkannt habe, dass es verpflichtet sei, sowohl den bereits entstandenen Schaden als auch weitere Schäden zu ersetzen. Die Beteiligten seien sich in den Verhandlungen einig gewesen, dass das Festhalten am Vertrag nur dann wirtschaftlich sinnvoll sei, wenn das zugesicherte Baurecht erweitert und weitere Flächen übereignet werden. Im Übrigen bestehe auch unabhängig von dem bereits vorliegenden Anerkenntnis ein Schadensersatzanspruch des Investors. Das Land Berlin habe in den Verhandlungen immer eingestanden, dass es nicht in der Lage sei, das Grundstück vertragsgemäß zu übereignen. Die Tatsache, dass ein Teil des Grundstücks der Deutschen Bahn AG zugeordnet worden sei, habe zur Folge, dass der Erwerber von dem Vertrag insgesamt Abstand nehmen und Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen könne. Der Bundesgerichtshof habe festgestellt, dass bei Grundstücksübertragungsverträgen in der Regel Unmöglichkeit des gesamten Vertrages anzunehmen sei, wenn eine Teilfläche nicht übertragbar sei. Gerade im vorliegenden Fall könne nicht ernsthaft angenommen werden, dass der Investor die Übereignung einer erheblich reduzierten Fläche, die nur über unvorhergesehene Umwege mit der zugesicherten Bruttogeschossfläche bebaubar sei, zugemutet werden könne. Dazu führte der Rechtsvertreter des Investors u. a. an, dass ein entscheidender wertbildender Faktor des „Spreedreiecks“ dessen einzigartiger Zuschnitt sei. Die Dreiecksbebauung zeichne das Grundstück besonders aus. Dieser Charakter gehe verloren, wenn der Investor zu einer amöbenartigen Bebauung gezwungen werde. Im Übrigen habe der Bundesgerichtshof klargestellt, dass bei teilweiser Unmöglichkeit der Grundstücksübereignung eine Vertragsanpassung nicht vom bestehenden Vertrag zwischen den Parteien gedeckt sei. Einen Anspruch der Verkäuferin auf Anpassung des Vertragsgegenstandes nach den Regeln der Geschäftsgrundlage habe der Bundesgerichtshof ausdrücklich verneint. Es liege hier allein im Verantwortungsbereich des Landes Berlin, dass die Übereignung des Grundstücks und die Herstellung der Bebaubarkeit nach dem Bebauungsplanentwurf I-50 noch ausstehe. Dass der Erwerber zwischenzeitlich für eine Erweiterung der Bebauung geworben habe, sei dabei unerheblich.⁵⁷⁷

2.3.5.3 Testentwürfe

Zwischenzeitlich informierte der ehemalige Stadtentwicklungssenator Strieder den damaligen Finanzsenator Dr. Sarrazin über den aktuellen Sachstand. Danach sei eine architektonische Machbarkeitsstudie erarbeitet worden, die aufzeige, dass eine Einigungsmöglichkeit be-

⁵⁷⁵ Besprechungsvermerk vom 31. Juli 2003, F 3, Bl. 1258.

⁵⁷⁶ Schreiben RA Dr. Riebschläger vom 7. August 2003, F 3, Bl. 1269 ff.

⁵⁷⁷ Antwortschreiben der Rechtsanwaltskanzlei W, C & P vom 19. September 2003, F 3, Bl. 1276 ff.

stehe. Die Entwürfe seien bereits am 18. Juli Rechtsanwalt Dr. Rietschläger und Herrn Zucker vorgelegt worden.⁵⁷⁸

Im Rahmen der Testentwürfe war zu prüfen, ob auf einem reduzierten Grundstück 15.000 m² BGF mit einem wirtschaftlichen Grundriss untergebracht werden können. Außerdem sollte die städtebauliche Einbindung bei ca. 10 Geschossen sowie die Sichtachse vom Kanzleramt geprüft werden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erarbeitete verwaltungsintern vier Testentwürfe, die durch ein Gutachter- oder Wettbewerbsverfahren weiter optimiert werden könnten.⁵⁷⁹ Favorisiert wurde dabei der dritte Testentwurf. Dieser sah eine Baufläche ohne Tunnelüberbauung vor, wobei der Anbau des „Tränenpalastes“ wegfallen würde. Die Geschossflächenzahl lag bei 16.914 m² bei 9 Vollgeschossen. Die Gebäudehöhe liegt dabei bei 33 m auf einer Grundstücksfläche von 2.063 m².⁵⁸⁰

2.3.5.4 Vergleichsgespräche

Rechtsanwalt Dr. Rietschläger teilte der Senatsverwaltung für Finanzen mit Schreiben vom 6. Oktober 2003 das Ergebnis eines weiteren „Vier-Augen-Gesprächs“ mit dem Rechtsvertreter des Erwerbers mit. Danach möchte der Investor nicht von dem Vertrag zurücktreten. Die aufgemachten Forderungen seien Maximalforderungen, daher könne man sich auch vorstellen, dass ein Ergebnis im einstelligen Bereich liege. Allerdings nicht in der Größenordnung, die zuvor in den Verhandlungen angeboten worden sei. Beide Vertreter seien sich einig darüber, dass eine Vertragsanpassung notwendig sei. Dr. Rietschläger teilte weiter der Senatsverwaltung für Finanzen mit, dass er in dem Gespräch ausgeschlossen habe, dass die ursprüngliche Vertragsleistung geliefert werden könne.⁵⁸¹

Ein weiteres „Vier-Augen-Gespräch“ ergab, dass der Anspruch auf Ersatz des Zinsaufwandes wohl ab dem 1. Juli 2001 in Höhe von 90.000,00 €/Monat durchgreifen würde. Der Einwand der Stadtentwicklungsverwaltung, dass überhaupt keine ernsthafte Planung auf den Weg gebracht worden sei, wurde durch das Argument, dass das Land Berlin das Grundstück nicht in einer für die Planung ausreichenden Sicherheit liefern könne, entkräftet. Allerdings müsse eine Detaillierung der Kosten erfolgen. Hinsichtlich des Ersatzes der Minderflächen bat Rechtsanwalt Dr. Rietschläger darum, nunmehr „Echtzahlen“ zu nennen. Ferner halte die Gegenseite an der Wertminderung durch Dienstbarkeiten fest. Die Wertminderung aufgrund des schlechteren Zuschnitts und der schlechteren Nutzbarkeit müsse auf technischer Ebene erörtert werden. Eine Diskussion über den Punkt „Preisverfall“ habe Dr. Rietschläger in dem Gespräch abgelehnt. Hinsichtlich des Ersatzes von Baumehrkosten habe Dr. Rietschläger keine Angaben gehört, die verhandlungsfähig wären; die verlorenen Planungskosten seien als Forderung grundsätzlich plausibel. Des Weiteren wurde noch das Interesse des Investors an dem Erwerb des „Tränenpalastes“ angesprochen. Dieses Interesse basiere auf der Befürchtung, dass die heute auf der Fläche bestehende Konzentration von Randgruppen die Akzeptanz des zu errichtenden Komplexes beeinträchtigen könnte. Die Erwerbchance habe Dr. Rietschläger als gering eingestuft. Seine Einschätzung aus dem Gespräch gehe dahin, dass in Bar- und Kompensationsleistungen eine Verständigung in der Größenordnung zwischen 6.000.000,00 € und 7.000.000,00 € möglich sein müsste. Dies sei aber nur eine erste, noch nicht belastbare Einschätzung.⁵⁸²

In dem darauffolgenden Gespräch informierte Dr. Rietschläger den Rechtsvertreter des Investors über die von der Stadtentwicklungsverwaltung erarbeiteten Testentwürfe. Danach bestehe grundsätzlich die Bereitschaft, in Verhandlungen über die südlich an das verkaufte

⁵⁷⁸ Schreiben Sen Strieder vom 21. September 2003, F 3, Bl. 1294.

⁵⁷⁹ Vermerk vom 21. Juli 2003, S 17, Bl. 245; Testentwürfe siehe S 17, Bl. 248 ff.

⁵⁸⁰ Testentwurf 3, S 17, Bl. 251.

⁵⁸¹ Schreiben des RA Dr. Rietschläger vom 6. Oktober 2003, F 3, Bl. 1287 f.

⁵⁸² Schreiben des RA Dr. Rietschläger vom 3. November 2003, F 3, Bl. 1301 ff.

Grundstück liegenden Flächen einzutreten. Dabei wies er darauf hin, dass das verkleinerte Grundstück durchaus eine höhere Wertigkeit aufgrund seiner größeren Ausnutzung aufweise und dass die bisher als kostspieligeren angesehenen Positionen, wie die Überbauung des Tunnels und die Belastung durch eine Dienstbarkeit bei dem sich jetzt abzeichnenden Bild entfielen.

Im Rahmen dieses Gespräches wurden sodann die einzelnen Varianten besprochen.⁵⁸³ Grundsätzlich favorisierte der Investor „Teststudie 3“. Dabei bestand zwar ein Interesse an dem Erwerb der südlichen Grundstücksfläche im Hinblick auf die Errichtung der Tiefgarage, aber der Baukörper solle dabei auf dem reduzierten Grundstück stehen.

2.3.6 Weitere Konkretisierung der Schadensersatzforderungen des Investors

Anlässlich des o. g. Gespräches überreichte die Gegenseite mit Schreiben vom 14. November 2003 eine konkrete Schadensberechnung.⁵⁸⁴ Danach habe sich die bebaubare Grundstücksfläche auf ca. 1.541 m² reduziert. Dies sei auf den Erlass des Vermögenszuordnungsbescheides, der Teilflächen des Grundstücks „Spreedreieck“ ober- und unterirdisch der Deutschen Bahn AG zugeordnet habe, zurückzuführen. Die im Bebauungsplanentwurf I-50 vorgesehene dreiecksförmige Bebauung sei nur noch mit großen Einschränkungen möglich. Zur Untermauerung verwies der Rechtsvertreter auf eine Ausarbeitung des Architekturbüros Mark Braun.⁵⁸⁵ Danach sei die ursprünglich vorgesehene Bebauung mit einem Lichtinnenhof aufgrund des veränderten Zuschnitts nicht mehr genehmigungsfähig. Mithin sei nur noch der Bau einer einbündigen Büroanlage mit zentralem Kern möglich. Daraus folge eine Erhöhung des nicht vermietbaren Nebenflächenanteils. Ferner würden auch die Baukosten pro vermietbaren Quadratmeter erheblich steigen.

Ausgehend von diesen Gegebenheiten sei das Sachverständigenbüro Dr.-Ing. Keunecke beauftragt worden, die entstandenen Nachteile des Erwerbers gutachterlich festzustellen. Danach seien folgende Vermögensnachteile entstanden.⁵⁸⁶

Nach den Berechnungen des Architekturbüros Mark Braun reduziere sich die vermietbare Grundfläche der verbleibenden Teilfläche des bebauten Grundstücks von 11.910,5 m² auf 9.911 m². Dem Keunecke-Gutachten nach sei daher der Ertragswert des Grundstücks um 17.360.000 DM (8.876.027 €) gemindert.

Aufgrund des veränderten Zuschnitts des Grundstücks vermindere sich darüber hinaus auch der erzielbare Mietzins pro Quadratmeter. Bei ursprünglicher Bebauung hätte der erzielbare Mietzins pro Quadratmeter um DM 4,00 höher gelegen. Der Ertragswert des Grundstücks sei daher um weitere DM 9.320.00 (4.765.240 €) gemindert.

Im Verzögerungszeitraum habe sich das Marktumfeld erheblich negativ verändert. Der Gutachter Dr. Keunecke sehe darin einen Vermögensnachteil in Höhe von DM 2.570.000 (1.314.020 €).

Im Übrigen erschwere sich die Bebaubarkeit des verbleibenden Teils des Grundstücks aufgrund der Ansprüche der Deutschen Bahn AG (u. a. Abfangung der Tunnelanlage, Gründung). Nach der Analyse des Architekturbüros Mark Braun erhöhen sich die Baukosten daher um 1.700.000 €.

⁵⁸³ Schreiben des RA Dr. Riebschläger vom 14. November 2003, F 3, Bl. 1306 ff.

⁵⁸⁴ Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei W, C & P vom 14. November 2003, F 3, Bl. 1308 ff.

⁵⁸⁵ Anlage 1 zum Schreiben vom 14. November 2003, F 3, Bl. 1308 ff.

⁵⁸⁶ Gutachten vom 13. November 2003 (Anlage 2 zum Schreiben), F 3, Bl. 1317 ff.

Darüber hinaus seien weitere Vermögensnachteile entstanden. Dabei handele es sich überwiegend um Schadenspositionen, die als Verzugsschaden ersatzfähig seien.

| | |
|--|-----------------------|
| „a) Zinsen/Bankgebühren | 2.481.659,53 € |
| b) Rechtsberatung | 617.188,48 € |
| c) Ingenieurleistungen | 145.769,91 € |
| d) Architektenleistungen | 403.342,46 € |
| e) Finanzierungsvermittlung/ sonstige Beratungsleistungen | 330.209,99 € |
| f) Architekturmodell | 69.914,55 € |
| Summe: | <u>4.048.084,92 €</u> |

Insgesamt seien daher Vermögensnachteile in Höhe von 20.703.371 € entstanden. Diese Berechnung setze allerdings voraus, dass das zu errichtende Gebäude bei Fertigstellung sofort und vollständig vermietet werde. Bei vertragsgemäßigem Baubeginn wäre es möglich gewesen, das fertiggestellte Gebäude an SAP, zu vermieten.

2.3.7 Eckpunkte für eine Verständigung zwischen dem Land Berlin und dem Investor

Im Rahmen einer internen Besprechung in der Senatsverwaltung für Finanzen entschied Staatssekretär Schulte, dass Senatsbaudirektor Dr. Stimmann die Absicht mitgeteilt werden solle, dem Investor auf Basis des Testentwurfes 3 ein Kompromissangebot zu unterbreiten.⁵⁸⁷ Eine Kompensation eventueller Schadensersatzforderungen könne sodann über das Nachbargrundstück (Platz/Tiefgarage) erfolgen.

Darüber hinaus erkundigte sich Staatssekretär Schulte darüber, welche Folgen ein Scheitern der Verhandlungen hätte. Dr. Riebschläger warnte vor dem Scheitern, da im Falle eines Rücktritts die Reinhardtschen Erben Vertragspartner wären und die öffentliche Darstellung für das Land Berlin negativ wäre. Ferner riet Dr. Riebschläger davon ab, die OFD Berlin in Haftung zu nehmen, da ein Verschulden schwer nachweisbar sei.⁵⁸⁸

In der Folgezeit erarbeitete die Senatsverwaltung für Finanzen in Abstimmung mit Rechtsanwalt Dr. Riebschläger ein sogenanntes Eckpunktepapier über die weitere Verständigung mit dem Investor Müller-Spreer.⁵⁸⁹ Darin heißt es:

„Ausgehend von der gemeinsamen Auffassung, dass der zwischen den Parteien bestehende Vertrag mit Modifikationen aufrechterhalten und der bei Abschluss des Vertrages vorhandene Wille im Rahmen der Veränderungen so zielgenau wie möglich umgesetzt werden soll, hält das Land Berlin eine Verständigung auf folgender Grundlage für möglich:

1. Das Land Berlin ist grundsätzlich bereit, dem Erwerber durch eine Veränderung des Grundstückszuschnitts eine Bebauungsmöglichkeit in dem Umfang zu schaffen, wie sie ursprünglich auf dem erworbenen Grundstück vorgesehen war (15.000 m² BGF).

2. Dies könnte in der Weise geschehen, dass die südliche Grundstücksgrenze um einige Meter in das Flurstück 242 verschoben wird. Die Bebauung könnte z. B. auf der Basis des ‚Testentwurfes Nr. 3‘ aus dem Haus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erfolgen.

⁵⁸⁷ Staatssekretär Schulte im Amt von Oktober 2003 bis Dezember 2005.

⁵⁸⁸ Besprechungsvermerk vom 24. November 2003, F 4, Bl. 1409.

⁵⁸⁹ Schreiben des RA Dr. Riebschläger vom 4. Dezember 2003, F 4, Bl. 1423.

3. Dabei sollte eine architektonische Lösung gesucht werden, die die Beschlusslage des Abgeordnetenhauses über die Erhaltung des Eingangsbereichs zum Tränenpalast möglichst weitgehend berücksichtigt.

4. Das Land Berlin bietet dem Erwerber im Rahmen dieser Gesamteinigung an:

- Eine Unterbaumungsmöglichkeit für die Errichtung einer Tiefgarage auf einer noch festzulegenden Teilfläche des Flurstücks 242.

- Eine im einzelnen festzulegende oberirdische Nutzungsmöglichkeit für diese Fläche, die eine attraktive Eingangssituation für das geplante Objekt und für die Öffentlichkeit interessante Platzgestaltung gleichermaßen realisiert.

5. Die Unterbaumungsmöglichkeit und die oberirdische Nutzungsmöglichkeit werden grundsätzlich zum Verkehrswert gewährt.

6. Es erfolgt eine Verrechnung mit eventuellen Schadenersatzansprüchen; das Land Berlin sieht solche Ansprüche im wesentlichen im Bereich der Erstattung von Zinsleistungen auf den damaligen Kaufpreis.

7. Das Land Berlin ist darüber hinaus bereit, mit dem Erwerber über den Kauf des ‚Tränenpalastes‘ zu verhandeln, sofern die den bisherigen Betreibern eingeräumte Kaufoption von diesen nicht genutzt wird bzw. es nicht zu einem Vertragsabschluss kommt.

Diese Eckpunkte stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Gremien und des bestandskräftigen Abschlusses des Entwidmungsverfahrens für das Flurstück 242.⁵⁹⁰

Staatssekretär Schulte unterrichtete Senatsbaudirektor Dr. Stimmann mit Schreiben vom 4. Dezember 2003 über das Eckpunktepapier und bat um Stellungnahme.⁵⁹¹

Senatsbaudirektor Dr. Stimmann erklärte mit Schreiben vom 9. Dezember 2003, dass der Tenor und die wesentlichen Eckpunkte akzeptabel seien. Gleichwohl wies er auf einige Aspekte hin:

Der Testentwurf 3 stelle die Variante mit dem größten Entgegenkommen dar. Problematisch sei nach wie vor der Überschneidungsbereich am Eingang des „Tränenpalastes“.

Eine Erweiterung des Grundstücks nach Süden zum Bahnhof mit Unterbaumungsrecht werde städtebaulich mitgetragen, wenngleich Details wie Sondernutzungsentgelte durch die Senatsverwaltung für Finanzen verhandelt werden müssten.

Er sei weiter der Auffassung, dass bezüglich der Schadenersatzansprüche die stadtplanerischen Gesichtspunkte irrelevant seien und auch nicht durch die Bewertungen durch Dr. Keunecke und M. Braun zu neuen Erkenntnissen geführt haben. Aspekte, die jetzt als wertmindernd oder entschädigungsrelevant dargestellt werden, z. B. der Verbindungstunnel, Luftgeschoss und die definierte Baumasse, seien schon bei Vertragsschluss bekannt gewesen. Ferner habe der Investor Müller-Spreer weder einen Hochhausentwurf mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgestimmt noch einen Antrag auf Vorbescheid oder gar Bauantrag gestellt, auf dessen Basis das Bebauungsplanverfahren hätte fortgesetzt werden können. Herr Müller-Spreer habe auf eine wesentlich höhere Baumasse in Kenntnis

⁵⁹⁰ Eckpunktepapier vom 3. Dezember 2003, F 4, Bl. 1430.

⁵⁹¹ Unterrichtung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 4. Dezember 2003, F 4, Bl. 1425 f.

des Bebauungsplanverfahrens spekuliert. Die zeitliche Verzögerung habe er allein zu verantworten und nicht die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Senatsbaudirektor Dr. Stimmann sprach die Empfehlung aus, den Investor Müller-Spreer eindeutig zu binden. Auf Basis eines modifizierten Baugrundstücks müsste durch den Investor in Abstimmung mit der Stadtentwicklungsverwaltung ein Wettbewerbs- oder Gutachterverfahren durchgeführt werden. Erst dieses Verfahren bilde eine Basis für die exakten Bau- und Ausnutzungsparameter, aus denen sich die konkreten Parameter für die Entscheidung über den Umfang der Entschädigung herleiten ließen. Die dazu vorgelegten Materialien (Gutachten Keunecke, Mark Braun) seien unzureichend.⁵⁹²

In der darauffolgenden Besprechung mit dem Investor übergab Staatssekretär Schulte der Gegenseite das Eckpunktepapier. Im Rahmen dieser Besprechung verständigten sich die Beteiligten darauf, dass eine konkrete Planung zur Feststellung der qualitativen und quantitativen Differenz entworfen werden solle. Hierzu werde der Investor Müller-Spreer ein Wettbewerbsverfahren mit drei Architekten durchführen, wobei einer von der Stadtentwicklungsverwaltung bestimmt werde. Die Schadensersatzforderung der Gegenseite bezüglich des entgangenen Gewinns aufgrund der verhinderten SAP-Vermietung und der veränderten Marktlage lehnte das Land Berlin ab.⁵⁹³

2.3.8 Wettbewerbsverfahren

Als Basis für die weiteren Vergleichsverhandlungen lobte die Müller-Spreer & Co. Spreadreieck KG auf eigene Kosten ein Gutachterverfahren aus. Die Koordination und Durchführung oblag dabei der BSM mbH. Anlass der Auslobung war dem Ausschreibungstext nach, dass die in dem ursprünglich vorgesehenen Bebauungsplan vorgesehene Fläche nicht mehr uneingeschränkt zur Verfügung stehe. Ziel des Gutachterverfahrens war es zu ermitteln, welche Bebauungsalternativen nunmehr in Betracht kommen. Aus den Planungsvorgaben ergibt sich, dass die Grundstücksbildung für das Baugrundstück noch nicht abgeschlossen war; vielmehr sollte dies durch das Wettbewerbsergebnis abschließend erfolgen. Im Wesentlichen wurden den teilnehmenden Architekten folgende Informationen mitgegeben:

Bei der Planung war insbesondere darauf zu achten, dass die unterirdische Bahnanlage von einer Bebauung freigehalten werde. In jeden Fall sollten bei dem Gründungskonzept Auswirkungen durch eventuelle Setzungen auf die benachbarten Tunnelbauwerke vermieden werden. Belastungen der Tunnelbauwerke waren dabei auszuschließen. Zur Herstellung einer Tiefgarage könnten Teilflächen unterhalb des zukünftigen Stadtplatzes in Anspruch genommen werden. Der unterirdische Verbindungsgang zwischen U-Bahnhof Friedrichstraße und S-Bahnhof Friedrichstraße könne im Zuge der Baumaßnahme entfernt werden, sei aber in geeigneter Weise dauerhaft wieder herzustellen. Der nördliche Anbau des Bau-denkmals „Tränenpalast“ sei nicht denkmalgeschützt, daher sei sowohl der Abriss als auch der Erhalt in Betracht zu ziehen. Aus dem Protokoll ergibt sich jedoch, dass auf Nachfrage der Hinweis gegeben wurde, dass der Anbau „politisch unter Denkmalschutz“ stehe.⁵⁹⁴

Das Gutachterverfahren auf Grundlage der Testentwürfe ist bereits Ende März 2004 abgeschlossen worden. Dabei belegten die Architekten Diener & Diener den 1. Rang.⁵⁹⁵ Es folgten die Architekten Grüntuch Ernst und Mark Braun.

Im Wesentlichen sahen die Entwürfe Folgendes vor:

⁵⁹² Stellungnahme zum Eckpunktepapier vom 9. Dezember 2003, F 4, Bl. 1440 f.

⁵⁹³ Besprechungsvermerk vom 11. Dezember 2003, F 4, Bl. 1450.

⁵⁹⁴ Gutachterverfahren Februar 2004, F 4, Bl. 1471 ff.

⁵⁹⁵ Protokoll vom 29. März 2004, F 4, Bl. 1561 ff.

Der Diener & Diener Entwurf sah insgesamt 9 Geschosse bei einer Gebäudehöhe von 33 m vor. Die oberirdische BGF lag bei 15.381 m². Die Anzahl der Stellplätze lag bei 150.⁵⁹⁶

Der Grüntuch Ernst Entwurf sah ebenfalls 9 Geschosse bei einer Gebäudehöhe von 38 m vor. Die BGF betrug hier 15.690 m². Darüber hinaus sah der Entwurf 200 Stellplätze vor.⁵⁹⁷

Auch der Mark Braun Entwurf sah 9 Geschosse bei einer Gebäudehöhe von 33,5 m vor. Oberirdisch lag die BGF bei nur 13.284 m². Die Stellplatzanzahl lag bei 164.⁵⁹⁸

Infolgedessen sollte die Senatsverwaltung für Finanzen mit dem ersten Preisträger in Verhandlungen eintreten. Der Investor Müller-Spreer habe aber deutlich gemacht, dass die wirtschaftliche und räumliche Effizienz der ersten beiden Ränge nicht optimal seien. Bei den ersten beiden Preisträgern entstehe viel Fläche, die nicht gut vermarktbar wäre.⁵⁹⁹

2.3.8.1 Aktualisierung der Schadensersatzforderungen des Investors

Mit Schreiben vom 4. Mai 2004 informierten die Rechtsvertreter des Investors Müller-Spreer das Land Berlin über die nunmehr entstandenen Vermögensnachteile auf Grundlage des zwischenzeitlich ausgetragenen Architekturwettbewerbes.⁶⁰⁰ Ausgehend von den drei Siegerentwürfen ist das Sachverständigenbüro Dr.-Ing. Keunecke beauftragt worden, die entstandenen Vermögensnachteile gutachterlich zu untersuchen.⁶⁰¹

Bei Verwirklichung des Entwurfs **Diener & Diener** Architekten würden sich folgende Vermögensnachteile ergeben:

| | |
|--|------------------------|
| a) aufgrund geringerer vermietbarer Fläche | 98.000,00 € |
| b) aufgrund geringerer Ertragsfähigkeit | 15.076.000,00 € |
| c) aufgrund veränderter Marktbedingungen | 1.850.000,00 € |
| d) Baumehrkosten | <u>5.556.000,00 €</u> |
| Gesamt | <u>22.384.000,00 €</u> |

Dagegen entstehe ein Vermögensnachteil bei Verwirklichung des Entwurfs **Grüntuch Ernst** Architekten in Höhe von 19.501.000,00 €.

| | |
|--|------------------------|
| a) aufgrund geringerer vermietbarer Fläche | 222.000,00 € |
| b) aufgrund geringerer Ertragsfähigkeit | 9.999.000,00 € |
| c) aufgrund veränderter Marktbedingungen | 1.841.000,00 € |
| d) Baumehrkosten | <u>7.439.000,00 €</u> |
| Gesamt | <u>19.501.000,00 €</u> |

Der geringste Vermögensnachteil würde bei der Verwirklichung des Entwurfs **Mark Braun** Architekten entstehen.

| | |
|--|------------------------|
| a) aufgrund geringerer vermietbarer Fläche | 10.864.000,00 € |
| b) aufgrund geringerer Ertragsfähigkeit | 4.134.000,00 € |
| c) aufgrund veränderter Marktbedingungen | 1.522.000,00 € |
| d) Baumehrkosten | <u>1.594.000,00 €</u> |
| Gesamt | <u>18.114.000,00 €</u> |

⁵⁹⁶ Diener & Diener, S 17, Bl. 290.

⁵⁹⁷ Grüntuch Ernst, S 17, Bl. 291.

⁵⁹⁸ Mark Braun, S 17, Bl. 292.

⁵⁹⁹ Vermerk vom 5. April 2004, S 7, Bl. 230.

⁶⁰⁰ Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei W, C & P vom 4. Mai 2004, F 4, Bl. 1570 ff.

⁶⁰¹ Gutachten vom 03. Mai 2004, F 4, Bl. 1573 ff.

Dabei wies der Rechtsvertreter ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei der Aufstellung um ein „Best Case Szenario“ handele. Die vorgenommene Berechnung gehe von einer Vollvermietung nach Fertigstellung des Bauwerkes aus. Es sei jedoch zu erwarten, dass sich die vorgenannte Schadensberechnung erheblich erhöhe aufgrund der sehr angespannten Erstvermietungssituation.

Im Übrigen seien darüber hinaus weitere Vermögensnachteile entstanden:

| | |
|--|-----------------------|
| a) Zinsen/Bankgebühren | 3.290.020,07 € |
| b) Rechtsberatung | 627.336,85 € |
| c) Ingenieurleistung | 145.769,91 € |
| d) Architektenleistungen | 403.342,46 € |
| e) Finanzierungsvermittlung/ sonstige Beratungsleistungen | 340.665,70 € |
| f) Architekturmodell | 69.914,45 € |
| g) Gutachterverfahren Architekturwettbewerb | 147.331,13 € |
| h) Aufwendungsersatz Makler | <u>125.000,00 €</u> |
| Summe | <u>5.146.380,57 €</u> |

Darüber hinaus sei der derzeitige Bauplanungsstand deutlich schlechter als er sich im Dezember 2000 dargestellt habe, da seinerzeit Planreife vorgelegen habe. Der Baubeginn verzögere sich hier um mindestens weitere zwölf Monate, sodass sich der Zinsschaden um voraussichtlich 876.000,00 € erhöhe. Der Gesamtwert der sonstigen Vermögensnachteile belaufe sich daher auf 6.022.380,57 €.

Eine erhebliche Erhöhung des bereits entstandenen Schadens komme hinzu, sobald von dem Vertrag Abstand genommen und Schadensersatz wegen Nichterfüllung geltend gemacht werde.

2.3.8.2 Stellungnahme der Senatsverwaltung für Finanzen

Rechtsanwalt Dr. Riebschläger führte sodann zeitnah ein „Vier-Augen-Gespräch“ mit dem Rechtsvertreter des Investors und erklärte dabei, dass die vorgelegten Zahlen keine realistische Verhandlungsgrundlage darstellen. Seinem Vermerk über diese Unterredung nach habe der Rechtsvertreter des Investors energisch widersprochen und erklärt, dass man diese Zahlen vor dem Hintergrund der Alternative des Vertragsrücktritts und der dann folgenden Schadensersatzforderungen betrachten müsse. Ferner müsse sich das Land Berlin darauf einrichten, dass dieses Grundstück heute einen sehr viel geringeren Wert als zum Veräußerungszeitraum habe. Rechtsanwalt Dr. Riebschläger habe klargestellt, dass sich eine Schadensposition im zweistelligen Bereich nicht darstellen lasse. Die weggefallenen Flächen werden kompensiert, sodass sich ein reduzierter Kaufpreis durch den Erwerbspreis für die Ausgleichsfläche „praktisch wieder auffülle“. Der Rechtsvertreter des Investors bestritt nachhaltig, dass die Ausgleichsfläche entsprechend werthaltig sei und in gleicher Weise genutzt werden könne. Diese Diskussion sei dann nicht weiter vertieft worden. Die Rechtsvertreter der Parteien versuchten, eine Skizze eines möglichen Änderungsvertrages „vorzuformulieren“. Danach ergebe sich folgende Regelung:

„a. Herausnahme der nicht zur Verfügung stehenden Fläche aus dem Vertrag und betragliche Bewertung; der Kaufpreis wäre in diesem Umfang grundsätzlich zurückzuführen.

b. Ergänzung des Kaufgegenstandes um die Flächen, die zuerworben werden mit der entsprechenden betraglichen Bewertung; dieser Betrag wäre naturgemäß dem Land gutzuschreiben.

- c. Weiter wäre die verauslagte Grunderwerbssteuer dem Land gutzubringen.
- d. Aus den vorgenannten Positionen würde sich grundsätzlich eine im Wesentlichen kostenneutrale Lösung, ggf. mit Forderungen des Landes ergeben. Für den Fall, dass die hinzu kommenden Flächen wertmäßig viel geringer zu veranschlagen wären, würde es zu einem Forderungssaldo – trotz der gutzubringenden Grunderwerbssteuer – zugunsten des Erwerbers kommen.
- e. Hinsichtlich der gesamten aufgeführten Schadenspositionen müsste wegen der Unmöglichkeit, die Einzelpositionen unstreitig zu stellen, Gegenstand der Verhandlung ein Pauschalbetrag sein, der einschließlich des gutzubringenden Betrages jedenfalls unterhalb der 10.000.000,00 €-Grenze liegen müsste.“

Der Rechtsvertreter des Investors ließ sich dem Vermerk nach nicht auf eine betragliche Festlegung ein und wies darauf hin, dass dieser Betrag weit unterhalb dessen liege, womit seine Seite ernsthaft rechne. Er deutete an, dass der Ausgleichsbetrag bei 14.000.000,00 bis 15.000.000,00 € liegen müsste.⁶⁰²

Parallel dazu erstellte der Mitarbeiter Zucker zur Vorbereitung des Gesprächstermins mit dem Investor zwei Vermerke. Daraus geht hervor, dass der Siegerentwurf Diener & Diener eine oberirdische BGF von 15.381 m² mit einer vermietbaren Fläche von 13.937 m² vorsehe und daher der Geschäftsgrundlage des Vertrages vom 19. Dezember 2000 entspreche. Die Grundstücksgröße des Siegerentwurfes liege dabei bei 2063 m² mit einem Bruttowert von 15.761.320 €.

Weitergehende Zusagen seien in dem Vertrag nicht gemacht worden. Durch eine eventuelle Aufstockung werde auch die quantitative und qualitative Minderung ausgeglichen. Des Weiteren seien Schadensersatzansprüche nicht erkennbar, da die Bauplanung nicht substantiiert worden sei. Im Übrigen sei kein Bau- oder Bauvorbescheid beantragt worden. Die Grundstückerschwernisse seien darüber hinaus bei Vertragsschluss bekannt gewesen. Baumehrkosten würden durch Wegfall der „Bahnbelastungen“ ausgeglichen.⁶⁰³

Die Senatsverwaltung für Finanzen sollte die Auffassung vertreten, dass die wirtschaftliche Geschäftsgrundlage wieder hergestellt sei. Folgende Argumente führte der Mitarbeiter Zucker in dem Vermerk auf:

- „- Durch eine Entwurfsüberarbeitung in Bezug auf die Kosten- und Flächenwirtschaft können evtl. bestehende Nutzungs- oder Vermietbarkeitseinschränkungen minimiert werden.
- Eventuelle wirtschaftliche Nachteile bezüglich der Vermietungskalkulation werden durch wegfallende Bauerschwernisse im Bahnflächenbereich ausgeglichen.
- Das Sondernutzungsrecht (Tiefgarage) stellt ein weiteres Ausgleichspotenzial dar. Diese Möglichkeit bietet eine gegenüber dem ursprünglichen Grundstück deutliche Verbesserung der Gebäudenutzung.“

Dem Grunde nach weitestgehend unstrittig sei ein durch Zeitverzug entstandener Finanzierungsschaden. Dieser müsste der Höhe nach verhandelt werden. Einer ggf. zu vereinbarenden Ausgleichszahlung seien die verauslagte Grunderwerbssteuer in Höhe von ca. 800.000 € sowie die Einräumung des Rechts zur Errichtung einer Tiefgarage unterhalb des Stadtplatzes gegenzurechnen. Nach Berechnung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung seien für das einzuräumende Sondernutzungsrecht pro Stellplatz im Jahr 442 € zu ver-

⁶⁰² Gesprächsvermerk des RA Dr. Riebschläger vom 6. Mai 2004, F 4, Bl. 1596 ff.

⁶⁰³ Vermerk zur Gesprächsvorbereitung vom 6. Mai 2004, F 4, Bl. 1599 f.

anschlagen. Als weiterer Ausgleichsfaktor könne ein zusätzliches Stockwerk mit 1.700 m² angeboten werden. Daraus würde sich ein wirtschaftlicher Vorteil in Höhe von 2 Mio. € ergeben.

Zum weiteren Verfahrensablauf schlug der Mitarbeiter Zucker u. a. vor, eine Entwurfsüberarbeitung zur Optimierung der Vermietungsfähigkeit höherwertiger Büroflächen anzubieten.⁶⁰⁴

2.4 Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004

In dem darauf folgenden Gespräch am 6. Mai 2004 wurde nach einer Diskussion die wesentliche Grundlage für die Zusatzvereinbarung geschaffen.⁶⁰⁵

2.4.1 Einigung über die wesentlichen Vertragsbestandteile der Zusatzvereinbarung

Zunächst verwies der Investor Müller-Spreer bezüglich des Wettbewerbsergebnisses auf die unterschiedlichen Effizienzgrade der Siegerentwürfe. Darüber hinaus hob er hervor, dass er im Unterschied zum Vertragsabschluss im Jahr 2000 keinen Nutzer habe und er daher bei der gegenwärtigen Marktlage das erhebliche wirtschaftliche Risiko trage. Senatsbaudirektor Dr. Stimmann erläuterte den Flächenvorteil und erklärte, dass das dem Kaufgrundstück gegenüber mindestens gleichwertig sei. Der Rechtsvertreter des Investors bezifferte dabei sein „letztes Wort“ mit 9,9 Mio. €, soweit eine Verständigung über die Vertragsanpassung erzielt werden könne, die auch den Erwerb aller Flächen nördlich des Bahnhofs einschließlich des „Tränenpalastes“ beinhalten müsse. Um die geldwerte Entschädigung insgesamt zu minimieren, bot Staatssekretär Schulte in Absprache mit Senatsbaudirektor Dr. Stimmann an, in der baulichen Ausnutzung ein weiteres Geschoss zuzulassen. Dies solle die Entschädigungssumme um 2 Mio. € senken. Der Investor verwies darauf, dass die Mehrfläche gegebenenfalls sein wirtschaftliches Risiko erhöhe, zumal der Siegerentwurf betriebswirtschaftlich die schlechteste Ausnutzung enthalte. Die Parteien einigten sich darauf, dass zunächst mit dem 1. Preisträger verhandelt werde. Sollte keine wirtschaftliche Verständigung erzielt werden, könne mit dem nachrangigen Architektenbüro verhandelt werden. Die Beteiligten entwickelten am Ende der Besprechung folgenden Vergleichsvorschlag:

Danach seien zunächst zehn Geschosse zugelassen und das Land Berlin zahle darüber hinaus eine Entschädigung in Höhe von 8,7 Mio. €. Unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit des „Tränenpalastes“ und des Flurstücks 237 erwerbe der Investor die Flurstücke 235 bis 243, wobei der „Stadtplatz“ der Öffentlichkeit zugänglich bleiben müsse.⁶⁰⁶

Mit Schreiben vom 10. Mai 2004 bat Staatssekretär Schulte Senatsbaudirektor Dr. Stimmann um die zeitnahe Erstellung der Verkehrswertermittlung der betroffenen Flurstücke.⁶⁰⁷

2.4.2 Formulierungsvorschlag zur Zusatzvereinbarung

Auf Grundlage des Gespräches vom 6. Mai 2004 fertigte Rechtsanwalt Dr. Rietschläger den Entwurf eines Ergebnisprotokolls an. Dieses Protokoll enthielt bereits erste vertragliche Formulierungsvorschläge zum Anpassungsvertrag. In dem Protokoll heißt es:⁶⁰⁸

⁶⁰⁴ Vermerk zur Gesprächsvorbereitung vom 3. Mai 2004, F 4, Bl. 1576 f.

⁶⁰⁵ Besprechungsvermerk vom 7. Mai 2004, F 4, Bl. 1602 f.

⁶⁰⁶ Besprechungsvermerk vom 7. Mai 2004, F 4, Bl. 1602 f.

⁶⁰⁷ Schreiben vom 10. Mai 2004, F 4, Bl. 1606.

⁶⁰⁸ Entwurf eines Ergebnisprotokolls vom 12. Mai 2004, F 4, Bl. 1617 f; siehe auch Erstentwurf, F 4, Bl. 1609 f, 1612 f.

Der Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000 wird in der Weise geändert, dass das Land Berlin aus der Verpflichtung entlassen wird, das der Bahn durch Änderungsbescheid der OFD Berlin vom 11. September 2001 zugeordnete Teilstück des Flurstücks 241 zu verschaffen. Zum Ausgleich wird dem Erwerber das Eigentum an den Flurstücken 242 und 243 mit der Maßgabe übertragen, dass hierfür ein Unterbaurecht für eine zweigeschossige Tiefgarage eingeräumt wird. Die Verschaffung dieser Ausgleichsflächen wird als wertgleich angesehen.

Das Land Berlin sichert darüber hinaus die Bemühung zu, in einem gesonderten Vertrag die Flurstücke, auf denen der „Tränenpalast“ einschließlich Vorbau vorhanden ist, durch den Liegenschaftsfonds zum Verkehrswert zu übertragen. Für den Fall, dass die Erwerbsmöglichkeit nicht besteht, sichert das Land Berlin zu, dass der Erwerber durch den Nutzer des „Tränenpalastes“ keine Beeinträchtigung erfährt.

Der Erwerber verpflichtet sich dagegen, die Wettbewerbsentwürfe in der Reihenfolge auf ihre Realisierbarkeit zu prüfen. Der zweite bzw. dritte Preisträger soll lediglich dann berücksichtigt werden, wenn sich eine wirtschaftliche Lösung aus Sicht des Erwebers nicht darstellen lasse. Die Investorenplanung kann dabei bis zu zehn Vollgeschosse vorsehen.

Zum Ausgleich aller Schäden, die der Erwerber durch die Verzögerungen, insbesondere im Hinblick auf die nachgewiesenen Zinsschäden, erlitten habe, zahle das Land Berlin einen Betrag in Höhe von 8,7 Mio. €. Von diesem Betrag werde die von dem Land Berlin verauslagte Grunderwerbssteuer in Höhe von ca. 802.000,00 € in Abzug gebracht.

Das Land Berlin mache darauf aufmerksam, dass das Bebauungsplanverfahren mit verkürzter Trägerbeteiligung erneut durchgeführt werden müsse. Vorausgesetzt der Erwerber treffe kurzfristig eine Entscheidung für einen Entwurf, könne das Bebauungsplanverfahren bis zu einem Jahr dauern.

Die angesprochene Möglichkeit des Rücktritts vom Kaufvertrag nebst Neuabschluss sei im Hinblick auf die möglichen Implikationen hinsichtlich der Ansprüche der Reinhardtschen Erben verworfen worden.

Dr. Riebschläger sandte diesen Entwurf der Rechtsanwaltskanzlei des Investors zu. Der Rechtsvertreter des Investors habe sodann nach Auffassung Dr. Riebschlägers an einigen Stellen eine deutliche Ausweitung zugunsten des Investors vorgenommen.⁶⁰⁹ Es folgte eine rege Kommunikation zwischen den Rechtsanwälten der Parteien über die juristischen Formulierungen der Zusatzvereinbarung, sodass Staatssekretär Schulte ein Schreiben, welches die wirtschaftlichen Eckpunkte des in der Besprechung vom 6. Mai 2004 erarbeiteten Vergleichs zusammenfasste, an den Investor Müller-Spreer anfertigte. Dabei wies er darauf hin, dass das Vergleichsangebot unter dem parlamentarischen Zustimmungsvorbehalt stehe.⁶¹⁰

Im Folgenden wird nur die Entwicklung und Gestaltung der wesentlichen Vertragsbestandteile der Zusatzvereinbarung dargestellt.

⁶⁰⁹ Änderungsvorschlag der Rechtsanwaltskanzlei W, C & P, F 4, Bl. 1620 ff.; Auf die Darstellung wird hier verzichtet, da bereits kurz darauf die Rechtsanwaltskanzlei einen ausformulierten Vertragsentwurf erstellte; siehe auch Änderungsvorschlag des SBD Dr. Stimmann, F 4, Bl. 1631 ff. Der Formulierungsvorschlag diene der Klarstellung, dass das zusätzliche Geschoss nicht mit der städtebaulichen Prüfung der Preisträger, sondern mit der Entschädigungszahlung in Verbindung stehe.

⁶¹⁰ Schreiben vom 21. Mai 2004, F 4, Bl. 1719 ff; Vermerk vom 19. Mai 2004, F 4, Bl. 1719.

2.4.3 Gestaltung der Zusatzvereinbarung

Aus den dem Untersuchungsausschuss zur Verfügung gestellten Akten der Senatsverwaltung für Finanzen ergibt sich, dass die Rechtsanwaltskanzlei des Investors am 2. Juni 2004 Rechtsanwalt Dr. Riebschläger einen konkret ausformulierten Vertragsentwurf übermittelte.⁶¹¹ Dieser diente in der Folgezeit als Grundlage der weiteren Vergleichsverhandlungen, die dann letztlich zum Abschluss der Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004 führte.⁶¹²

2.4.3.1 Hintergrund und Ziel des Abschlusses der Zusatzvereinbarung

Unter dem Punkt „Vorbemerkungen“ hielten die Beteiligten in dem Vertrag fest, wie es zu dem Abschluss einer Zusatzvereinbarung zum Kaufvertrag kam.

„I. Vorbemerkung [...]

2. In § 2 des Grundstücksübertragungsvertrages hat sich der Übertragende verpflichtet, dem Erwerber das Eigentum an dem Vertragsgegenstand zu verschaffen.

3. Das Flurstück 241 wurde ursprünglich dem Übertragenden zugeordnet, der daraufhin als Eigentümer eingetragen wurde. Durch Änderungsbescheid des Oberfinanzpräsidenten der Oberfinanzdirektion Berlin – VK 1 T/B – vom 11. September 2001 wurde zugunsten der Deutschen Bahn AG die folgende Vermögenszuordnung getroffen:

(a) Die in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan mit den Eckpunkten A-B-C-D-A näher bezeichnete und grün markierte Teilfläche aus dem Flurstück 241 ist in das Eigentum der Deutschen Bahn AG übergegangen.

(b) Von der Eigentumsfeststellung zugunsten des Landes Berlin ausgenommen ist die auf den Flurstücken 236 und 241 unterirdisch verlaufende S-Bahn-Tunnelanlage, die in das Eigentum der Deutschen Bahn AG übergegangen ist. Die dingliche Absicherung der aus dem Eigentumsübergang an der Tunnelanlage erwachsenden Rechte und Pflichten hat mittels Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bahn AG zu erfolgen.

Insoweit ist der Übertragende nicht in der Lage, dem Erwerber gemäß § 2 Ziffer 2.1. und 2.2. sowie § 3 Ziffer 3.10 des Grundstücksvertrages das vollständige und lastenfreie Eigentum an dem Vertragsgegenstand unter Berücksichtigung des Entwurfs des Bebauungsplans I-50 zu verschaffen.

Die beabsichtigte und vertraglich vereinbarte Bebauung des Vertragsgegenstandes kann daher nicht mehr durchgeführt werden.“⁶¹³

Aus der Vorbemerkung lässt sich weiter entnehmen, dass die Zusatzvereinbarung das Miteinander der Nutzungen des „Tränenpalastes“ und des Vorhabens des Erwerbers sichern soll. Darüber hinaus findet sich der Hinweis, dass die Zusatzvereinbarung der Zustimmung des Abgeordnetenhauses unterlag, die unter Auflagen erfolgte. Vor diesem Hintergrund vereinbarten die Vertragsparteien im Interesse einer grundsätzlichen Aufrechterhaltung des Kaufvertrages zur Vermeidung der Rückabwicklung und Zahlung von Schadensersatz sowie im Interesse der Realisierung des Bauvorhabens folgende Änderungen zum Kaufvertrag.⁶¹⁴

⁶¹¹ Entwurf einer Ergänzungsurkunde vom 2. Juni 2004, F 4, Bl. 1730 ff.

⁶¹² Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, F 8, Bl. 3478 ff.

⁶¹³ Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, I. §§ 2 - 4, F 8, Bl. 3479 f.

⁶¹⁴ Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, I. §§ 5 - 6, F 8, Bl. 3483 f.

2.4.3.2 Übertragung des Flurstücks 241

Die Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, welche aus den oben genannten Gründen abgeschlossen wurde, sieht im Wesentlichen folgende Änderungen des Kaufvertrages vor:

Das Land Berlin überträgt das Flurstück 241 ausgenommen der Teilfläche (S-Bahneingang), die in Verfolgung des Änderungsbescheides vom Land Berlin lastenfrei auf die Deutsche Bahn AG zu übertragen ist.⁶¹⁵

Hinsichtlich dieser Teilfläche verpflichtet sich der Erwerber, das Ergebnis der Teilungsvermessung anzuerkennen, soweit es sachlich zutreffend ist.⁶¹⁶

Der bereits eingetragene Widerspruch im Grundbuch wird von dem Erwerber als vertragsgemäß akzeptiert. Die nach dem VZOG-Änderungsbescheid einzurichtende Dienstbarkeit hinsichtlich der unterirdischen Tunnelanlage wird nachfolgend noch bestellt. Auch insoweit erklärt der Erwerber diese Belastung als vertragsgemäß an.⁶¹⁷

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber dem Land Berlin, die Teilfläche aus dem Flurstück 241 lastenfrei zu stellen, und bewilligt und beantragt insoweit, die Eigentumsübertragungsvormerkung auf die an ihm zu übertragende Fläche zu beschränken. Darüber hinaus verpflichtet sich der Erwerber weiter zugunsten der Deutschen Bahn AG folgende beschränkt persönliche Dienstbarkeit unentgeltlich zu bestellen:

„Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bahn AG bzw. der nach § 15 AktG mit ihr verbundenen Unternehmen, unterhalb der Erdoberfläche der im Lageplan Anlage 1 mit den Buchstaben P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-P bezeichneten und gelb angelegten Teilfläche die dort bestehende Tunnelanlage dauernd zu belassen, instand zu halten, zu erneuern, jederzeit unentgeltlich zu benutzen und in ihr eine Bahn zu betreiben.

Die Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.“⁶¹⁸

Soweit die Deutsche Bahn AG eine Konkretisierung dieser Dienstbarkeit aufgrund des Vermögenszuordnungsbescheides beanspruchen kann, wird der Erwerber dies erfüllen.⁶¹⁹

Vor Abschluss der Zusatzvereinbarung hatte die Senatsverwaltung von Finanzen zur Absicherung eine Prüfung der Frage in Auftrag gegeben, ob eine Übertragung des Flurstücks 241 (Zusatzvereinbarung) an den Investor Müller-Spreer rechtlich möglich ist, obwohl zum derzeitigen Zeitpunkt die Rechte der Deutschen Bahn AG aus dem Vermögenszuordnungsbescheid vom 11. September 2001 noch nicht im Grundbuch eingetragen sind. Dazu gab die Rechtsanwaltskanzlei RSG folgende Stellungnahme ab:

Der Vermögenszuordnungsbescheid stelle mit ex tunc Wirkung fest, dass die Deutsche Bahn AG seit dem 3. Oktober 1990 Eigentümerin des S-Bahneinganges sowie des Tunnelbauwerkes sei. Zudem enthalte der Bescheid die Anweisung, dass die dingliche Absicherung der aus dem Eigentumsübergang an der Tunnelanlage erwachsenden Rechte und Pflichten mittels Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bahn AG zu erfolgen habe. Für die Eintragung sei nach § 3 Abs. 1 Satz 1 VZOG die OFD zuständig. Angesichts dieser Rechtslage sei zunächst klar, dass das Land Berlin über die nicht vom Vermögenszu-

⁶¹⁵ Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, II. § 2.1, F 8, Bl. 3484.

⁶¹⁶ Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, II. § 2.2, F 8, Bl. 3485.

⁶¹⁷ Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, II. § 2.3, F 8, Bl. 3486.

⁶¹⁸ Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, II. § 2.4.c, F 8, Bl. 3488.

⁶¹⁹ Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, II. § 2.4.c, F 8, Bl. 3488.

ordnungsbescheid betroffenen Grundstücksteile als Eigentümer uneingeschränkt verfügen könne. Problematisch sei lediglich die grundbuchrechtliche Nachvollziehbarkeit solcher Verfügungen. Das Eigentum der Bahn AG an dem Tunnelbauwerk könne nach geltendem Grundbuchrecht so nicht eingetragen werden, da das Sachenrecht des BGB kein Gebäudeeigentum kenne. Die vorgenommene Vermögenszuordnung setze sich über diese bürgerlich-rechtliche Rechtslage hinweg. Sachenrechtlich handhabbar werde das Gebäudeeigentum der Deutschen Bahn AG erst durch die Begründung einer Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt, dass die Bahn berechtigt sei, den Tunnel zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

Die Bahn verlange dagegen in den bisher übersandten Vertragsentwürfen eine weitergehende Dienstbarkeit. Über den Umfang dieser weitergehenden Rechte (Baubeschränkungen, Mitteilungspflichten) herrsche keine Einigkeit zwischen dem Investor und der Deutschen Bahn AG. Inhalt und Umfang dieser Rechte und Pflichten würden sich aus dem öffentlichen Eisenbahnanlagenrecht ergeben, wobei nicht klar sei, inwieweit dieses überhaupt eine dingliche Absicherung gebiete. Dies könne die Deutsche Bahn AG im Verwaltungsrechtsweg bzw. im Enteignungsverfahren gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks durchsetzen.

Angesichts dessen sei es aus Sicht der Rechtsanwaltskanzlei möglich, das Eigentum an dem Flurstück abzüglich der vom Vermögenszuordnungsbescheid betroffenen Flächen bzw. Bauwerke zu veräußern. Die vom Vermögenszuordnungsbescheid statuierte Pflicht zur Eintragung der Dienstbarkeit würde dann nach den allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsverfahrensrechts auf den neuen Eigentümer des dienenden Grundstücks übergehen. Dies ergebe sich daraus, dass der Vermögenszuordnungsbescheid ein dinglicher Verwaltungsakt sei, der für den jeweiligen Eigentümer gelte. Die Bahn müsste sich dann mit dem Investor über den Inhalt der Dienstbarkeit einigen.

Das Land Berlin müsste in dem Vertrag sicherstellen, dass der Investor eine Dienstbarkeit der Bahn unabhängig von deren genauem Inhalt als vertragsgemäß anerkenne.⁶²⁰

Die Sicherstellung erfolgte sodann in der o. g. Formulierung.

2.4.3.3 Teilweise Übertragung der Flurstücke 242/243 und der Erwerb des „Tränenpalastes“

Darüber hinaus verpflichtete sich das Land Berlin in der Zusatzvereinbarung, von dem insgesamt 1.852 m² großem Grundstück - Flurstück 242 – eine noch zu vermessende Teilfläche mit einer Größe von ca. 1.669 m² an den Erwerber zu übertragen. Das Land Berlin überträgt weiter von dem insgesamt 1.434 m² großem Grundstück – Flurstück 243 – ein noch zu vermessendes Trennstück mit einer Größe von ca. 1.374 m².⁶²¹

Zu dem Flurstück 243 ist der Hinweis aufgenommen worden, dass dieses noch als Straßenland gewidmet ist. Das Land Berlin werde unverzüglich das Einziehungsverfahren veranlassen. Bis zur bestandskräftigen Einziehung habe der Erwerber etwaige Maßnahmen auf dem Flurstück 243 mit dem Träger der Straßenbaulast abzustimmen.⁶²²

Bezüglich der nicht an den Investor veräußerten Teilflächen der Flurstücke 242 und 243 („Zuwegung“) heißt es in der Zusatzvereinbarung:

⁶²⁰ Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei RSG vom 7. September 2004, F 6, Bl. 2615 ff.

⁶²¹ Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, II. § 2.2, F 8, Bl. 3484.

⁶²² Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, II. § 2.3, F 8, Bl. 3487.

„Dem Erwerber steht gegenüber dem Übertragenden ein unentgeltliches Ankaufsrecht hinsichtlich der Zuwegung zu, wenn der Erwerber die Flurstücke 238, 239 und 240 der Flur 921 erwirbt. [...]“⁶²³

Darüber hinaus enthält die Zusatzvereinbarung die Regelung, dass sich der Übertragende beim Liegenschaftsfonds dafür einsetzen wird, dass die Tränenpalast Veranstaltungs GmbH die Flurstücke 238, 239 und 240 erwerben kann. Nur wenn ein solcher Erwerb nicht zustande kommt, wird sich das Land Berlin dafür einsetzen, dass der Erwerber durch gesonderten Kaufvertrag die vorstehend genannten Flurstücke erwerben kann. In diesem Fall ist der Kaufpreis der Verkehrswert, der mit 915.000,00 EUR ermittelt wurde.⁶²⁴

2.4.3.3.1 Parlamentsbeteiligung

Anders als der Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000 wurde die Zusatzvereinbarung zu diesem Vertrag dem Parlament vorgelegt. Aus einem Vermerk des Mitarbeiters Zucker ergibt sich die Begründung für die Beteiligung des Parlamentes. Danach sei für die Zahlung der 8,7 Mio. € die Zustimmung des Hauptausschusses einzuholen. Der Unterausschuss „Vermögen“ sei wegen der Besonderheit des Geschäftes und aufgrund der Abweichungen vom vorgelegten Vermögensgeschäft zu beteiligen.⁶²⁵

Daher bat die Senatsverwaltung für Finanzen mit Schreiben vom 11. Juni 2004 den Hauptausschuss um „zustimmende Kenntnisnahme zu Mehrausgaben gemäß Auflagenbeschluss“. Dazu gab sie im Wesentlichen folgenden Bericht ab.⁶²⁶

Als Gegenleistung für die Erledigung der vermögensrechtlichen Ansprüche an dem Deutschen Theater hat das Land Berlin am 19. Dezember 2000 einen dreiseitigen Vertrag abgeschlossen. Danach verpflichtete sich das Land Berlin, ein 2.109 m² großes Grundstück an die Müller-Spreer & Co. Spreadreieck KG zu veräußern. Über das Vermögensgeschäft wurde in der Sitzung des Unterausschusses am 29. November 2000 berichtet.

In dem Kaufvertrag hatte Berlin zugesichert, dass das Grundstück entsprechend dem im Beschlussverfahren befindlichen Bebauungsplan I-50 mit einer Bruttogeschossfläche von 15.000 m² bebaut werden kann.

Aufgrund des Zuordnungsbescheids vom 9. Mai 1995 ist das Land Berlin im Grundbuch als Eigentümer eingetragen worden. Mit Änderungsbescheid vom 11. September 2001 wurde sodann der Bahn eine ca. 200 m² große Teilfläche des Kaufgrundstücks zugeordnet und eine dingliche Sicherung der Bahntunnel zugunsten der Bahn eingeräumt, sodass Berlin den Kaufvertrag nicht erfüllen kann.

In den anschließend geführten Verhandlungen mit dem Käufer hat dieser mit dem Rücktritt vom Vertrag gedroht und eine Schadensersatzforderung bis zu 27,4 Mio. € angekündigt. Für den Erwerb des „Spreadreiecks“ hat der Käufer als Gegenleistung einen Betrag in Höhe von 17,2 Mio. € aufgewendet, sodass beim Vertragsrücktritt eine Forderung des Käufers von ca. 45 Mio. € im Raum steht.

Auch wenn die Schadensersatzforderungen dem Grunde und der Höhe nach in weiten Teilen bestritten werden und auch wenn das Grundstück erneut an einen anderen Bewerber veräußert werden könnte, würde dem Land Berlin bei einem Rücktritt in jedem Fall ein erheblicher finanzieller Schaden entstehen.

⁶²³ Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, III. § 3.1, F 8, Bl. 3491.

⁶²⁴ Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, III. § 5.1, F 8, Bl. 3493.

⁶²⁵ Vermerk vom 14. Juni 2004, F 5, Bl. 1916 f.

⁶²⁶ Schreiben vom 11. Juni 2004, F 4, Bl. 1892 ff.; Siehe auch Grüne Nr. 323; Rote Nr. 2535.

Das Land Berlin würde bei Rückabwicklung des Kaufvertrages ein Grundstück zurück-erhalten, das aufgrund gegenwärtiger Marktverhältnisse ggf. noch zu einem Wert von ca. 10 Mio. € zu vermarkten wäre, sodass allein durch die Grundstücksrückübertragung ein weiterer Verlust von ca. 7 Mio. € entstehen würde. Schadensersatzleistungen für inzwischen auf-gelaufene Zinsen sowie für Anwalts- und Planungskosten in einer Größenordnung von ca. 5 Mio. € dürften kaum zu vermeiden sein.

Wie groß das Risiko ist, für weitere wirtschaftliche Nachteile des Käufers eintreten zu müs-sen, ist schwer kalkulierbar.

Vor diesem Hintergrund wurden von Seiten des Landes erhebliche Anstrengungen unter-nommen, zu einer Verhandlungslösung zu kommen und einen Rücktritt des Erwerbers zu verhindern, der diesem aufgrund der Unmöglichkeit der Vertragserfüllung durch Berlin zu- stehen würde.

Mit dem Käufer wurde zum Ausgleich von Vermögensnachteilen eine Vertragsanpassung verhandelt, die folgende Eckpunkte enthalte:

Für die Realisierung seines Bauvorhabens erhält der Käufer zusätzlich die Flurstücke 242 und 243, die jedoch, soweit sie oberirdisch nicht bebaubar sind, der Öffentlichkeit zugänglich bleiben müssen. Hierbei handelt es sich um eine Parkplatzfläche. Der Bezirk hat bereits eine teilweise Entwidmung durchgeführt.

Im Bebauungsplanentwurf soll darüber hinaus ein weiteres Geschoss vorgesehen werden.

Berlin sichert den Erwerb der vom „Tränenpalast“ genutzten Flächen zum Verkehrswert zu, sofern die Betreiber des „Tränenpalastes“ ihr Ankaufsrecht nicht ausüben.

Zum Ausgleich verbleibender Vermögensnachteile des Käufers erstattet das Land Berlin einen Teilkaufpreis in Höhe von 8,7 Mio. €.

Mit dieser vergleichswisen Lösung soll eine höhere Belastung des Landeshaushalts ver-mieden werden. Unter Berücksichtigung der sonst vom Land Berlin zu leistenden Er-stattungsbeiträge liegt das Verhandlungsergebnis oberhalb der heutigen Marktwerte. Daher stellt der Vergleich zu den Folgen des Vertragsrücktritts die wirtschaftlich günstigere Lösung dar.

Den Entwurf des Anpassungsvertrages fügte die Senatsverwaltung für Finanzen bei.

Dieser Entwurf sah vor, dass der Erwerber die Flurstücke 242 und 243 in ihrer gesamten Größe erwerbe. Bezüglich des „Tränenpalastes“ wurde vereinbart, dass der Übertragende sich beim Liegenschaftsfonds dafür einsetzen werde, dass der Erwerber einen gesonderten Kaufvertrag über die Flurstücke 236, 238, 239 und 240 abschließe, soweit nicht die Tränen-palast Veranstaltungs GmbH über ein einklagbares Ankaufsrecht verfüge.⁶²⁷

2.4.3.3.2 Diskussion über den Erwerb des „Tränenpalastes“

Während der Sommerpause kam es sodann zwischen dem Investor und der Senatsver-waltung für Finanzen zu einer Auseinandersetzung über den Erwerb des „Tränenpalastes“. Im Rahmen einer internen Besprechung erklärte Staatssekretär Schulte, dass ungewiss sei, inwieweit der Betreiber des „Tränenpalastes“ ein einklagbares Ankaufsrecht habe.⁶²⁸ Dem

⁶²⁷ Schreiben vom 11. Juni 2004, F 4, Bl. 1906.

⁶²⁸ Siehe dazu auch Schreiben des RA Dr. Riebschläger, F 5, Bl. 1980 f.

„Tränenpalast“ sei daher bis zum 9. Juli 2004 ein Kaufangebot mit einer Fristsetzung bis zum 9. August 2004 zu unterbreiten. Der Anpassungsvertrag solle daher erst nach Klärung der Vergabe des „Tränenpalastes“ beurkundet werden.⁶²⁹

Die Rechtsanwaltskanzlei des Investors erklärte daraufhin mit Schreiben vom 18. Juni 2004, dass die aktuelle Entwicklung dem Verhandlungsergebnis widersprechen würde. Zum einen seien die Parteien der festen Überzeugung gewesen, dass das Abgeordnetenhaus der Zusatzvereinbarung vor der Sommerpause zustimme und zum anderen habe die Senatsverwaltung für Finanzen ausdrücklich zugesagt, dem gegenwärtigen Nutzer des „Tränenpalastes“ einen Ankauf nur anzubieten, wenn dieser über ein einklagbares Ankaufsrecht verfüge. Ihrer Kenntnis nach gebe es ein solches einklagbares Ankaufsrecht nicht. Das Land Berlin möge sein ernsthaftes Interesse am Abschluss der Zusatzvereinbarung zum Ausdruck bringen, indem der Anpassungsvertrag in den nächsten Wochen beurkundet werde.⁶³⁰

Aus einem Vermerk der Senatsverwaltung für Finanzen geht hervor, dass, obwohl nach Auffassung des Rechtsanwaltes Dr. Riebschläger und der Juristen des Liegenschaftsfonds kein einklagbares Ankaufsrecht entstanden sei, mindestens eine moralische Verpflichtung und Vertrauensschutz bestehe.⁶³¹

Nach Rücksprache mit der Senatsverwaltung für Finanzen teilte Dr. Riebschläger den Rechtsvertretern des Investors mit, dass ein Beurkundungstermin in der begonnenen Woche nicht stattfinden könne. Ein Beurkundungstermin würde mit Sicherheit die parlamentarische Zustimmung gefährden. Bezüglich des Kaufangebotes an den Betreiber des „Tränenpalastes“ liege wohl ein Missverständnis vor, da diese Verhandlungen seit Längerem geführt werden.⁶³²

Die Rechtsanwaltssozietät des Investors wiederholte ihre Forderung nach dem Erwerb des „Tränenpalastes“. Sollte dem Nutzer des „Tränenpalastes“ ein Ankauf ermöglicht werden, ohne dass dieser über ein einklagbares Ankaufsrecht verfüge, seien die ausgehandelten Bedingungen des Anpassungsvertrages hinfällig. Das Land Berlin solle mitteilen, ob aus Sicht des Landes ein einklagbares Ankaufsrecht bestehe. Andernfalls seien die Verhandlungen mit dem derzeitigen Nutzer unverzüglich zu beenden.⁶³³

Die Diskussion um den Erwerb des „Tränenpalastes“ bzw. der möglichen Formulierungen im Anpassungsvertrag zur rechtlichen Absicherung des Investors, dass von dem Betreiber keinerlei Behinderungen ausgehen dürfen, wurden in der Folgezeit weitergeführt.⁶³⁴

Diese Problematik wurde sodann auch in der Senatssitzung vom 24. August 2004 besprochen. Dabei unterrichtete Staatssekretär Schulte die Beteiligten über den Sachstand und wies darauf hin, dass sich „sein Haus“ der positiven Rolle des „Tränenpalastes“ bewusst sei und daher Verhandlungen mit dem Betreiber über einen Erwerb geführt werden. Allerdings sei der Kaufpreis strittig, da der Betreiber auf einen geringen Kaufpreis hinwirke. Dagegen sei der Investor bereit, das Gelände zum Verkehrswert zu erwerben. Angesichts der finanziellen Lage des Landes Berlin sei ein erheblich verminderter Kaufpreis nicht akzeptabel. Senator Dr. Flierl dagegen halte die Sicherung einer dauerhaften kulturellen Nutzung für unerlässlich und plädiere daher für einen vertretbaren geminderten Kaufpreis.⁶³⁵

⁶²⁹ Besprechungsvermerk vom 18. Juni 2004, F 5, Bl. 1995.

⁶³⁰ Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei W, C & P vom 18. Juni 2004, F 5, Bl. 1998 f.

⁶³¹ Vermerk zur Vorbereitung, F 5, Bl. 2026; siehe auch Stellungnahme des RA Dr. Riebschläger, F 5, Bl. 1980 f.

⁶³² Schreiben vom 30. Juni 2004, F 5, Bl. 2027 f.

⁶³³ Schreiben vom 19. Juli 2004, F 5, Bl. 2058 f.; siehe auch Schreiben vom 6. Juli 2004, F 5, Bl. 2048 ff.

⁶³⁴ Siehe Schreiben vom 29. Juli 2004, F 5, Bl. 2178 f.; 2208 ff.; 2217 f.; 2219 ff.; 2223 ff.; 2241 f., 2246 f., 2254, 2268.

⁶³⁵ Protokollnotiz der 124. Senatssitzung, F 7, Bl. 2884.

2.4.3.3.3 Beschlussfassung des Parlamentes

Wie bereits erwähnt, wurde nach Vorabüberweisung des Hauptausschusses das Thema zunächst vom Unterausschuss „Vermögensverwaltung und Beteiligungen“ am 16. Juni 2004 vertagt.⁶³⁶ Erst am 25. August 2004 wurde das Schreiben der Senatsverwaltung für Finanzen erneut vom Unterausschuss „Vermögensverwaltung und Beteiligungen“ auf die Tagesordnung gerufen. Der Unterausschuss beschloss, die Senatsverwaltung für Finanzen aufzufordern, das Verkehrswertgutachten der Flurstücke 242/243, den Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000, den Vertragsentwurf des Liegenschaftsfonds zum „Tränenpalast“ sowie ein Gutachten zur Rechtslage zur nächsten Sitzung zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus beschloss der Ausschuss, dass die Fraktionen schriftliche Fragen beim Ausschussbüro einreichen können. Die weitere Beratung des Vorgangs wurde sodann vertagt.⁶³⁷

Bezüglich der Fragen der Fraktionen zum Thema „Tränenpalast“ gab Staatssekretär Schulte im September 2004 dem Parlament gegenüber folgende Erklärung ab:

Das mit dem „Tränenpalast“ bebaute Grundstück (Flurstücke 238, 239 und 240) sei mit Bescheid der OFD vom 9. Juli 2003 in das Eigentum des Landes Berlin zurückübertragen worden. Der Investor habe stets ein Interesse am Erwerb des „Tränenpalastes“ unter Aufrechterhaltung der kulturellen Nutzung erklärt. Dem Betreiber sei jedoch als Nutzer eine vorrangige Ankaufmöglichkeit zum Verkehrswert zugesagt worden. Derzeit werde über ein entsprechendes Vertragsangebot verhandelt.⁶³⁸

Die Fragen nach dem Verkehrswert der Flurstücke 242 und 243 sowie dem Wertvorteil für ein zusätzliches Geschoss beantwortete Staatssekretär Schulte dahin gehend, dass der Gutachter einen Verkehrswert für die Flurstücke von rund 730.000 € festgestellt habe. Den Wertvorteil für ein zusätzliches Geschoss beziffere der Gutachter mit 1,16 Mio. €.

In der darauffolgenden Sitzung des Unterausschusses nahmen Staatssekretär Schulte, Senatsbaudirektor Dr. Stimmann und Rechtsanwalt Dr. Südhoff Stellung. Die Fraktionen der SPD und PDS legten einen Änderungsantrag vor. Unter Annahme des Änderungsantrages der Fraktionen der SPD und PDS beschloss der Unterausschuss mehrheitlich mit den Stimmen der Fraktionen der SPD und der PDS gegen die Stimmen der Fraktionen der CDU, der Grünen und der FDP folgende Stellungnahme an den Hauptausschuss:

„Der Unterausschuss empfiehlt dem Hauptausschuss, das Schreiben (rote Nummer 2535) über Mehrausgaben unter folgenden Maßgaben zustimmend zur Kenntnis zu nehmen:

Der Hauptausschuss stimmt dem Abschluss des Anpassungsvertrages mit dem Investor des ‚Spreadreiecks‘ unter folgenden Bedingungen zu:

1. Der Anpassungsvertrag hat darauf abzustellen, dass die Erschließung des „Tränenpalastes“ zum Zwecke des Betriebes dauerhaft gewährleistet ist. Gegebenenfalls sind vom Investor Dienstbarkeiten zugunsten des „Tränenpalastes“ einzuräumen, die weiter auch die ungehinderte Zugänglichkeit des „Tränenpalastes“ gewährleisten. Entlang des ‚Tränenpalastes‘ verbleibt ein mindestens 3 m breiter Teil der Flurstücke 242 und 243 beim Land Berlin und dient als öffentlicher Zugang zum ‚Tränenpalast‘.

⁶³⁶ Vorabüberweisung siehe Beschlussprotokoll Haupt 15/75, F 5, Bl. 1991; Vertagung durch den UA „Vermögensverwaltung und Beteiligungen“ Beschlussprotokoll vom 16. Juni 2004, F 5, Bl. 1993; Begründung für die Vertagung, siehe F 5, Bl. 1994.

⁶³⁷ Beschlussprotokoll UA VermB (Haupt) 15/51.

⁶³⁸ Stellungnahme des StS Schulte vom 3. September 2004, Grüne Nr. 351.

2. Auf dem Grundstück ist das Miteinander der Nutzungen von ‚Tränenpalast‘ und ‚Spreadreieck‘ zu sichern. Durch geeignete Formulierungen in den Verträgen, insbesondere in Abschnitt III. Ziffer 5.2. des Anpassungsvertrages, ist den nachbarschaftlichen Belangen beider Nutzer zur Sicherung ihrer wirtschaftlichen Arbeitsfähigkeit Rechnung zu tragen.
 - a) Zusätzlich zu den im Vertragsentwurf vorgesehenen Vereinbarungen sind Regelungen vorzusehen, die während der Bauphase für das Bürogebäude die unvermeidbaren Beeinträchtigungen für den ‚Tränenpalast‘ so begrenzen, dass die Abendveranstaltungen im ‚Tränenpalast‘ nicht durch Lärmbelastigungen behindert werden.
 - b) Es ist zu prüfen, ob die dem ‚Tränenpalast‘ auferlegten Duldungen zu einer Reduzierung des durch Verkehrswertgutachten ermittelten Kaufpreises führen müssen.
3. Im Anpassungsvertrag sollte deutlich gemacht werden, dass der ‚Tränenpalast‘ zunächst dem Betreiber zum Erwerb angeboten wird. Deshalb sollte Abschnitt III. Ziffer 5.1. durch folgende Fassung ersetzt werden:

‘Der Übertragende wird sich beim Liegenschaftsfonds zunächst dafür einsetzen, dass die Tränenpalast Veranstaltungen GmbH die Flurstücke 238, 239 und 240 erwerben kann.

Kommt ein solcher Erwerb nicht zustande, wird sich der Übertragende beim Liegenschaftsfonds dafür einsetzen, dass der Erwerber durch gesonderten Kaufvertrag die vorstehend genannten Flurstücke erwerben kann. In diesem Fall ist der Kaufpreis der Verkehrswert, der vom Gutachter Dr. Ing. J. Schwenk, Maxstraße 3 A, 13347 Berlin, ermittelt und von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung oder dem Liegenschaftsfonds bestätigt wird.’

4. Die Senatsverwaltung für Finanzen wird aufgefordert, dem Betreiber des ‚Tränenpalastes‘ eine hinreichende Frist zur Entscheidung über das Kaufangebot zu gewähren. Die Fristsetzung sollte in einer Weise erfolgen, dass eine endgültige Entscheidung einschließlich des Finanzierungsnachweises bis spätestens zum 15. Dezember 2004 zu erfolgen hat.
5. Das Flurstück Nr. 236 wird zunächst im Bestand des Landes Berlin gehalten. Für den Fall der Veräußerung hat eine Vorlage an den Unterausschuss ‚Vermögensverwaltung und Beteiligungen‘ des Hauptausschusses zu erfolgen.
6. Die Ansprüche der Deutschen Bahn AG aus dem VZOG-Änderungsbescheid sind ebenfalls sicherzustellen. Dies kann ggf. vor Abschluss des Anpassungsvertrages geschehen. Geschieht dies im Anpassungsvertrag, ist sicherzustellen, dass die Teilfläche von ca. 200 m² lastenfrei vom Investor auf die Deutsche Bahn AG zu übertragen ist. Sicherzustellen ist weiter, dass der Investor der Deutschen Bahn AG gemäß VZOG-Änderungsbescheid die Dienstbarkeit unentgeltlich einräumt und Umfang und Inhalt dieser Dienstbarkeit in den Anpassungsvertrag aufgenommen wird.“

Der Hauptausschuss nahm in der Sitzung am 8. September 2004 die Stellungnahme des Unterausschusses zustimmend gegen die Stimmen der Fraktionen der CDU, der FDP und der Grünen zur Kenntnis.⁶³⁹

⁶³⁹ Siehe nichtöffentliche Anlage zum Beschlussprotokoll Haupt 15/77 vom 8. September 2004.

2.4.3.3.4 Kenntnisnahme des Sachverhalts durch das Parlament vor Abschluss der Zusatzvereinbarung

Über diesen Punkt hinaus ist das Parlament ausführlich im Vorfeld der Beurkundung des Vertrages über den Vorgang unterrichtet worden.

So reichten die Fraktionen der PDS, FDP und CDU über das Ausschussbüro des Unterausschusses „Vermögensverwaltung und Beteiligungen“ Fragenkataloge an die Senatsverwaltung für Finanzen ein, die im Wesentlichen auf den Ablauf des Zuordnungsverfahrens, der Gestaltung des Vertrages vom 19. Dezember 2000, die Verkehrswerte der betroffenen Flurstücke sowie der Bewertung der höheren baulichen Ausnutzung abzielten. Darüber hinaus fragten sie nach den juristischen Anhaltspunkten und der Zusammensetzung der erwähnten Schadensersatzforderungen.⁶⁴⁰

Nachdem die Vertreterin der Deutschen Bahn AG das Abgeordnetenhaus darüber in Kenntnis setzte, dass sie dem Land Berlin zwei Vergleichsangebote unterbreitet habe, um die Hindernisse beim Vollzug des Kaufvertrages zu beseitigen, und das Land Berlin darauf nicht reagiert habe, ergänzten die Fraktionen ihre Fragenkataloge.⁶⁴¹ So sollte der Senat den Inhalt dieser Angebote bekannt geben und erklären, woran der Abschluss einer solchen Vereinbarung gescheitert sei.⁶⁴² Die von Staatssekretär Schulte abgegebene Stellungnahme deckt sich im Wesentlichen mit dem vom Untersuchungsausschuss ermittelten Sachverhalt.

Staatssekretär Schulte gab im Wesentlichen zu dem Punkt „Eigentumsverhältnisse/Vermögenszuordnung/Rechtsfolgen“ folgende Stellungnahme ab:

Das Land Berlin war zum Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrages am 19. Dezember 2000 aufgrund des Zuordnungsbescheides vom 9. Mai 1995 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Das Vorhandensein der Bahnanlagen war zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannt. Die Festsetzungen zu dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan, die als Geschäftsgrundlage zur Anlage des Vertrages genommen wurde, sieht hierzu folgende Regelungen vor:

Ziffer 11: Die Zugänge zur U- und S-Bahn sowie der Fußgängerverbindungstunnel im Kerngebiet sind mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

Ziffer 12: Die Bahnanlagen einschließlich des Fußgängertunnels sind planfestgestellte Flächen.

Damit bestand hinsichtlich dieser Flächen kein weiterer Regelungsbedarf. Unabhängig davon wurde der Erwerber im Vertrag u. a. verpflichtet, hinsichtlich des U- und S-Bahnbetriebes erforderliche Abstimmungen (mit der BVG und der S-Bahn) herzustellen. Es war nicht absehbar, dass trotz der beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan eine nachträgliche Eigentumsübertragung des Eingangsbereiches der S-Bahn bzw. eine grundbuchliche Sicherung weiterer Ansprüche erfolgten.

Mit Schreiben vom 18. Juli 2001 wurde dem LARoV bekannt, dass die Bahn einen Änderungsbescheid beantragt hatte. Ein Anhörungstermin fand hierzu am 5. September 2001 statt. Aufgrund der neuen Zuordnung vom 11. September 2001 ist es dem Land Berlin unmöglich geworden, den Kaufvertrag zu erfüllen. Dem Käufer war damit die rechtliche

⁶⁴⁰ Fragenkatalog der PDS, Grüne Nr. 340; Fragenkatalog der FDP, Grüne Nr. 341.

⁶⁴¹ Schreiben der RAin Dr. Dornberger vom 23. August 2004, Grüne Nr. 343.

⁶⁴² Fragenkatalog der CDU, Grüne Nr. 345; Fragenkatalog der FDP, Grüne Nr. 348.

Grundlage gegeben, vom Vertrag zurückzutreten und den Kaufpreis zurückzufordern. Mit dem Investor wurden die Verhandlungen am 13. September 2001 aufgenommen.

Zu dem Thema „Vergleichsverhandlungen mit der Bahn“ erklärte sich Staatssekretär Schulte wie folgt:

Anfang des Jahres 2002 wurden Verhandlungen mit der Bahn zur Umsetzung des Investitionsvorhabens unter Berücksichtigung des Änderungsbescheides aufgenommen. Mit Schreiben vom 18. März 2002 unterbreitete die Bahn einen Vorschlag zur Regelung aller vermögensrechtlichen Fragen im Zusammenhang mit dem „Spreedreieck“ und dem „Tränenpalast“. Mit dieser Vereinbarung sollte die grundbuchliche Umsetzung des Änderungsbescheides zum „Spreedreieck“ sowie die einvernehmliche Zuordnung des „Tränenpalastes“ (einschließlich der Regelung des Überbaurechts und der Erstattung der Investitionsaufwendungen der Bahn) geregelt werden. Die dreiseitige Vereinbarung erforderte zwingend die Mitwirkung des Investors. Dieser machte seine Mitwirkung einerseits von der Bereitstellung von Ausgleichsflächen abhängig und forderte andererseits, dass zunächst die Bebauungsplanung ausreichend konkretisiert werden müsse. Eine Einigung erfolgte vor diesem Hintergrund nicht.

In den weiteren Verhandlungen wurde ein Modell entwickelt, bei dem die Bahn in einem zweiseitigen Vertrag mit dem Land Berlin das Eigentum gegen Eintragung einer Dienstbarkeit aufgibt und Berlin den Eingangsbereich, wie ein Eigentümer unterhält, instand setzt und modernisiert. Damit sollte Berlin in die Lage versetzt werden, dem Investor die planmäßige Bebauung zu ermöglichen. Auch diese Lösung bedurfte der Zustimmung des Investors. Eine Einigung kam nicht zustande, weil auch mit dieser Lösung die Übertragung eines lastenfreien Grundstücks nicht möglich gewesen wäre. Darüber hinaus hielt der Investor unter den durch die Dienstbarkeit gegebenen Bedingungen eine wirtschaftliche Realisierung des Bauvorhabens nicht für möglich. Ein isolierter Abschluss des Landes Berlin mit der Bahn wäre nicht sinnvoll gewesen, da Berlin damit den finanziellen Aufwand gehabt hätte und weiterhin den Schadensersatzansprüchen ausgesetzt gewesen wäre.

Im Ergebnis wurde daher eine von der Bahn unabhängige Planung entwickelt.

Hinsichtlich der Fragestellungen „Höheres Baurecht als Kompensation, Planungsänderungen, Wettbewerbe“ berichtete Staatssekretär Folgendes:

Dem Investor wurde in dem Vertrag aus dem Jahr 2000 eine Bebaubarkeit des Grundstücks mit einer baulichen Ausnutzung von 15.000 m² BGF zugesichert. Entsprechend der Voten des Kulturausschusses wurde eine erste Machbarkeitsstudie zum Erhalt des Anbaus des „Tränenpalastes“ durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erarbeitet. Auf dieser Grundlage wurde eine architektonische Überarbeitung durch das Architekturbüro Nalbach + Nalbach im April – August 2002 gefertigt. Im Juli 2003 erstellte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Testentwürfe, um nachzuweisen, dass die Bebauungsplanverfahren vorgesehenen 15.000 m² BGF auch auf einem reduzierten Grundstück erreichbar sind. Um diese Testentwürfe auf ihre wirtschaftliche Realisierung zu überprüfen, wurde durch den Investor ein Wettbewerbsverfahren im Frühjahr 2004 durchgeführt. Die ursprüngliche Bebauung, entsprechend dem Bebauungsplanentwurf, hatte einen wirtschaftlichen gut nutzbaren Grundriss. Die in der Machbarkeitsstudie und dem anschließenden Wettbewerb ermittelte Bebauung basiert demgegenüber auf einen ungünstigeren Grundstückszuschnitt. Um eine vergleichbare Wirtschaftlichkeit zu erzielen, muss die Bebauung auf das Flurstück 242 erweitert werden. Zudem ist als Kompensation eine Unterbauung mit einer Tiefgarage auf den Flurstücken 242 und 243 beabsichtigt. Der darüber liegende Platzbereich soll für die Öffentlichkeit nutzbar bleiben. Das vom Investor in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durchgeführte Gutachterverfahren ist von dem Investor finanziert worden, daher ist eine haushaltsrechtliche Relevanz nicht gegeben. Das Verfahren war notwendig, um dem Eigentümer die wirtschaftliche Bebaubarkeit auf Grundlage der in

den Testentwürfen vorgelegten Baufelder nachzuweisen. Eine Hochhausbebauung auf dem „Spreedreieck“ wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geprüft. Städtebauliche Erwägungen führten zu einer maximalen zulässigen Höhenentwicklung von 30 m an dieser Stelle. In diesem Rahmen wird dem Investor nach dem durchgeführten Wettbewerbsverfahren eine teilweise Kompensierung durch ein 10. Geschoss zugestanden.

Unter dem Punkt „Vertragsrücktritt, Schadensersatzforderungen“ verwies Staatssekretär Schulte auf die rechtliche Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei vom 4. Mai 2004.⁶⁴³ Zur Vermeidung der erheblichen Schadensersatzforderungen stand im Vordergrund, eine Rückabwicklung des Vertrages zu verhindern. Der Investor hat zu den beanspruchten Vermögensnachteilen aufgrund geringerer vermietbarer Fläche, geringerer Ertragsfähigkeit, veränderter Marktbedingungen und höherer Baukosten ein Sachverständigengutachten vorgelegt. Weiterhin hat er die Finanzierungskosten belegt. Der ausgehandelte Kompromiss berücksichtigt die Forderungen in ihrer Gesamtheit und stellt nicht auf Einzelpositionen ab. Mit einem Pauschalbetrag sollten höhere Belastungen des Haushalts verhindert werden. Entgangene Mieteinnahmen sind nicht in die Berechnung eingeflossen.

Die weitere Stellungnahme vom 7. September 2004 beantwortet darüber hinaus ergänzende Fragen der Fraktion der FDP. Danach sind noch Verhandlungen über den einzutragenden Text der Dienstbarkeit mit der Deutschen Bahn AG zu führen. Der Investor verpflichtet sich in dem Anpassungsvertrag, diese Eintragung zu bewilligen. Die Einigung über den Eintragungstext der Dienstbarkeit ist Voraussetzung für die Umsetzung des Änderungsbescheides vom 11. September 2001. Auf die Frage, warum die Einigung ohne Beteiligung der Bahn herbeigeführt werde, erklärte Staatssekretär Schulte, dass nunmehr eine von der Bahn unabhängige Planung realisiert werde. Daher müsse die Bahn in die Verhandlungen nicht miteinbezogen werden. Der Investor wird verpflichtet, die Auflagen aus dem Änderungsbescheid vollumfänglich zu erfüllen.⁶⁴⁴

Darüber hinaus erstellte die Rechtsanwaltskanzlei RSG Ende August 2004 ein Rechtsgutachten zu den Schadensersatzansprüchen des Investors gegen das Land Berlin aufgrund des Vertrages vom 19. Dezember 2000.⁶⁴⁵ Die Rechtsanwaltskanzlei RSG kommt zu dem Ergebnis, dass das Land Berlin als Verkäufer einen Teil der nach Kaufvertrag geschuldeten Leistung nicht erbringen könne, da eine Teilfläche der Deutschen Bahn AG gehöre. Darüber hinaus sei zugunsten der Deutschen Bahn AG eine Dienstbarkeit einzutragen, weshalb die nach dem Kaufvertrag zugesagte „Lastenfreiheit“ nicht gewährt werden könne. Aufgrund dieser Sachlage könne die Bebauung des Grundstücks nicht so erfolgen, wie im Kaufvertrag zugesichert. Aufgrund der starken Rechtsposition der Deutschen Bahn AG sei diese in der Lage, die geplante Bebauung über der nun in ihrem Eigentum stehenden Teilfläche gänzlich zu verhindern. Im Bereich der ihr einzuräumenden Dienstbarkeit könne die Deutsche Bahn AG die geplante Bebauung ebenfalls wesentlich beeinflussen. Darüber hinaus habe auch der Kulturausschuss nach Kaufvertragsabschluss beschlossen, den Eingangsbereich des „Tränenpalastes“ zu erhalten. Daraus resultiere eine weitere Verkleinerung der Baufläche. Aufgrund dieses Sachverhaltes könne der Investor mit hoher Erfolgswahrscheinlichkeit insbesondere Ersatz der Kosten des ursprünglichen Vertrages, Rechtsberatungskosten, Finanzierungskosten, die Rückzahlung des Kaufpreises und den entgangenen Gewinn geltend machen.

Diese rechtliche Untersuchung ist dem Unterausschuss „Vermögensverwaltung und Beteiligungen“ am 3. September 2004 zugegangen.⁶⁴⁶

⁶⁴³ Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei W, C & P vom 4. Mai 2004, F 4, Bl. 1570 ff.

⁶⁴⁴ Ergänzende Stellungnahme des StS Schulte vom 7. September 2004, Grüne Nr. 352.

⁶⁴⁵ Untersuchung der Rechtsanwaltskanzlei RSG vom 30. August 2004, Anlage 11 zur Grünen Nr. 351. RSG 1, Bl. 19 ff.

⁶⁴⁶ Schreiben SenFin an UA VermB vom 3. September 2004, Grüne Nr. 351; dazu Anlage 11, Untersuchung der Rechtsanwaltskanzlei RSG vom 30. August 2004.

2.4.3.3.5 Reaktion des Investors auf den Auflagenbeschluss / Ankaufsrecht

Die Senatsverwaltung für Finanzen setzte noch am gleichen Tag den Investor über den Auflagenbeschluss des Parlamentes in Kenntnis.⁶⁴⁷

Der Investor hatte zunächst Vorbehalte gegen die Abtrennung der Teilfläche („Zuwegung“). Das geht aus dem Vertragsentwurf der Rechtsvertreter des Investors vom 21. September 2004 hervor.⁶⁴⁸ Der Rechtsvertreter Dr. Riebschläger skizzierte aufgrund der offenen Problemlage für die Senatsverwaltung für Finanzen grundsätzliche Überlegungen zur möglichen Verhandlungsführung. Daraus ergibt sich, dass es drei Bereiche gebe, die zurzeit noch von widersprüchlichen Interessen dominiert werden.⁶⁴⁹ Zu dem Punkt der „Zuwegung“ sei die Senatsverwaltung für Finanzen schlichtweg handlungsunfähig, von daher müsse der Investor uns „die Hand reichen“.

Zur Beseitigung der kontrovers diskutierten Punkte fand am 27. September 2004 eine Verhandlung zwischen den Rechtsvertretern statt. Aus dem Protokoll geht hervor, dass der Investor u. a. ein Ankaufsrecht hinsichtlich der Teilflächen bei Erwerb des „Tränenpalastes“ verlange. Mit Fax vom 30. September 2004 erklärte der Referatsleiter Fiedler, ein Ankaufsrecht für den Zugangsbereich im Falle des Erwerbs des „Tränenpalastes“ sei unbedenklich.⁶⁵⁰ Aus einem Vermerk des Referatsleiters Fiedler geht sodann hervor, dass dem Investor ein unentgeltliches Ankaufsrecht für die „Zuwegung“ eingeräumt werde.⁶⁵¹

2.4.3.4 Kaufpreisminderung

Neben der (teilweisen) Übertragung der Flurstücke 241, 242 und 243 die der Änderung des Kaufvertrages vom 19. Dezember 2000 dienten, vereinbarten die Parteien eine Kaufpreisminderung in Höhe von 8,7 Mio. €. ⁶⁵²

Im Hinblick auf diese vereinbarte Kaufpreisminderung verzichtet der Erwerber gegenüber dem Land Berlin auf Ansprüche aus jedem Rechtsgrund, insbesondere auf Schadensersatzansprüche. Der Erwerber akzeptiert den Änderungsbescheid vom 11. September 2001 und erkennt die sich daraus ergebenden dinglichen Beschränkungen als vertragsgemäß an.⁶⁵³

2.4.3.5 Grunderwerbsteuer

Aufgrund der Tatsache, dass das Land Berlin in der Vergangenheit die Grunderwerbssteuer von insgesamt 802.485,03 € für den Erwerber verauslagt hat, vereinbarten die Parteien, dass der Erwerber diesen Betrag zu erstatten habe.

2.4.3.6 Bebaubarkeit des Grundstücks

Wie bereits geschildert, richtete der Investor Müller-Spreer zur Festlegung einer möglichen Bebaubarkeit auf der veränderten Grundstücksfläche im Jahr 2004 ein Gutachterverfahren auf Grundlage der Testentwürfe aus. Dieses Gutachterverfahren ist auch in der Zusatzvereinbarung mit aufgenommen worden.

⁶⁴⁷ Schreiben vom 8. September 2004, F 6, Bl. 2638.

⁶⁴⁸ Vertragsentwurf vom 21. September 2004, F 6, Bl. 2819; siehe auch F 7, Bl. 2890.

⁶⁴⁹ „Zuwegung“, VZOG-Fragen und Dienstbarkeit „Tränenpalast“, F 7, Bl. 2888 ff.

⁶⁵⁰ Fax vom 30. September 2004, F 7, Bl. 2931 f.

⁶⁵¹ Vermerk November 2004, F 7, Bl. 3182 f.

⁶⁵² Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, III. § 1.1, F 8, Bl. 3490.

⁶⁵³ Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, III. § 1.2, F 8, Bl. 3490.

In der Endfassung der Zusatzvereinbarung heißt es:

„Unter Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde unter Berücksichtigung der geänderten Grundstücksverhältnisse ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Den ersten Platz erhielt ein Planungsentwurf der Architekten Diener & Diener (neunstöckiges Gebäude, Bruttogeschossfläche von 15.381 m²), den zweiten Platz ein Planungsentwurf der Architekten Grüntuch Ernst (neunstöckiges Gebäude, Bruttogeschossfläche von 15.690 m²), den dritten Platz ein Planungsentwurf der Architekten Mark Braun (neunstöckiges Gebäude, Bruttogeschossfläche von 13.284 m²) (im folgenden ‚Planungsentwürfe‘). [...]“⁶⁵⁴

In der Zusatzvereinbarung heißt es weiter:

„Die Vertragsparteien sind sich darüber hinaus einig, dass die Bebaubarkeit des Areals sichergestellt ist und die Bebauung wie in den Planentwürfen vorgesehen mit – abweichend von den Planungsentwürfen – zehn oberirdischen Vollgeschossen mit einer oberirdischen Bruttogeschossfläche von 17.500 m² - kann je nach Entwurf variieren - für Kerngebietsnutzung (MK 1) entsprechend dem Wettbewerbsergebnis sowie unterirdischer Bebauung durchgeführt werden kann. Der Übertragende sichert für diese Konzeption die erforderliche Mitwirkung zu.

Sollte die bestandskräftige Genehmigung des Vorhabens in der vorstehenden Beschreibung nicht bis Ende des III. Quartals 2006 vorliegen, kann durch einseitige Erklärung jeder der Vertragsparteien diese Zusatzvereinbarung zum Grundstücksvertrag beseitigt werden; dies hat zur Folge, dass es bei der vor Abschluss der Zusatzvereinbarung gegebenen Rechtslage sein Bewenden hat. Der Übertragende verzichtet für alle Ansprüche des Erwerbers aus dem Grundstücksvertrag auf die Erhebung der Einrede der Verjährung bis 31.12.2006.

Dem Erwerber ist bewusst, dass nach Entscheidung für die zu realisierende Bebauung das Bebauungsplanverfahren mit verkürzter Trägerbeteiligung erneut durchgeführt und vom Abgeordnetenhaus beschlossen werden muss und dass hierfür bis zu einem Jahr zu veranschlagen ist. Der Übertragende wird sich dafür einsetzen, dass, wenn der Erwerber alle erforderlichen Mitwirkungshandlungen rechtzeitig erbringt, eine Baugenehmigung entsprechend Absatz 1 bis spätestens 31. Oktober 2005 vorliegt.“⁶⁵⁵

Der Erwerber verpflichtet sich weiter in der Zusatzvereinbarung dazu, die Ergebnisse des Architekturwettbewerbes in der Reihenfolge auf ihre Realisierbarkeit zu prüfen. Dabei soll der zweite bzw. dritte Preisträger lediglich dann berücksichtigt werden, wenn sich eine wirtschaftliche Lösung aus Sicht des Erwerbers für den jeweils vorab zu prüfenden Entwurf nicht darstellen lassen würde.“⁶⁵⁶

2.4.3.6.1 Zusicherung von Baurecht vor Festsetzung des Bebauungsplanes

Der Formulierungsvorschlag der Rechtsanwaltssozietät des Investors, dass das Land Berlin garantiere,

„dass das Objekt wie in den Planungsentwürfen vorgesehen und zudem mit mindestens zehn oberirdischen Vollgeschossen mit einer oberirdischen Bruttogeschossfläche von mindestens 17.500 m² für vollgewerbliche Nutzung sowie unter-

⁶⁵⁴ Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, I. § 4, F 8, Bl. 3480.

⁶⁵⁵ Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, III. § 4.1, F 8, Bl. 3492.

⁶⁵⁶ Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, III. § 4.4, F 8, Bl. 3493.

irdischer Bebauung tatsächlich bebaubar ist und dass eine solche Bebauung bauordnungs- und bauplanungsrechtlich zulässig ist,“

war für den Abteilungsleiter von Lojewski rechtlich nicht haltbar. Er erklärte der Senatsverwaltung für Finanzen gegenüber, dass hinlänglich bekannt sei, dass das Baurecht durch den Bebauungsplan I-50 geschaffen werden soll und dem Beschluss durch das Abgeordnetenhaus unterliege. Inhaltliche, zeitliche und formale Präjudizierungen seien deshalb nicht zulässig. Auf eine solche Garantieerklärung durch das Land Berlin müsse verzichtet werden. Der Übertragende könne sich nur unter Vorbehalt des Beschlusses des Parlaments bereit erklären, die erhöhte BGF von 17.500 m², den Endtermin für das Baurecht und die Baugenehmigung, die Zulässigkeitsvoraussetzungen und die bauplanungsrechtlichen Verfahrensschritte mit höchster Priorität auf Verwaltungsebene zu bearbeiten. „Es muss formuliert werden, dass die Bearbeitungszeit für den B-Plan nicht als fixes Datum vertraglich geregelt werden kann, sondern in Abhängigkeit von der Wiederaufnahme des Verfahrens steht und das wiederum erst begonnen werden kann, wenn der Erwerber seine verpflichtende Prüfung gemäß 4.2 abgeschlossen hat.“⁶⁵⁷ Die Formulierung endet in der oben genannten Fassung. Größere Einwendungen zur Formulierung in der Zusatzvereinbarung sind von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nicht erhoben worden, sodass im Juni 2004 die Vorlage an das Parlament mitgezeichnet wurde.⁶⁵⁸

Im Wesentlichen erfuhren diese Formulierungen keine weitreichenden Änderungen. Festzuhalten bleibt, dass der erste Vertragsentwurf des Investors vorsah, dass eine Baugenehmigung für einen der Planungsentwürfe bis spätestens 31. Mai 2005 vorliegen müsse.⁶⁵⁹ Die Fristensetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes findet sich erstmalig in dem Vertragsentwurf vom 11. Juni 2004. Danach solle die bestandskräftige Genehmigung des Vorhabens bis Ende des I. Quartals 2006 vorliegen. Diese beiden Fristvorgaben finden sich sodann in der Vorlage an das Parlament wieder. Zugunsten des Landes Berlin wurde im September 2004 die Frist für die Erteilung der Baugenehmigung bis Oktober 2005 und die des Bebauungsplanes bis zum III. Quartal 2006 verlängert.⁶⁶⁰

Der Ausschuss stellt hierzu ausdrücklich fest, dass das Land Berlin in der Zusatzvereinbarung kein zeitliches Entwicklungsrisiko übernommen hat. In der Zusatzvereinbarung steht lediglich, dass sich der Übertragende dafür einsetzen werde, dass, wenn der Erwerber alle erforderlichen Mitwirkungshandlungen rechtzeitig erbringe, eine Baugenehmigung entsprechend Absatz 1 bis spätestens 31. Oktober 2005 vorliege.

Daneben steht beiden Vertragsbeteiligten ein Rücktrittsrecht für den Fall zu, dass die bestandskräftige Genehmigung des Vorhabens in der vorstehenden Beschreibung nicht bis Ende des III. Quartals 2006 vorliege. Dies habe dann zur Folge, dass es bei der vor Abschluss der Zusatzvereinbarung gegebenen Rechtslage sein Bewenden habe.⁶⁶¹

2.4.3.6.2 Entwicklung der BGF

Die Erhöhung der BGF von 15.000 m² auf 17.500 m² ist auf das Verhandlungsgespräch vom 6. Mai 2004 zurückzuführen. Der Rechtsvertreter des Investors bezifferte seinerzeit die Forderung mit 9,9 Mio. €. Um diese Summe herabzusetzen, ist ein weiteres Geschoss zugelassen worden. Die Erhöhung der Geschossfläche führte auf Grundlage des Diener & Diener Entwurfs zu einer Erhöhung der BGF.⁶⁶²

⁶⁵⁷ Schreiben vom 8. Juni 2004, F 4, Bl. 1746 f; siehe auch Mitzeichnung der Vorlage vom 11. Juni 2004, F 4, Bl. 1891.

⁶⁵⁸ Mitzeichnung durch SenStadt, F 4, Bl. 1891.

⁶⁵⁹ Vertragsentwurf vom 2. Juni 2004, F 4, Bl. 1741.

⁶⁶⁰ Vgl. F 6, Bl. 2779, 2824.

⁶⁶¹ Dieses Thema wird an späterer Stelle vertieft dargestellt.

⁶⁶² Siehe handschriftliche Notiz, S 18, Bl. 231.

Zeuge Zucker: „Ausgangspunkt waren ja immer die 15 000 BGF, die wir seinerzeit schon in dem Kaufvertrag durch die Eckdaten des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans I-50 hatten. Darauf legte der Investor Wert; 15 000 waren Minimum für ihn. Wir hatten dann in der Schlussverhandlung – darauf kommt es jetzt an – von dem Investor eine Forderung auf dem Tisch, von – als letztes Wort – 9,9 Millionen Euro, plus Erwerb der nördlichen Flächen oder der Flächen nördlich des S-Bahnhofs Friedrichstraße. Das erschien uns auch sehr, sehr hoch, und Staatssekretär Schulte war ja auch bestrebt, den Haushalt so wenig wie möglich zu belasten. Wir suchten dann nach Lösungsmöglichkeiten, und die fanden wir in einem zusätzlichen Geschoss. Es war ja immer von neun Geschossen die Rede, sodass wir gesagt haben, im Einvernehmen mit dem Senatsbaudirektor, der auch an der Besprechung teilgenommen hatte, er solle noch ein 10. Vollgeschoss hinzubekommen. Das wurde dann bewertet mit 1,2 Millionen, sodass dann dieses Endergebnis von 8,7 Millionen auf dem Tisch lag – als finanzieller Ausgleich. So kam dieses Vollgeschoss und die BGF von 17 500 zu Stande. Es lagen drei Entwürfe vor, die wahlweise realisiert werden konnten. Wenn Sie den Entwurf Grüntuch nehmen, der etwas mehr BGF hatte – nach meiner Erinnerung 15 600 –, und da noch ein Vollgeschoss dazulegen, dann wäre es auf ungefähr 17 000 gekommen. Weil da noch Unwägbarkeiten waren, wurden ihm – wie gesagt, im Einvernehmen mit dem Senatsbaudirektor – 17 500 qm BGF zugestanden.“⁶⁶³

2.4.3.7 Fehlende Nachzahlungsklausel

Die Zusatzvereinbarung enthält keine Nachzahlungsklausel für den Fall einer höheren baulichen Ausnutzung. Die Aktenlage aus dem Jahr 2006 enthält den Hinweis, dass seinerzeit auf Wunsch der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bewusst darauf verzichtet worden sei, um bei dem Erwerber keine „Begehrlichkeiten“ zu wecken und die 17.500 m² als absolute Obergrenze angesehen worden sei.⁶⁶⁴

Zeuge Zucker: „Die Überprüfung der baurechtlichen Zulässigkeit obliegt ja der Stadtentwicklungsverwaltung. Wir haben ja hier in dem Vertrag keine Nachbesserungspflicht vereinbart aus zweierlei Gründen: Zum einen sollte die Geschäftsgrundlage festgezurrert werden und sollte ja nicht herausfordern, mehr zu bauen. Zum anderen geht es hierbei auf den Grundstückskaufvertrag von 2000 zurück, in dem ja auch keine Nachbesserungsklausel vereinbart wurde, weil das Grundstück ja doch sehr behaftet war mit Schwierigkeiten in der Bebauung, Untergrund etc. Und da hat man so, auch vom Abgeordnetenhaus abgesehnet, hier auf eine Kaufpreisanpassung bei abweichender Bebauung verzichtet.“⁶⁶⁵

2.5 Vollziehung der Rechte der Deutschen Bahn AG

Nachdem Ende des Jahres 2002 die Einigungsversuche mit der Deutschen Bahn AG gescheitert waren, gab es keinerlei Versuche, die Rechte der Bahn umzusetzen. Vor Abschluss der Zusatzvereinbarung kam es dann erneut zu einer Kontaktaufnahme zwischen der Deutschen Bahn AG und dem Land Berlin, damit die Rechte der Deutschen Bahn AG aus dem Zuordnungsbescheid vom 11. September 2001 vollzogen werden konnten.

⁶⁶³ Wortprotokoll vom 15. Januar 2010, Seite 8.

⁶⁶⁴ E-Mail vom 23. Juni 2006, F 9, Bl. 409.

⁶⁶⁵ Wortprotokoll vom 15. Januar 2010, Seite 59.

2.5.1 Antrag der Deutschen Bahn AG auf Vollstreckung des Vermögenszuordnungsbescheides

Mit Schreiben vom 23. August 2004 unterrichtete die Vertreterin der Deutschen Bahn AG das Land Berlin darüber, dass sie aus einer Pressemitteilung entnommen habe, dass das Land Berlin sich mit dem Investor nunmehr geeinigt habe und nur noch die Zustimmung des Parlamentes ausstehe. Sie wies darauf hin, dass eine Einigung ohne Beteiligung der Deutschen Bahn AG in Anbetracht der im Zusammenhang mit der Grundstücksveräußerung an den Investor abgegebenen Grundbucheintragungen und der darauf erfolgten Eintragungen äußerst problematisch sei.

Zur Wahrung der Eigentumsrechte der Deutschen Bahn AG forderte die Rechtsanwältin Dr. Dornberger daher das Land Berlin auf, Auskunft über die mit dem Investor getroffenen Dispositionen zu erteilen sowie verbindlich mitzuteilen, wann die Deutsche Bahn AG mit dem Abschluss einer Vereinbarung in der Variante vom 18. März 2002 oder 26. November 2002 rechnen könne.⁶⁶⁶

Einem Schreiben der Rechtsvertreterin der Deutschen Bahn AG lässt sich entnehmen, dass die Senatsverwaltung für Finanzen „Informationen“ übermittelt hat. Aufgrund dieser übermittelten Informationen sei die Deutsche Bahn AG zu der Erkenntnis gekommen, dass das Land Berlin als Adressat des bestandskräftigen Zuordnungsbescheides seine aus dem Bescheid resultierenden Pflichten nicht erfüllen werde. Dies habe zur Folge, dass die Zuordnungsbehörde von Amts wegen das Ersuchen zum grundbuchlichen Vollzug nicht ausfertigen könne. Die Ausfertigung des Ersuchens der Zuordnungsbehörde scheitere daran, dass das Land Berlin es verweigere, den Eingangsbereich aus der Mithaft zu entlassen und die pfandfreie Abschreibung der Teilfläche zu gewährleisten. Darüber hinaus verweigere das Land Berlin, der Zuordnungsbehörde den zur Eintragung vereinbarten Text der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bahn AG vorzulegen. Infolgedessen werde die Deutsche Bahn AG nunmehr weitere Schritte einleiten, um ihre Eigentumsrechtsposition zu sichern.⁶⁶⁷

Infolgedessen beantragte die Deutsche Bahn AG, vertreten durch die Rechtsanwältin Dr. Dornberger, mit Schreiben vom 2. September 2004 beim BARoV den unanfechtbaren Bescheid vom 11. September 2001 gemäß § 6 Abs. 1 Verwaltungsvollstreckungsgesetz (VwVG) zu vollziehen.⁶⁶⁸

Die Rechtsvertreterin begründete ihren Antrag damit, dass die Vermessung des S-Bahneinganges daran scheitere, dass das Land Berlin sich weigere, bevor die Trennvermessung in Auftrag gegeben werde, die betroffenen Teilflächen aus der Mithaft für die im Grundbuch bestellte Grundschuld zu entlassen, und die pfandfreie Abschreibung der Teilfläche zu gewährleisten.

Darüber hinaus bewillige das Land Berlin die Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nicht. Die Deutsche Bahn AG habe dem Land Berlin einen Textvorschlag unterbreitet. Dieser Textvorschlag würde der bis zur Schließung der Grundbücher am 9. September 1976 im Vorgänger-Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit entsprechen. Der Text der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Vorgänger-Grundbuch lautet wie folgt:

„Ein Recht zugunsten der Deutschen Reichs (Reicheisenbahnvermögen), ohne Rücksicht auf eine spätere Bebauung des Grundstücks unter der Oberfläche des Grundstücks in dem im Lageplan vom 26. Januar 1934 mit den Buchstaben a, b, c bezeichneten und rot angelegten Grundstücksteil eine Tunnelanlage herzustellen,

⁶⁶⁶ Schreiben der RA in Dr. Dornberger vom 23. August 2004, F 5, Bl. 2270 f.

⁶⁶⁷ Schreiben der RA in Dr. Dornberger vom 1. September 2004, D 5, Bl. 334 f.

⁶⁶⁸ Antrag der RA in Dr. Dornberger vom 2. September 2004, F 6, Bl. 2834 ff.

dauernd zu haben, zu unterhalten, zu benutzen und in ihr eine Bahn zu betreiben.
[...]⁶⁶⁹

Auf dieser Grundlage habe die Deutsche Bahn AG dem Land Berlin im Rahmen einer Vereinbarung vom 18. März 2002 in Bezug auf die Nord-Süd-Bahn folgendes Angebot unterbreitet:

„§ 3 [...]

(2) Das Land bewilligt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit auf den in § 2 bezeichneten Grundbuchblatt zugunsten der Deutschen Bahn AG folgenden Inhalts:

‘Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bahn AG, [...] die bestehende Tunnelanlage der Nord-Süd-S-Bahn dauernd zu haben, zu unterhalten, zu erneuern, zu benutzen und in ihr eine Bahn zu betreiben.’

(3) Durch eine Bebauung des Grundstücks oder sonstige einwirkende Maßnahmen auf dem Grundstück darf eine Beeinträchtigung oder Gefährdung des Bestandes und/oder des Betriebes der auf dem Grundstück befindlichen Tunnelanlage der Nord-Süd-S-Bahn nicht eintreten. Das Land verpflichtet sich daher, insbesondere bei einer Bebauung des Grundstücks das Einvernehmen mit der Bahn vor Beginn der Maßnahmen herzustellen und zu den Bebauungsplänen das Einverständnis der Bahn einzuholen.

[...]

(5) Der Investor, zu dessen Gunsten in der zweiten Abteilung des Grundbuchs, lfd. Nr. 1, eine Eigentumsübertragungsvormerkung eingetragen ist, stimmt ausdrücklich der beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit zu und bewilligt, sofern dies erforderlich sein sollte, die Eintragung im Grundbuch.“

Das Land Berlin habe auch hier zu erkennen gegeben, dass es an der geforderten gemeinsamen Erklärung nicht mitwirken werde.

Durch die Nichterfüllung der für das Land Berlin als Verfahrensbeteiligten aus dem unanfechtbaren Bescheid vom 11. September 2001 erwachsenden Pflichten sei die Zuordnungsbehörde gehindert, den Bescheid durch Ersuchen an das Grundbuchamt zu vollziehen. Der seit mehr als 2 Jahren andauernde Zustand des Blockierens des Vollzugs des Bescheides durch Verweigerung von Handlungen und die Unterlassung von erforderlichen Erklärungen durch das Land Berlin sei für die Deutsche Bahn AG nicht mehr hinnehmbar. Eine Eigentumsübertragungsvormerkung zugunsten eines Privaten habe das Land Berlin bereits beantragt und bewilligt, obwohl dem Land Berlin die tatsächliche Situation bekannt gewesen sei. Für die Deutsche Bahn AG erwachse hieraus die unmittelbare Gefahr, ihrer kraft Gesetzes erlangten Eigentumssituation verlustig zu gehen, da das Land Berlin beabsichtige eine Eigentumsübertragung auf einen privaten Dritten vorzunehmen.

Daher stelle die Deutsche Bahn AG den Antrag auf Erzwingung der Vorlage einer unwiderflichen Pfandfreigabeerklärung bezüglich der S-Bahn-Teilfläche, eine Verzichtserklärung bzgl. der Grundschuld und die Bewilligung zur pfandfreien Abschreibung.

Darüber hinaus habe die Erzwingung der Zustimmung zum Text der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu erfolgen:

⁶⁶⁹ Siehe Grundbuchauszug, LA 14, Bl. 155 f.; Schreiben der RAin Dr. Dornberger, LA 14, 148 ff.

„Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bahn AG bzw. der nach § 15 AktG mit ihr verbundenen Unternehmen in den im angeschlossenen Lageplan mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-G-H-I-K-L-A bezeichneten und rot angelegten Grundstücksteil – Anlage 6, die unterhalb der Erdoberfläche bestehende Tunnelanlage dauernd zu belassen, instandzuhalten, zu erneuern, jederzeit unentgeltlich zu benutzen und in ihr eine Bahn zu betreiben.

Durch eine Bebauung des Grundstücks oder sonstige einwirkende Maßnahmen auf dem Grundstück darf eine Beeinträchtigung oder Gefährdung des Bestandes und/oder des Betriebes der Tunnelanlage nicht eintreten. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit umfasst daher insbesondere das Recht, vom Grundstückseigentümer zu verlangen, dass er keine baulichen Anlagen errichtet oder errichten lässt und auch keine Einwirkungen oder Maßnahmen vornimmt, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Tunnelanlage beeinträchtigen oder gefährden.

Die Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.“⁶⁷⁰

Darüber hinaus sei bei der Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit ihre Wirksamkeit gegenüber der im Grundbuch von Mitte von Berlin Bl. 3044 N in Abt. II lfd. 1 eingetragenen Eigentumsübertragungsvormerkung und der in Abt. III lfd. 1 eingetragenen Grundschuld zu vermerken.

Des Weiteren stellte die Deutsche Bahn AG einen Antrag auf einstweilige Verfügung. Mit Beschluss vom 7. September 2004 ordnete das Landgericht Berlin an, dass zugunsten der Antragstellerin ein Widerspruch gegen die Eintragung des Eigentums des Antragsgegners einzutragen ist, soweit es sich auf die unvermessene Teilfläche bezieht.⁶⁷¹ Die Eintragung des Widerspruchs erfolgte sodann im Grundbuch am 10. September 2004.⁶⁷²

2.5.2 Rechte der Deutschen Bahn AG auf Eintragung einer Dienstbarkeit

Das BARoV unterrichtete das LARoV mit Schreiben vom 16. September 2004 über den Antrag der Deutschen Bahn AG und den Beschluss des Landgerichts Berlin. Darüber hinaus teilte der Bearbeiter des BARoV mit, dass er davon ausgehe, dass das Land Berlin seinen aus der Vermögenszuordnung erwachsenden Rechtspflichten in gehöriger Weise nachkomme. Das Land Berlin solle mitteilen, welche Einwände gegen das Verlangen der Deutschen Bahn AG bestehen. Bevor eine zwangsweise Bestellung einer Dienstbarkeit vorgenommen werde, solle nochmals ein letzter Versuch der einvernehmlichen Streitbeilegung unternommen werden.⁶⁷³

Das Land Berlin versuchte, eine einvernehmliche Streitbeilegung mit der Deutschen Bahn AG zu erreichen. Obwohl das Schreiben des BARoV der Senatsverwaltung für Finanzen zu diesem Zeitpunkt unbekannt war, fand eine Besprechung am 23. September 2004 mit den Vertretern der Deutschen Bahn AG statt. Dabei wurden die Vertreter darüber aufgeklärt, dass nach der neuen Planung keine Inanspruchnahme der Bahnflächen mehr vorgesehen sei.⁶⁷⁴ Im Übrigen versuchten die Beteiligten, eine verbindliche Einigung bezüglich der noch offenen Fragen zu erzielen. Im Rahmen dieser Besprechung ist allein die folgende Formulierung in Frage gestellt worden.

⁶⁷⁰ Antrag der Deutschen Bahn AG vom 2. September 2004, F 6, Bl. 2834 ff.

⁶⁷¹ Beschluss vom 7. September 2004, F 6, Bl. 2844 f.

⁶⁷² Grundbuchauszug vom 13. September 2004, F 6, Bl. 2690.

⁶⁷³ Schreiben des BARoV vom 16. September 2004, F 6, Bl. 2831 ff.

⁶⁷⁴ Besprechungsvermerk vom 23. September 2004, F 7, Bl. 2914.

„Durch eine Bebauung des Grundstücks oder sonstige einwirkende Maßnahmen auf dem Grundstück darf eine Beeinträchtigung oder Gefährdung des Bestandes und/oder des Betriebes der Tunnelanlage nicht eintreten. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit umfasst daher insbesondere das Recht, vom Grundstückseigentümer zu verlangen, dass er keine baulichen Anlagen errichtet oder errichten lässt und auch keine Einwirkungen oder Maßnahmen vornimmt, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Tunnelanlage beeinträchtigen oder gefährden.“

Mit Schreiben vom 29. September 2004 schlug die Senatsverwaltung für Finanzen der Deutschen Bahn AG auf Grundlage der im Gespräch „erzielten Einigung“ den Eintragungstext wie oben geschildert ohne den strittigen Absatz 2 vor.⁶⁷⁵

Dies lehnte die Rechtsvertreterin der Deutschen Bahn AG mit Schreiben vom 5. Oktober 2004 ab.⁶⁷⁶ Nach weiterer schriftlicher Korrespondenz zwischen der Senatsverwaltung für Finanzen und der Rechtsvertreterin der Deutschen Bahn AG versuchte der damalige Abteilungsleiter der Senatsverwaltung für Finanzen, Dr. Baumgarten, erneut eine Einigung auf Basis des Gespräches vom 22. September 2004 zu erzielen.⁶⁷⁷

Die Deutsche Bahn AG verweigerte weiter die Zustimmung zu dem Textvorschlag und wiederholte stattdessen mit abweichenden Worten ihren Antrag mit Schreiben vom 9. November 2004.⁶⁷⁸

Nachdem sich die Beteiligten nicht einvernehmlich auf den Inhalt einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit bezüglich der unterirdisch verlaufenden Tunnelanlage der Nord-Süd-S-Bahn einigen konnten, erließ das BARoV einen Bescheid mit Datum vom 3. Februar 2005, der den Vermögenszuordnungsbescheid vom 11. September 2001 i. d. F. des Berichtigungsbescheides vom 18. September 2001 ergänzt. Das BARoV bewilligt danach zugunsten der Deutschen Bahn AG eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zur dinglichen Absicherung der im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindlichen, unterirdischen Tunnelanlage. Der Text der einzutragenden Dienstbarkeit lautet danach wie folgt:

„Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bahn AG bzw. der nach § 15 AktG mit ihr verbundenen Unternehmen, unterhalb der Erdoberfläche der im beigefügten Lageplan mit den Eckpunkten P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-P bezeichneten und gelb unterlegenen Teilfläche entsprechend Anlage 1 dieses Bescheides, die dort bestehende Tunnelanlage dauernd zu belassen, instand zu halten, zu erneuern, jederzeit unentgeltlich zu benutzen und in ihr eine Bahn zu betreiben. Die Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.“

Daneben beantragte die Deutsche Bahn AG die Zustimmung und Feststellung einer weiteren Textpassage:

„Durch eine Bebauung des Grundstücks oder sonstige einwirkende Maßnahmen auf dem Grundstück darf eine Beeinträchtigung oder Gefährdung des Bestandes und/oder des Betriebes der Tunnelanlage nicht eintreten. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit umfasst daher insbesondere das Recht, vom Grundstückseigentümer zu verlangen, dass er keine baulichen Anlagen errichtet oder errichten lässt und auch keine Einwirkungen oder Maßnahmen vornimmt, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Tunnelanlage beeinträchtigen oder gefährden.“

⁶⁷⁵ Vorschlag der SenFin vom 29. September 2004, F 7, Bl. 2909.

⁶⁷⁶ Ablehnung vom 5. Oktober 2004, F 7, Bl. 2938 f.; Erneute Ablehnung vom 4. November 2004, F 7, Bl. 3118 f.

⁶⁷⁷ Schreiben des AbtL Dr. Baumgarten vom 8. November 2004, F 7, Bl. 3121.

⁶⁷⁸ Vorschlag der Bahn vom 9. November 2004, F 7, Bl. 3141 f.

Dieser Antrag ist vom BARoV zurückgewiesen worden.

Zur Begründung führte das BARoV aus, dass die Deutsche Bahn AG sich bei dieser Textpassage auf die historische Absicherung aus der Errichtungsphase des Tunnels 1934/1935 berufen habe, die auf einen Vertrag aus dem Jahr 1934 beruhe. Das Land Berlin habe dieser Eintragung widersprochen und beschränkte seine Zustimmung auf die tenorierte Formulierung. Die Deutsche Bahn AG sei über die §§ 1090 ff. i. V. m. § 1027 BGB ausreichend geschützt. Das BARoV stellte sich auf den Standpunkt, dass es nur feststellen könne, welches Recht am 3. Oktober 1990 zugunsten des Bahnbetreibers vorgelegen habe und eine entsprechende Sicherung vornehmen. Entgegen der Auffassung der Bahn handele es sich hier um ein neu einzutragendes Recht. Damit sei es der Behörde verwehrt, von Amts wegen eine privatrechtsgestaltende Ausformung für jede denkbare Beeinträchtigung vorzunehmen. Für einen derartigen Eingriff in die Privatautonomie der Prätendenten fehle es an einer Ermächtigung der Behörde. Wenn sich die Beteiligten über die weitergehende Sicherung des Zuordnungsobjekts gegen Eingriffshandlungen nicht einigen können, sei für daraus resultierenden Streit der Zivilrechtsweg eröffnet.

Gegen diesen Bescheid erhob die Deutsche Bahn AG Klage vor dem Verwaltungsgericht Berlin.⁶⁷⁹

Diese Klage wies das Verwaltungsgericht Berlin am 24. Februar 2010 ab.⁶⁸⁰

2.5.3 Teilungsvermessung „S-Bahn-Eingang“ nur 45 m²

Mit Bescheid vom 26. Februar 2007 ergänzte das BARoV den Bescheid vom 11. September 2001 i. d. F. des Berichtigungsbescheides vom 18. September 2001. Danach wird bestätigt, dass der S-Bahn-Eingang (nunmehr Flurstücke 428/436) mit einer Größe von 45 m² im Eigentum der Deutschen Bahn AG steht. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es nicht in die Zuständigkeit der Behörde falle, für eine lastenfreie Abschreibung zu sorgen. Diesbezüglich wurde auf den Zivilrechtsweg verwiesen.⁶⁸¹

2.5.4 Fußgängerverbindungstunnel

Ein Zuordnungsbescheid für den sogenannten Fußgängerverbindungstunnel ist bis zum Abschluss der Zusatzvereinbarung nicht ergangen. Mit Schreiben vom 10. September 2004 hatte die Senatsverwaltung für Finanzen das LARoV allerdings aufgefordert, „umgehend eine endgültige Entscheidung über die Zuordnung der Fußgängertunnelanlage herbeizuführen“.⁶⁸² Dies hatte das LARoV sodann beim BARoV beantragt.⁶⁸³ Aus den dem Untersuchungsausschuss vorliegenden Akten ergibt sich, dass der Fußgängertunnel nach dem Verhandlungsergebnis mit der Deutschen Bahn AG keinen Problempunkt mehr darstellen würde. Die Bahn werde ihren diesbezüglichen Antrag zurückziehen und auf etwaige Rechte verzichten. Somit könne der Tunnel für die Bauphase abgerissen werden. Hinsichtlich der vorliegenden öffentlichen Widmung seien dabei allenfalls Sonderzuständigkeiten für die Genehmigung zu beachten.⁶⁸⁴ Dies bestätigt im Prinzip auch der Besprechungsvermerk vom 23. September 2004 der Senatsverwaltung für Finanzen. Darin heißt es, dass die Bahn

⁶⁷⁹ Klage vor dem VG Berlin, LA 14, Bl. 259 f.; 263 ff.

⁶⁸⁰ Klageabweisung vom 24. Februar 2010 (VG 27 A 87.05), J 1, Bl. 1 ff.

⁶⁸¹ Bestätigungsbescheid vom 26. Februar 2007, S-Bahn-Eingang, LA 14, Bl. 293 ff.

⁶⁸² Fax vom 10. September 2004, LA 14, Bl. 137.

⁶⁸³ Antrag vom 13. September 2004, LA 14, Bl. 134 f.

⁶⁸⁴ Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei RSG vom 23. September 2004, F 7, Bl. 2887 ff.; siehe auch Schreiben vom 27. September 2004, LA 14, Bl. 169 f.

keinen Antrag auf Zuordnung des Personenverbindungstunnels gestellt habe und an einem Eigentumsübergang nicht interessiert sei.⁶⁸⁵

2.5.5 Absicherung der Bahnbelange in der Zusatzvereinbarung

Anlässlich des Vergleichsgespräches sicherte sich das Land Berlin gegen Ansprüche der Deutschen Bahn AG aus dem Zuordnungsbescheid vom 11. September 2001 ausreichend ab. So teilte der Rechtsvertreter Dr. Riebschläger im Vorfeld der Beurkundung der Zusatzvereinbarung der Gegenseite Folgendes mit.⁶⁸⁶

Die Teilfläche nach VZOG-Änderungsbescheid (Flurstück 241) solle lastenfrei auf die Bahn übertragen werden. Daher müsse die Teilfläche ausdrücklich im Zusatzvertrag aus dem ursprünglichen Kaufvertrag entlassen werden. Der Erwerber Müller-Spreer müsste die Löschungsbewilligung für die Vormerkung erbringen und für die Entlassung dieser Teilfläche aus der Pfandhaft Sorge tragen.

Weiter sei die beschränkt persönliche Dienstbarkeit hinsichtlich der S-Bahn-Tunnelanlage bezüglich des nun gefundenen Ergebnisses auch für den Investor Müller-Spreer zumutbar. Diese Dienstbarkeit müsste erstrangig im Grundbuch verankert werden (Vorrang vor der Auflassungsvormerkung und Vorrang vor der eingetragenen Grundschuld).

Rechtsanwalt Dr. Riebschläger gab noch den Hinweis, dass die Deutsche Bahn AG höchstwahrscheinlich nicht mehr verlangen werde.

Die Zusatzvereinbarung sieht daher zum einen vor, dass das Land Berlin das Flurstück 241 überträgt. Davon ausgenommen ist aber die Teilfläche aus dem Vermögenszuordnungsbescheid, die lastenfrei auf die Deutsche Bahn AG zu übertragen ist.⁶⁸⁷ Zum anderen akzeptiert der Erwerber darüber hinaus den bereits eingetragenen Widerspruch als vertragsgemäß an. Der Erwerber verpflichtet sich in dem Vertrag weiter dazu, die Teilfläche aus dem Flurstück 241 lastenfrei zu stellen und bewilligt und beantragt insoweit, die für den Erwerber eingetragene Eigentumsübertragungsvormerkung auf die an ihn zu übertragende Fläche zu beschränken. Darüber hinaus verpflichtet sich der Erwerber, hinsichtlich der Teilfläche die Pfandhaftentlassung herbeizuführen.

Des Weiteren verpflichtet sich der Erwerber dazu, folgende beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu bestellen:

„Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bahn AG bzw. der nach § 15 AktG mit ihr verbundenen Unternehmen, unterhalb der Erdoberfläche der im beigefügten Lageplan mit den Eckpunkten P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-P bezeichneten und gelb unterlegenen Teilfläche entsprechend Anlage 1 dieses Bescheides, die dort bestehende Tunnelanlage dauernd zu belassen, instand zu halten, zu erneuern, jederzeit unentgeltlich zu benutzen und in ihr eine Bahn zu betreiben.

Die Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.“

Sollte die Deutsche Bahn AG darüber hinaus eine Konkretisierung dieser Dienstbarkeit aufgrund des Zuordnungsbescheides beanspruchen können, werde der Erwerber diesen Anspruch erfüllen. Auch diesbezüglich erklärt der Erwerber den Rangrücktritt hinsichtlich der eingetragenen Eigentumsübertragungsvormerkung und der Grundschuld.

⁶⁸⁵ Besprechungsvermerk vom 23. September 2004, F 7, Bl. 2914.

⁶⁸⁶ Zu den Details siehe F 6, Bl. 2862 ff.

⁶⁸⁷ Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, II. § 2.1, F 8, Bl. 3484.

Die Zusatzvereinbarung sieht im Zusammenhang mit dem Personen Verbindungstunnel folgende Regelung vor:

„II. § 3.1 [...] Beseitigt der Erwerber den Fußgängertunnel bei Durchführung von Baumaßnahmen, hat er ihn auf seine Kosten nach Maßgabe des Übertragenden wieder zu errichten. Der Übertragende wies den Erwerber weiter darauf hin, dass wegen der öffentlich-rechtlichen Widmung bei Veränderungen an dieser Tunnelanlage eine Abstimmung mit dem Eisenbahn-Bundesamt und der BVG durchzuführen ist.

III. § 3.3 Der Erwerber verpflichtet sich, an den Flurstücken 241 bzw. 242 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Übertragenden (Gehrecht für die Allgemeinheit) hinsichtlich des Personenverbindungstunnel einzurichten, nachdem dieser wiederhergestellt wurde. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Dienstbarkeit auf die bestimmungsgemäße Nutzung des Tunnels beschränkt ist.“⁶⁸⁸

2.6 Erforderlichkeit des Abschlusses der Zusatzvereinbarung

Eine der Kernfragen des Untersuchungsgegenstandes ist, ob vor dem Hintergrund des Kaufvertrages aus dem Jahr 2000 der Abschluss einer Zusatzvereinbarung im Jahr 2004 zwingend erforderlich war.

Für die Beantwortung dieser Frage ist vorab zu klären, ob der Kaufvertrag „fehlerhaft“ war, d. h. entweder zur Risiken oder gar zu Nachteilen für das Land führte. Dabei wird im Folgenden zwischen den verschiedenen möglichen Problemquellen des Vertrages unterschieden. Die Fehlerhaftigkeit des Vertrages wird daher in Bezug auf die Verpflichtung zur vollständigen Übertragung der Eigentumsfläche, der lastenfreien Übertragung des Grundstücks und der zugesicherten Bebaubarkeit untersucht.

2.6.1 Fehlerhaftigkeit des Kaufvertrages bezüglich der Übertragung einer Teilfläche (S-Bahn-Eingang)

Zur Klärung dieser Frage ist zunächst festzuhalten, dass das Land Berlin sich in dem Kaufvertrag verpflichtete, das Flurstück 241 mit einer Größe von 2.109 m² an den Investor Müller-Spreer zu übertragen. Die Grundstücksfläche sah dabei auch die Übertragung der Teilfläche des S-Bahn-Einganges vor.⁶⁸⁹

Mit dem Zuordnungsänderungsbescheid vom 11. September 2001 ist nachträglich festgestellt worden, dass die Deutsche Bahn AG seit dem 3. Oktober 1990 Eigentümerin der Teilfläche des S-Bahn-Einganges ist.⁶⁹⁰ Die erst im Jahr 2006 erfolgte Vermessung dieser Teilfläche ergab dabei, dass die neu gebildeten Flurstücke 436 und 428 (S-Bahn-Eingang) insgesamt 45 m² ausmachten.⁶⁹¹ Der Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 2000, der als Anlage 1 dem Vertrag beigefügt war, sah dabei eine Überbauung des Einganges als Luftgeschoss vor. Die textlichen Festsetzungen, die im Zusammenhang mit dem S-Bahn-Eingang stehen, sind wie folgt formuliert:

„11. Die Zugänge zur U- und S-Bahn sowie der Fußgängerverbindungstunnel im Kerngebiet sind mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

⁶⁸⁸ Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, II. § 3.1, F 8, Bl. 3489; III. § 3.3, F 8, Bl. 3492.

⁶⁸⁹ Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000, F 2, Bl. 785 ff.

⁶⁹⁰ Bescheid vom 11. September 2001, F 12, Bl. 928 ff.

⁶⁹¹ Bestätigungsbescheid vom 26. Februar 2006, B 2, Bl. 255 ff.

12. Die Bahnanlagen einschließlich des Fußgängertunnels sind planfestgestellte Flächen.⁶⁹²

Der Ausschuss befasste sich eingehend mit der Frage, ob der Vertrag vom 19. Dezember 2000 insoweit fehlerhaft war. Zur Klärung dieser Frage wertete der Ausschuss Aktenmaterial aus und befragte diverse Zeugen.

2.6.1.1 Auffassung der Senatsverwaltung für Finanzen

Wie bereits ausführlich dargestellt, geht aus den Vermerken der Senatsverwaltung für Finanzen hervor, dass das Land Berlin den Vertrag nicht erfüllen kann. Der Mitarbeiter Zucker wies dabei lediglich darauf hin, dass Geschäftsgrundlage für die Bebauung der Bebauungsplanentwurf I-50 gewesen sei. Dieser Entwurf sehe vor, dass die Zugänge zur S- und U-Bahn sowie der Fußgängerverbindungstunnel als Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten und die Bahnanlagen planfestgestellte Flächen seien. Insoweit seien dem Erwerber die hoheitlichen Auflagen zu den Bahnflächen bekannt gewesen. Ferner sei der Käufer im Vertrag auf erforderliche Abstimmungen hinsichtlich des U- und S-Bahnbetriebes hingewiesen worden.⁶⁹³ Zu keinem Zeitpunkt erklärte ein Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Finanzen, dass der Vertrag vom 19. Dezember 2000 zu erfüllen gewesen wäre.

2.6.1.2 Rechtsgutachten RSG zur Übertragung der Teilfläche

Vor Abschluss der Zusatzvereinbarung beauftragte die Senatsverwaltung für Finanzen die Rechtsanwaltskanzlei RSG damit, eine rechtliche Stellungnahme zu den möglichen Ansprüchen des Investors Müller-Spreer gegen das Land Berlin aus dem abgeschlossenen Vertrag vom 19. Dezember 2000 vorzulegen.⁶⁹⁴ Dieses Rechtsgutachten hat der Unterausschuss „Vermögen“ vor Abschluss der Vereinbarung angefordert.⁶⁹⁵ Dabei kam die Rechtsanwaltskanzlei zu dem Ergebnis, dass der Investor „mit hoher Erfolgswahrscheinlichkeit“ Schadensersatz verlangen könne. Der Schadensersatz umfasse sodann insbesondere den Ersatz der Kosten des ursprünglichen Vertrages, Rechtsberatungskosten, Finanzierungskosten, die Rückzahlung des Kaufpreises und des entgangenen Gewinns.⁶⁹⁶

Dabei legte die Rechtsanwaltskanzlei RSG der Begutachtung der Schadensersatzansprüche aus dem Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000 folgenden Sachverhalt zugrunde:

Mit dem Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000 habe der Käufer das insgesamt 2.109 m² große Grundstück mit der Flurstückbezeichnung 241 erworben.

Dabei sei beiden Kaufvertragsparteien bekannt gewesen, dass durch das Grundstück eine unterirdische S-Bahntrasse verlaufe und sich auf dem Grundstück ein S-Bahn-Eingang befinde. Diese Umstände seien auch bereits im Bebauungsplanentwurf I-50 berücksichtigt worden, so sei u. a. der Ausstieg des S-Bahnhofs Friedrichstraße durch ein sog. „Luftgeschoss“ ausgezeichnet gewesen.

Das Land Berlin sei aufgrund eines Zuordnungsbescheides seit dem 22. Mai 1995 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen gewesen.

⁶⁹² Anlage 1 zum Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000, F 2, Bl. 803.

⁶⁹³ Vermerk vom 18. Oktober 2001, F 2, Bl. 879 ff.; siehe auch F 2, 882 f., 890, 897, 914 f. etc.

⁶⁹⁴ Rechtsgutachten der Rechtsanwaltskanzlei RSG vom 30. August 2004, Anlage 11 zur Grünen Nr. 351, RSG 1, Bl. 19 ff.

⁶⁹⁵ Beschlussprotokoll UA VermB (Haupt) 15/51.

⁶⁹⁶ Rechtsgutachten der Rechtsanwaltskanzlei RSG vom 30. August 2004, Anlage 11 zur Grünen Nr. 351, RSG 1, Bl. 19 ff.

Am 11. September 2001 habe die OFD Berlin ein VZOG-Änderungsbescheid erlassen, der feststellte, dass eine Teilfläche des Grundstücks von ca. 200 m² im Eigentum der Deutschen Bahn AG stehe (Eingangsbereich).

Die Bebaubarkeit des Grundstücks werde neben weiteren Faktoren durch die vorgenannte Teilfläche von 200 m² beeinträchtigt.

Die Verhandlungen des Landes Berlin mit der Deutschen Bahn AG seien im Dezember 2002 an den Forderungen der Deutschen Bahn AG gescheitert. Die Deutsche Bahn AG habe zum einen eine hohe Entschädigungssumme gefordert und zum anderen hinsichtlich der geplanten Überbauung des Dienstbarkeitsbereiches erhebliche technische Zusatzforderungen gestellt, die zu unverhältnismäßigen Kosten geführt hätten.

Aufgrund der Tatsache, dass der Vertrag vom 19. Dezember 2000 mehrere zu untersuchende Fehlerquellen aufweist, nahm der Gutachter zunächst eine Abgrenzung des Sach- und des Rechtsmängelgewährleistungsrechts vor.

Die Rechtsanwaltskanzlei berücksichtigte als mögliche Problemquellen des Vertrages das mangelnde Eigentum hinsichtlich der Teilfläche von 200 m², die einzutragende Dienstbarkeit bezüglich der unterirdisch verlaufenden S-Bahn-Tunnelanlage sowie den Aspekt der zugesicherten Bebaubarkeit nach dem Bebauungsplanentwurf I-50.

Zu dem teilweise fehlenden Eigentum von ca. 200 m² erklärte der Gutachter, dass diese Fälle nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung dem Grunde nach der Rechtsmängelhaftung zugeordnet werden. Die dogmatische Frage, ob es sich um eine Rechtsmängelhaftung handele, könne jedoch dahingestellt bleiben, da jedenfalls dem Verkäufer im Falle des fehlenden Eigentums eine Einstandspflicht nach § 440 Abs. 1 BGB treffen würde.

Die Situation, dass der Schuldner nicht Eigentümer des Grundstücks oder eines Teils davon sei und dieses daher nicht übereignen könne, stelle unabhängig davon, ob dies als Fall der Verletzung einer Pflicht aus § 433 Abs. 1 BGB oder aus § 434 BGB gesehen werde, einen rechtlichen Mangel dar, der über den Verweis in § 440 Abs. 1 BGB die Anwendbarkeit der §§ 320 ff. BGB ermögliche.

Stelle sich nun heraus, dass der eigentliche Eigentümer (hier die Deutsche Bahn AG) die Übereignung definitiv verweigere, so liege anfängliches subjektives Unvermögen des Verkäufers zur vollen Erfüllung des Kaufvertrages vor. In diesem Fall würde nach der Rechtsprechung eine verschuldensunabhängige Garantiehafung auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung aus § 440 Abs. 1, 325 Abs. 1 Satz 1 BGB (ggf. analog) eingreifen.

Eine Unmöglichkeit liege allerdings erst vor, wenn wirklich feststehe, dass der eigentliche Eigentümer seine Rechtsposition nicht aufgeben möchte. Daher bestehe eine Pflicht des Verkäufers, zunächst alles ihm möglich und zumutbar Erscheinende zu unternehmen, um eine lastenfreie Übereignung zu ermöglichen.

Von daher habe es umfangreiche Verhandlungen zwischen dem Land Berlin, dem Käufer und der Deutschen Bahn AG gegeben, deren Ziel gewesen sei, die Nachteile, die dem Käufer durch die Rechte der Deutschen Bahn AG entstanden seien, aufzufangen. Insbesondere sei versucht worden, die Deutsche Bahn AG zu einer Zustimmung zur Planung zu bewegen, was an unterschiedlichen Vorstellungen der Beteiligten gescheitert sei.

Selbst für den Fall, dass das Vorliegen eines Unvermögens abgelehnt werde, könnte der Käufer durch Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung nach § 440 Abs. 1, 326 Abs. 1 Satz 1 BGB die Voraussetzungen eines Anspruchs auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung herbeiführen.

Der Gutachter prüfte auch, ob es dem Käufer zumutbar wäre, das Grundstück unter Abzug des der Deutschen Bahn AG gehörenden Grundstücksteiles zu erwerben und lediglich im Hinblick auf dieses Teilstück Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen. Das Institut des Wegfalls der Geschäftsgrundlage gelte jedoch dann nicht, wenn speziellere Normen die Risikoverteilung regeln würden, da diese gesetzgeberischen Entscheidungen und die darin getroffene normative Risikozuweisung nicht unterlaufen werden dürfen. Hier sei die speziellere gesetzliche Regelung des § 325 Abs. 1 Satz 2 BGB anwendbar. Danach komme es darauf an, ob die Teilerfüllung für den Käufer kein Interesse habe. Der BGH habe dargelegt, dass eine Teilunmöglichkeit zu einer gesamten Unmöglichkeit werde, wenn nach dem Inhalt und Zweck des Vertrages der Käufer nur ein Interesse an der Durchführung des ganzen Vertrages habe. Dabei habe der BGH auf die Größe der betreffenden Fläche abgestellt. Aufgrund der Tatsache, dass hier nur 200 m² betroffen seien, könnte zunächst gegen eine Erheblichkeit sprechen. Es komme nach dem BGH aber auch auf den Zweck des Vertrages an. Im vorliegenden Fall habe der Verkäufer die Bebaubarkeit gemäß dem damals als Entwurf vorliegenden Bebauungsplan zugesichert, die nun nicht mehr erfolgen könne.

Demnach hafte der Verkäufer dem Grunde nach auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung bezüglich des ganzen Vertrages. Ebenso könne der Käufer vom gesamten Vertrag zurücktreten.

Der Gutachter prüfte weiter, ob dem Käufer ein Mitverschulden anzulasten war. Dabei kommt er zu dem Ergebnis, dass hierfür keine Ansatzpunkte gesehen werden.

Dies zugrunde gelegt, stehe dem Käufer wahlweise ein Rücktrittsrecht bzw. ein Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung bei teilweiser Unmöglichkeit nach § 325 Abs. 1 Satz 2 BGB zu. Dabei sei der Käufer so zu stellen, wie er stehen würde, wenn ordentlich erfüllt worden wäre.

2.6.1.3 Zeugenaussagen zur Übertragung der Teilfläche

Der Ausschuss befragte zu einem sehr frühen Zeitpunkt Zeugen zu der Problematik des fehlenden Eigentums an der oberirdischen Teilfläche, wobei anfänglich sowohl bei der Fragestellung als auch bei der Antwort nicht immer eindeutig zwischen den Fehlerquellen unterschieden wurde.

Der Zeuge Zucker erklärte vor dem Ausschuss im Zusammenhang mit der Eintragung der Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bahn AG, dass das Problem die nachträgliche Eigentumsüberführung der Teilfläche gewesen sei. Die einzutragende Dienstbarkeit in Bezug auf die Tunnelanlagen sei nicht das Problem gewesen. Der Knackpunkt des Falles sei der Übergang des S-Bahn-Einganges gewesen. Dies habe die Deutsche Bahn AG im Vorfeld des Vertragsabschlusses nicht kundgetan. Sie habe 1995 nur eine dingliche Sicherung gefordert und nicht auf den Antrag im Zuordnungsverfahren hingewiesen. „Wenn das Eigentum an diesem Eingang nicht auf die Bahn übergegangen wäre, dann wäre der Vertrag auch durchgegangen.“⁶⁹⁷ Immer wieder wiederholte der Zeuge Zucker in der Vernehmung, dass der S-Bahn-Eingang der Knackpunkt sei. Er merkte in der Sitzung an:

„[...] Nur, die Frage wäre gewesen: Die Bahn hätte meinerwegen zwar ihre Dienstbarkeit formuliert – ich glaube, dass man sich über den Inhalt heute noch mit der Bahn streitet –, aber das hätte an dem eigentlichen Vertragswerk als solches nichts geändert. Es wäre nur noch detaillierter gewesen. Sagen wir mal: Anstatt „Abstimmung herzustellen“ wäre der Eintragungstext im Vertrag aufgenommen worden. – Das ist

⁶⁹⁷ Wortprotokoll vom 13. Februar 2009, Seiten 18, 19, 22, 31.

richtig! – Nur, der Knackpunkt, auf den ich immer hinweise, dieses Einganges – der Eigentumsübergang –, der wäre damit auch nicht gelöst gewesen.“⁶⁹⁸

Der Zeuge Zucker war demnach der Auffassung, dass selbst wenn der Text der Dienstbarkeit im Vorfeld vereinbart worden wäre, es dennoch zu dem Änderungsziordnungsbescheid gekommen wäre. Insofern hätte der Bahn – unabhängig von der Dienstbarkeit – das Eigentum an dem Eingang zugestanden.⁶⁹⁹

Darüber hinaus wies der Zeuge Zucker darauf hin, dass man auch auf den Bebauungsplan abstellen müsse. Dieser Bebauungsplan habe für die Flächen des S-Bahngebietes ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Für den Bereich des S-Bahn-Einganges habe der Plan darüber hinaus ein Luftgeschoss vorgesehen, sodass die Rechte der Bahn öffentlich-rechtlich ausreichend gesichert gewesen seien. Der Zeuge Zucker zitierte sodann aus den Festsetzungen zum Bebauungsplan. Da heiße es:

„Die Zugänge zur U- und S-Bahn sowie der Fußgängerverbindungstunnel im Kerngebiet sind mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Die Bahnanlagen einschließlich des Fußgängertunnels sind planfestgestellte Flächen.“⁷⁰⁰

In einer weiteren Vernehmung erklärte der Zeuge Zucker im Zusammenhang mit der Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes aber auch:

Zeuge Zucker: „Die Geschäftsgrundlage war ja ein gleichschenkeliger Bau, resultierend aus dem Bebauungsplan I-50. Der Bebauungsplan sah eine Bebauung des S-Bahneinganges vor. Das heißt, es wäre durchaus realisierbar gewesen, dort einen entsprechenden Bau zu errichten. – [...] – Ja, die Überbauung! Das war ja planungsrechtlich festgesetzt, also sollte festgesetzt werden. Es war ja nicht festgesetzt. – Wenn Sie jetzt aber diesen S-Bahneingang ausnehmen, dann ist die Überbauung dieses S-Bahneinganges nur mit Zustimmung des Eigentümers möglich, was vorher nicht erforderlich gewesen wäre. Das ist der Unterschied.“⁷⁰¹

Ich glaube, da wird der Senatsbaudirektor nicht berücksichtigt haben, dass es hier Änderungen der Eigentumsverhältnisse gab. Er sieht ja nur das Baurecht, und baurechtlich ist alles möglich. Mit Zustimmung des Eigentümers können Sie alles Mögliche bauen, soweit im Rahmen des Zulässigen. Aber Sie brauchen hier die Zustimmung dieses Eigentümers. Das wird hier irgendwie nicht verstanden oder übersehen.“⁷⁰²

Anders bewertete der deutlich später vernommene Zeuge Dr. Baumgarten, als Abteilungsleiter Herrn Zucker vorgesetzt, das Problem bei der Eintragung der Dienstbarkeit:

Zeuge Dr. Baumgarten: „Die Deutsche Bahn erwies sich als ein – in Anführungszeichen – schwieriger Gesprächspartner, denn sie leitete aus der Eigentumsübertragung bei dem S-Bahneingang eine starke Rechtsposition ab. Insbesondere bei dem Thema der einzutragenden Dienstbarkeit auf dem Kaufgrundstück zeigte sie sich wenig entgegenkommend. Auf der anderen Seite war der Investor, der der Eintragung der Dienstbarkeit nicht zustimmen wollte. [...]“⁷⁰³

Demgemäß hätte auch das Abkaufen des S-Bahn-Einganges das Problem nicht gelöst.

⁶⁹⁸ Wortprotokoll vom 13. Februar 2009, Seite 31.

⁶⁹⁹ Wortprotokoll vom 13. Februar 2009, Seite 32.

⁷⁰⁰ Wortprotokoll vom 13. Februar 2009, Seiten 18, 19, 22.

⁷⁰¹ Wortprotokoll vom 15. Januar 2010, Seite 25.

⁷⁰² Wortprotokoll vom 15. Januar 2010, Seite 26.

⁷⁰³ Wortprotokoll vom 12. Februar 2010, Seiten 5, 6.

„Nur dies hätte das Problem nicht gelöst, denn mit dem S-Bahneingang allein hätte man noch nicht die ablehnende Haltung des Investors Müller-Spreer, der keine Dienstbarkeit auf seinem Grundstück hatte eintragen lassen wollen, erringen können. Das ist die Situation. Diese Situation hat auch die Finanzverwaltung nachvollziehen können. Es war auch die Haltung von SenStadt nach der Devise: Dann kaufen wir doch das Eigentum an dem S-Bahneingang ab, und dann haben wir das Problem gelöst. – Das Problem war damit nicht gelöst, und das ist die Situation, denn dieser Entwurf von einer Dienstbarkeit der Bahn war so gefasst, dass die Bahn berechtigt ist, ohne Rücksicht auf spätere Baubauung, alles machen zu können und auf dem Grundstück sozusagen alle möglichen Erweiterungsbauten, Instandsetzungsbauten usw. machen zu können. Insofern war der Investor bei dieser Situation überhaupt nicht in der Lage, mit Sicherheit sein Gebäude frei von Zugriffen der Bahn zu bekommen.“⁷⁰⁴

Der Zeuge Müller-Spreer gab zu diesem Aspekt folgende Stellungnahme ab:

Zeuge Müller-Spreer: „Den hätten wir nicht überbaut, der war im Bebauungsplan ausgespart, sodass er in der Existenz nicht angefasst wird und quasi – wie häufig in Berlin – später als Eingang in die S-Bahnanlage im Gebäude existieren soll.“

[...] In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans, der auf Betreiben von Herrn Dr. Stimmann erstellt worden ist, wurde vorgesehen, dass der S-Bahntunnel und der S-Bahneingang am Reichtagsufer voll überbaut werden können. [...] Das hat die Bahn im Nachhinein abgelehnt. Das heißt, ich wundere mich sehr, dass die Bahn nicht rechtzeitig im Bebauungsplanverfahren I-50 diese Einwendungen erhoben hat. Ich weiß es nicht. Mir liegen diese Akten nicht vor, ich habe sie auch nie gesehen. Aber weil das Land Berlin gesagt hat: Wir stellen diesen Bebauungsplan als Geschäftsgrundlage zur Verfügung für dieses Grundstücksgeschäft –, bin ich davon ausgegangen, dass es geprüft worden ist.“⁷⁰⁵

Die aufseiten des Landes Berlin neben den Zeugen Zucker und Dr. Baumgarten für die Vertragsgestaltung verantwortlichen Zeugen gaben folgende Stellungnahme ab:

Der Ausschuss bemühte sich, auch den Zeugen Kurth zu der Vertragsgestaltung zu befragen. Auf die Probleme mit der Deutschen Bahn AG und die Vertragsgestaltung angesprochen, erklärte der Zeuge Kurth wiederholt, dass die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts keine Rolle gespielt habe. Die Verantwortung sah er dabei nicht in der Senatsverwaltung für Finanzen, denn er hob mehrfach hervor, dass wenn „ein Grundstückskaufvertrag im Senat und im Parlament beschlossen wird, dann werden alle Verwaltungen, die in irgendeiner Form eine fachliche, sachliche Zuständigkeit, eine Interessenlage haben, in das Mitzeichnungsverfahren einbezogen. Die Bauverwaltung, die, glaube ich, damals auch für den Verkehr zuständig war, hat diese Senatsvorlage mitgezeichnet, und von daher wird dann auch die Verkehrsverwaltung der Meinung gewesen sein, dass die Interessenlage der Bahn durch die dem Investor aufgelegte Verpflichtung hinreichend abgesichert sei. Ich kann mich nicht daran erinnern, dass in irgendeinem Zusammenhang angemahnt worden sei, die Interessenlage der Bahn weitergehend als im Kaufvertrag vorgesehen zu berücksichtigen.“⁷⁰⁶

Ferner erklärte der Zeuge Kurth vor dem Ausschuss, dass Grundstückskaufverträge vor einem Notar geschlossen werden, und der Notar das Grundbuch prüfe. Wenn sich aus dem Grundbuch heraus Positionen ergeben, die einem Verkauf entgegenstehen würden, sei es Aufgabe des Notars, darauf hinzuweisen.⁷⁰⁷

⁷⁰⁴ Wortprotokoll vom 12. Februar 2010, Seite 12.

⁷⁰⁵ Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seiten 6, 7.

⁷⁰⁶ Wortprotokoll vom 9. Januar 2009, Seiten 9, 11, 15.

⁷⁰⁷ Wortprotokoll vom 9. Januar 2009, Seite 13.

Auf Nachfrage antwortete der Zeuge Kurth, dass der Finanzverwaltung bei Abschluss des Kaufvertrages bekannt gewesen sei, dass sich auf dem Grundstück ein S-Bahn-Eingang und unter dem Grundstück ein S-Bahn-Tunnel befinde. Deswegen sei eine entsprechende Formulierung aufgenommen worden. Seiner Meinung nach seien die Rechtspositionen des Landes Berlin in § 4.2 des Vertrages gut vertreten und gesichert worden.⁷⁰⁸ Seine Einschätzung bezogen auf den Zuordnungsbescheid und den Kaufvertrag sei, dass beide Vorgänge in Ordnung seien. Damit sei der Beginn einer Kausalkette gelegt worden, die zu Folgeentwicklungen geführt habe. Aber die Folgeentwicklungen würden nicht in diesem Kaufvertrag liegen, sondern in dem, wie in der Folgezeit seiner Einschätzung nach gearbeitet worden sei.⁷⁰⁹

Im Übrigen wies er darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG, den Zuordnungsbescheid habe rechtskräftig werden lassen.⁷¹⁰ Eine konkrete Stellungnahme zu den Vertragsformulierungen und seinen Auslegungen erfolgte in der Vernehmung nicht.

Der Zeuge Lippmann erklärte sich zu der Vertragsgestaltung wie folgt:

Im Vorfeld des Kaufvertrages seien sämtliche Nutzungen, Leitungsrechte etc. an diesem Grundstück abgefragt worden, um zu klären, wie im Zuge eines Verkaufes mit diesem Grundstück umgegangen werden solle. Dazu sei eine entsprechende Mitteilung der Bahn eingegangen, die letztlich im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag umgesetzt worden sei.⁷¹¹ In welcher Weise die Klärung über die Fragestellung der Sicherung der Bahnbelange erfolgt sei, könne er nicht sagen, da diese Abfrage vor seiner Zeit als Referatsleiter geschehen sei.⁷¹² Auch der Bebauungsplan habe letztlich auf diese Besonderheit des Grundstücks reagiert und öffentlich-rechtliche Festlegungen getroffen. Es sei ein Luftgeschoss vorgesehen gewesen, und dass die Zutrittsmöglichkeiten für diesen Tunnel immer gewährleistet sein müssen.⁷¹³ Der Zeuge Lippmann äußerte die Auffassung, hier sei im Bebauungsplan auf diese Bauwerke Rücksicht genommen und entsprechende Festlegungen öffentlich-rechtlicher Art vorgenommen worden, „die natürlich nicht Gegenstand einer zivilrechtlichen Vereinbarung sein müssen.“ Eine zivilrechtliche Sicherung habe nicht stattgefunden, weil sie öffentlich-rechtlicher Art gesichert gewesen sei.⁷¹⁴

Darüber hinaus erklärte der Zeuge Lippmann:

Zeuge Lippmann: „Ich gehe davon aus, dass das Grundbuch schon überprüft wurde. Das Land Berlin war Eigentümer des Grundstücks durch Vermögenszuordnung. Insofern stützte sich auch die aktiv betriebene Verkaufsangelegenheit auf diese vermögensrechtliche Eigentumszuordnung.“⁷¹⁵

Der Zeuge Holzinger erklärte vor dem Untersuchungsausschuss, dass das Grundstück durch Zuordnungsbescheid insgesamt dem Land Berlin zugeordnet gewesen sei.⁷¹⁶ Von daher sei die Zuordnung, die Mitte der Neunzigerjahre stattgefunden habe, „Schnee von gestern“ gewesen. Zuordnungsbehörde sei die OFD gewesen, also hier an dieser Stelle der Bund. Derartige Zuordnungen würden immer unter dem Gesetzesvorbehalt - vorbehaltlich der Rechte Dritter - stehen. Dritte seien Personen, die nicht zuordnungsberechtigt nach dem Zuordnungsgesetz seien, sondern nach dem Vermögensgesetz zum Beispiel. Deshalb sei für

⁷⁰⁸ Wortprotokoll vom 9. Januar 2009, Seite 18.

⁷⁰⁹ Wortprotokoll vom 9. Januar 2009, Seite 24.

⁷¹⁰ Wortprotokoll vom 9. Januar 2009, Seite 14.

⁷¹¹ Wortprotokoll vom 13. März 2009, Seite 71.

⁷¹² Wortprotokoll vom 13. März 2009, Seite 72.

⁷¹³ Wortprotokoll vom 13. März 2009, Seite 72.

⁷¹⁴ Wortprotokoll vom 13. März 2009, Seite 73.

⁷¹⁵ Wortprotokoll vom 13. März 2009, Seite 94.

⁷¹⁶ Wortprotokoll vom 4. Dezember 2009, Seite 9.

Berlin immer klar gewesen, dass dieses Grundstück Eigentum des Landes Berlin sei. Die Bahn, die denkbare Zuordnungsberechtigte hätte sein können, sei kein Dritter gewesen, habe deshalb auch nicht unter dem Gesetzesvorbehalt gestanden. „Deshalb konnten wir, mussten wir und durften wir davon ausgehen, dass Berlin Eigentümer ist. Auch das Grundbuchamt hat das so gesehen. Wir waren ohne jeden Vorbehalt im Grundbuch eingetragen, glaube ich, oder standen vor der Eintragung.“⁷¹⁷

Der Zeuge Holzinger ist der Auffassung, dass die juristischen Probleme, die dieser Vertrag gemacht habe, erst entstanden seien, als das Land Berlin sich dazu durchgerungen habe oder verleiten ließ, den unanfechtbaren Zuordnungsbescheid einvernehmlich aufzuheben. Das Land Berlin habe mit dem Vertrag und der Zuordnung eine 100-prozentige gesicherte Rechtsposition innegehabt. „Diese Rechtsposition hätte man durchdeklinieren können nach den Regeln des Verwaltungsverfahrensrechtes. Das heißt, die Zuordnungsbehörde hat fehlerhaft gehandelt, hat sich schadenersatzpflichtig gemacht und einen Schaden auszugleichen. Das sind die Probleme, [...], nicht der Vertrag. Ich verstehe nicht, warum man diese so absolut sichere Rechtsposition – ich hatte mal einen sehr guten Namen als Verwaltungsrechtler [...] – verlassen hat. Sie können versichert sein, hätte ich weiterhin Verantwortung getragen – wofür ich keine Verantwortung trage –, hätte ich diese Vereinbarung nie im Leben passieren lassen.“⁷¹⁸

Auf Nachfrage erklärte der Zeuge Holzinger weiter:

Zeuge Holzinger: „Ich gehe davon aus, dass nach dem zitierten Urteil die Zuordnung auf das Land Berlin von 1995 rechtsfehlerhaft gewesen sei. Ein rechtsfehlerhafter Verwaltungsakt hat zunächst Bestand, wenn er aufgehoben wird, dann nach Maßgabe der Regeln der Aufhebung. Das ist das Verwaltungsverfahrensgesetz. Sie fragen nach der Vorschrift, die ist in der Gegend von 40, 54 oder 49 Verwaltungsverfahrensgesetz. In der Gegend! Da ist geregelt: Wie wird ein fehlerhafter und ein nicht fehlerhafter Bescheid korrigiert?

Wird ein fehlerhafter Bescheid korrigiert, geschieht dies durch Aufhebungsbescheid, der wiederum angefochten werden kann. Das war, was ich gesagt hätte. Hätte ich weiterhin Verantwortung gehabt, hätte ich es sicherlich an der Stelle darauf ankommen lassen und hätte gesagt: Bund, ich mache keine einvernehmliche Vereinbarung, sondern wir gehen jetzt zu Gericht, lassen das Gericht klären: Ist dieser Bescheid bestandskräftig, hat er weiterhin zu bestehen oder nicht? – Und wenn er nicht weiter besteht, unterhalten wir uns über den Schadenersatz, den du, Bund, uns, Land Berlin, leistest, weil du einen fehlerhaften Verwaltungsakt erlassen hast.“⁷¹⁹

Darüber hinaus vernahm der Ausschuss auch Zeugen, die im Wesentlichen nur die Vergleichsverhandlungen führten.⁷²⁰ Diese Zeugen erklärten sich wie folgt:

Der Referatsleiter Meyer-Golling begleitete zunächst die Vergleichsverhandlungen mit dem Investor. Zu den Ansprüchen des Erwerbers gab er folgende Stellungnahme vor dem Untersuchungsausschuss ab:

Zeuge Meyer-Golling: „Also, die Rückabwicklung des Vertrages setzt das wirksame Ausüben eines Rücktrittsrechtes voraus. Gesetzt den Fall, es wäre zur Ausübung des Rücktrittsrechtes gekommen, wären die gegenseitig erbrachten Leistungen zurückzubringen, und für das Land Berlin hätte das bedeutet, den Kaufpreis zurückzuzahlen. Das ist dann erst mal eine standardrechtliche Bewertung für den Rücktrittsfall. Ob

⁷¹⁷ Wortprotokoll vom 4. Dezember 2009, Seite 9.

⁷¹⁸ Wortprotokoll vom 4. Dezember 2009, Seite 20.

⁷¹⁹ Wortprotokoll vom 4. Dezember 2009, Seite 24.

⁷²⁰ Aussage des Zeugen Zucker siehe oben.

darüber hinaus dann noch Schadensersatzansprüche bestanden hätten, das wäre dann zu prüfen gewesen. Das wurde zwar vonseiten des Investors behauptet, allerdings – soweit ich das hier mit der Anmerkung dann auch zum Ausdruck gebracht habe – war es sicherlich streitig, ob und in welchem Umfang Schadensersatzansprüche bestanden hätten.“⁷²¹

Auf Nachfrage, wie er zu der Auffassung gelangte, die Vergleichslösung sei die Richtige gewesen, äußerte der Zeuge Meyer-Golling:

Zeuge Meyer-Golling: „Das war sicherlich der Einschätzung damals geschuldet, dass es sehr schwer sein würde, sich über bestimmte Beträge bezüglich etwaiger Schäden einvernehmlich zu verständigen. Zunächst mal ist vonseiten des Landes Berlin aus fraglich gewesen, welche Ansprüche der Investor tatsächlich hatte, und dass Ansprüche dem Grunde nach bestanden, war ja zumindest bezüglich der Erbringung oder der Nichterbringung der Hauptleistungspflicht, nämlich Eigentum zu verschaffen, nahelegend. Was sich allerdings damit an Schäden verbindet, ist dann wiederum eine ganz andere Frage, denn da geht es tatsächlich auch um die Höhe der Schadensbeträge. Ich habe das sicherlich damals auch schon als großes Problem erkannt, da eine Lösung einvernehmlich herbeizuführen und einen Schaden zu definieren, der von allen Beteiligten akzeptiert werden kann. Und da ich auch wusste, dass Herr Müller-Spreer ein Interesse an der Liegenschaft hatte und am Vollzug des Kaufvertrages – das war jedenfalls für mich etwas, was ich zugrunde gelegt habe, dass er da auch ein bestimmtes Bauprojekt gerne durchführen wollte –, bin ich davon ausgegangen, dass es möglich sein sollte, eine vergleichsweise Lösung herbeizuführen, die es möglichst vermeidet, sämtliche Schäden, für die das Land Berlin dem Grunde nach hätten tatsächlich verantwortlich sein können, tatsächlich bemessen in Geld zum Ansatz zu bringen.

Ich kann das präzisieren. Es ist so, dass ich aufgrund der Tatsache, dass die Hauptleistungspflicht nicht uneingeschränkt erfüllt werden konnte, davon ausgehen musste, dass tatsächlich ein Schadensersatzanspruch besteht. In welcher Höhe und was darüber hinaus auch noch möglicherweise schadensbegründend sein könnte, das war sicherlich nicht präzise zu beurteilen zu dem Zeitpunkt. Aber dass zumindest dieser eine Punkt tatsächlich problematisch war, das lag auf dem Tisch, und das allein war sicherlich schon Grund genug, darüber nachzudenken, wie das Problem zu lösen sein könnte. Und auch im Rahmen einer vergleichweisen Lösung – das war sicherlich die von mir präferierte Variante – habe ich die Chance gesehen, dass nicht der Schaden tatsächlich auf Heller und Pfennig in Ansatz zu bringen wäre.“⁷²²

In diesem Zusammenhang erklärte der Zeuge Dr. Sarrazin:

Zeuge Dr. Sarrazin: „[...] Der Punkt war: Wir hatten Geld bekommen, gar nicht so wenig. Wir bekamen das Deutsche Theater. Der Investor zahlte auch für das Deutsche Theater – ich habe jetzt in den Akten gelesen, 17,5 Millionen Euro. Die Sache war auch schon wieder einige Zeit her. Er wollte bauen, und er konnte nicht bauen, weil er nicht das Eigentum bekam – eine unangenehme Situation, wenn man gezahlt hat, und man kriegt nicht das Eigentum. Dies lag an dem Grundstück der Bahn, das das Land mitverkauft hatte – objektiv irrtümlich, wie sich dann herausstellte, weil es anders zugeordnet war, als es damals nach der Aktenlage schien.“ Ob und wer da gefehlt hat oder etwas nicht geprüft hat, das kann und will ich gar nicht beurteilen. Das habe ich auch nicht in meinen damaligen Äußerungen getan. [...]“⁷²³

⁷²¹ Wortprotokoll vom 12. März 2010, Seite 51.

⁷²² Wortprotokoll vom 12. März 2010, Seiten 51, 52.

⁷²³ Wortprotokoll vom 26. Februar 2010, Seite 3.

Das ist auch gar nicht mein Thema, sondern ich bin mit einer objektiven Lage konfrontiert worden, nämlich mit der Lage: Berlin konnte das Eigentum nicht verschaffen. Der Investor hatte aufgelaufene Kostenersatz- oder Schadensersatzansprüche von um die 40, 45 Millionen Euro, wie immer man die Zahl nimmt. Das war die Situation. Es gab drei Sachen: Gleich die Grätsche machen, alles rückabwickeln! Für den damals extrem klammen Landeshaushalt war der Zeitpunkt, als wir pro Jahr 5,1 Milliarden neue Schulden aufnahmen. Da noch einmal locker 40 Millionen drauf tun! – Oder den üblichen Berliner Weg zu gehen: Wir haben recht. Die haben unrecht. Wir prozessieren mal fünf Jahre. Das kostet zwar 80 Millionen, aber dann bin ich vielleicht gar nicht mehr da, und dann weiß auch keiner, dass ich schuld war. – Das war die klassische Berliner Lösung. Oder zu sagen: Jetzt setzen wir uns mal vernünftig zusammen, mit vernünftigen Partnern, und gucken, wie man hier weiterkommen kann. Wir sind den dritten Weg gegangen, gegen eine widerstrebende Bauverwaltung. Das sage ich ausdrücklich. Die wollte den klassischen Weg gehen.“⁷²⁴

Für eine Vergleichslösung plädierten auch die Zeugen Bielka und Schulte.

Zeuge Bielka: „Sie müssen einen Schritt zurückgehen: Es ist ein Vertrag geschlossen worden – vom Land Berlin, von der Finanzverwaltung – mit Müller-Spreer, und Müller-Spreer hat natürlich darauf bestanden, diesen Vertrag nun auch erfüllt zu bekommen – eine entsprechende Lieferung des Grundstücks, wenn Sie so wollen. Und das Land Berlin war ja nicht mehr in der Lage so, wie vertraglich vereinbart, zu liefern. Daraus ergibt sich natürlich die Verpflichtung, eine Lösung zu finden.“⁷²⁵

Zeuge Schulte: „[...] Im Kern war der Punkt, dass Berlin im Jahr 2000 ein Grundstück verkauft hatte, aber jetzt nicht in der Lage war, es zu liefern. Es stand das Risiko hoher Schadensersatzforderungen oder sonstiger finanzieller Schäden im Raum, und wir haben dann gewissermaßen eine Bestandsaufnahme gemacht, was für mich ein Stück Nachholen dessen war, was in den letzten Jahren passiert war, mit den Kollegen im Haus, mit unserer Anwaltskanzlei. Es wurde doch relativ schnell deutlich, dass wir aus der Berliner Interessenlage sehr daran interessiert sein mussten, eine Verständigung zu finden, weil eine bis zum Ende ausgetragene rechtliche Auseinandersetzung bis hin zu einer Rückabwicklung des Geschäftes doch wohl zu einer Maximierung des Schadens geführt hätte. [...]“⁷²⁶

2.6.1.4 Rechtsgutachten CMS zur Übertragung der Teilfläche

Der Untersuchungsausschuss zog zur Bewertung der Frage, ob der Abschluss der Zusatzvereinbarung im Jahr 2004 erforderlich gewesen war, auch ein Rechtsgutachten aus dem Jahr 2006 heran. Dieses Gutachten ist vom Liegenschaftsfonds für die Senatsverwaltung für Finanzen bei der Rechtsanwaltskanzlei CMS beauftragt und im Jahr 2008 durch die Kanzlei ergänzt worden.

Im Rahmen dieser gutachterlichen Stellungnahme prüfte die Rechtsanwaltskanzlei CMS, ob gegebenenfalls, bei einem erfolgreichen Rücktritt von der Zusatzvereinbarung, ein Rücktritt von dem Kaufvertrag in Betracht kommen würde. Hier wird zunächst dargelegt, ob dem Erwerber ein gesetzliches Rücktrittsrecht wegen der Unmöglichkeit der vollständigen Eigentumsverschaffung zustehen würde.

Das Land Berlin war gemäß § 433 Abs. 1 BGB verpflichtet, dem Erwerber das Eigentum an der Sache zu verschaffen. Nach Abschluss des Kaufvertrages sei eine kleine Teilfläche aus

⁷²⁴ Wortprotokoll vom 26. Februar 2010, Seite 19.

⁷²⁵ Wortprotokoll vom 29. Januar 2010, Seite 15.

⁷²⁶ Wortprotokoll vom 29. Januar 2010, Seiten 43, 44.

dem Flurstück 241 der Deutschen Bahn AG zugeordnet worden. Insoweit sei es dem Land Berlin nachträglich nicht möglich gewesen, dem Käufer das vollständige Eigentum an dem Flurstück zu verschaffen. Hierbei handele es sich um einen Fall der (Teil-) Unmöglichkeit.

Die Rechtsanwaltskanzlei prüfte, ob dem Erwerber ein gesetzliches Rücktrittsrecht aus den §§ 440 Abs. 1, 433 Abs. 1 Satz 1, 325 BGB a.F. zustehe.⁷²⁷

Im ersten Schritt untersuchte die vom Liegenschaftsfonds mandatierte Rechtsanwaltskanzlei CMS, ob überhaupt die Eigentumsverschaffung an der Teilfläche des Flurstücks 241 unmöglich geworden sei. Eine Unmöglichkeit der Eigentumsverschaffung sei auszuschließen, wenn hier insoweit ein gutgläubiger Erwerb gemäß § 892 BGB in Betracht kommen würde. Hiernach gelte der Inhalt des Grundbuches zugunsten desjenigen, welcher ein Recht an dem Grundstück durch Rechtsgeschäft erwerbe, als richtig. Dies gelte nur dann nicht, wenn ein Widerspruch in das Grundbuch eingetragen oder dem Erwerber die Unrichtigkeit bekannt sei.

Im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses sei das Land Berlin als Eigentümer des gesamten Flurstücks 241 in das Grundbuch eingetragen gewesen. Ein Widerspruch gegen die Richtigkeit der eingetragenen Tatsachen habe nicht vorgelegen. Der Widerspruch der Deutschen Bahn AG sei erst zu einem späteren Zeitpunkt in das Grundbuch eingetragen worden.⁷²⁸ Gemäß § 892 Abs. 2 BGB sei hinsichtlich des Zeitpunktes der Kenntnis jedoch auf die Stellung des Antrages auf Eintragung abzustellen. Soweit bekannt, sei der Antrag auf Umschreibung des Eigentums nicht vor der Eintragung des Widerspruches der Deutschen Bahn AG gestellt worden. Hiernach komme ein Gutglaubensschutz gemäß § 892 Abs. 1 BGB nicht in Betracht.⁷²⁹ Es müsste hier allerdings überprüft werden, wann der Antrag auf Eigentumsumschreibung gestellt worden sei.

Des Weiteren müsste auch geprüft werden, ob vorliegend ggf. ein gutgläubiger Erwerb durch Stellung des Antrags auf Eintragung der Vormerkung gemäß §§ 893, 892 BGB in Betracht komme. Dies könne jedoch erst geprüft werden, wenn die Grundbücher nebst Grundakten vollständig überprüft seien. Ebenso sei zu prüfen, ob und inwieweit die Eintragungen gelöscht worden seien. Für die weitere Prüfung sei zunächst davon auszugehen, dass ein gutgläubiger Erwerb nicht erfolgt sei.

Diesbezüglich hatte der Gutachter schon in einem früheren Schreiben vom 19. Oktober 2006 erklärt, dass die zugunsten des Käufers eingetragene Vormerkung hier nicht helfen dürfte, weil sie nur gegen Verfügungen des Eigentümers schütze. Weder der Widerspruch noch der Vermögenszuordnungsbescheid der OFD seien Verfügungen in diesem Sinne.⁷³⁰

Davon unabhängig setze der Rücktritt weiter voraus, dass das Land Berlin die (Teil-) Unmöglichkeit zu vertreten habe. Ein „Vertreten-Müssen“ könne immer dann angenommen werden, wenn das Land Berlin bei Abschluss des Vertrages mit der Unmöglichkeit der Leistungserbringung rechnen musste. Hier würden aber keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass dem Land Berlin bekannt gewesen sei, dass es zu einer neuen Zuordnung des Flurstücks komme. Im Übrigen habe der Schuldner Verfügungen der hoheitlichen Hand in der Regel nicht zu vertreten.

Weiter sei fraglich, ob die teilweise Erfüllung des Vertrages für den Käufer nicht mehr von Interesse wäre. Hierfür würden jedoch keine Anhaltspunkte sprechen, zumal es sich lediglich um eine kleine Teilfläche handele, auf dem das Gebäude – soweit ersichtlich – ohnehin nicht erbaut werden sollte.

⁷²⁷ Gutachterliche Stellungnahme CMS vom 9. November 2006, F 10, Bl. 735 ff., hier Bl. 748 ff.

⁷²⁸ Eintrag des Widerspruches vom 10. September 2004.

⁷²⁹ So auch schon im Schreiben vom 19. Oktober 2006, L 2, Bl. 3885.

⁷³⁰ Schreiben vom 19. Oktober 2006, L 2, Bl. 3885.

Das Land Berlin habe die (Teil-) Unmöglichkeit nicht zu vertreten. Die Voraussetzungen für einen Rücktritt gemäß § 325 BGB würden mithin nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall habe aber auch der Käufer die Unmöglichkeit nicht zu vertreten. Gemäß § 323 Abs. 1, 2. Halbsatz BGB a.F. habe dies zur Folge, dass sich der Anspruch auf die Gegenleistung entsprechend mindere. Nach § 472 BGB wäre der Kaufpreis hiernach in dem Verhältnis herabzusetzen, in dem der Wert des nicht veräußerten Teilstücks zum Wert des Gesamtgrundstücks stehe.

Die Rechtsanwaltskanzlei CMS ergänzte ihre Stellungnahme im Jahr 2008, da die Gutachter durch weitere Akteneinsichtnahme neue Erkenntnisse gewonnen haben. Hier werden nur solche Aspekte geschildert, die Auswirkungen auf die Übertragung der Teilfläche haben könnten.

So prüften die Gutachter, ob unter Berücksichtigung des Vermögenszuordnungsbescheides vom 9. Mai 1995 nunmehr ein Fall der anfänglichen Unmöglichkeit und damit eine Garantiefhaftung gegeben sei. Anlass dafür sei der Passus in dem Vermögenszuordnungsbescheid, dass der Bescheid „vorbehaltlich des Eigentums, der Rechtsinhaberschaft oder sonstiger privater Rechte Dritter“ ergangen sei.

Die Gutachter kommen dabei aber zu dem Ergebnis, dass mit überwiegender Wahrscheinlichkeit weiterhin von einer nachträglichen Unmöglichkeit auszugehen sei, da das Eigentum der Deutschen Bahn AG mit weit überwiegender Wahrscheinlichkeit nicht von dem Vorbehalt erfasst werde. Die Rechte potenziell zuordnungsberechtigter öffentlicher Träger, die zu Unrecht nicht an dem Vermögenszuordnungsverfahren beteiligt worden waren, werden von diesem Vorbehalt nicht geschützt. Zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses sei das Land Berlin aufgrund der Gestaltungswirkung des Zuordnungsbescheides vom 9. Mai 1995 nach Auffassung der Gutachter noch verfügungsbefugter Eigentümer gewesen. Die Unmöglichkeit der Eigentumsverschaffung sei erst nachträglich durch die Eigentumszuordnung eingetreten. Auch die Rückwirkung des Änderungsbescheides begründe mit überwiegender Wahrscheinlichkeit keine anfängliche Unmöglichkeit, da die sich auf die dingliche Rechtslage beziehende Rückwirkung eine bloße Fiktion sei, die nichts daran ändere, dass dem Land Berlin im Zeitpunkt des Vertragsschlusses die Erfüllung ihrer Vertragsverpflichtung noch möglich gewesen sei.⁷³¹

Darüber hinaus überprüften die Gutachter, ob sich nunmehr nach näherer Durchsicht der Akten ein Verschulden des Landes Berlin daraus ergeben könnte, dass dieses ggf. Kenntnis vom Vermögenszuordnungsantrag der Deutschen Bahn AG gehabt habe. Ferner könnte sich ein Verschulden daraus ergeben, dass die Fehlerhaftigkeit des ursprünglichen Zuordnungsbescheides für das Land Berlin erkennbar gewesen sei. Schließlich untersuchten die Gutachter, ob das Land Berlin schuldhaft das Einverständnis zu dem Änderungsbescheid abgegeben habe.

Die Gutachter wiesen dabei ausdrücklich darauf hin, dass die Akten lediglich die Behauptungen enthielten, dass das Land Berlin Kenntnis von dem Antrag der Deutschen Bahn AG gehabt habe. Hier sei davon auszugehen, dass keine Stelle des Landes Berlin Kenntnis vom Antrag der Deutschen Bahn AG gehabt habe. Von daher sei ein Verschulden zu verneinen.⁷³²

Ein Verschulden könnte sich weiter daraus ergeben, wenn sich das Land Berlin uneingeschränkt zur Leistung verpflichtet habe, obwohl das später auftretende Leistungshindernis schon bei Vertragsschluss voraussehbar gewesen sei. Grundsätzlich dürfe der Adressat auf die Richtigkeit hoheitlichen Handelns vertrauen. Fraglich sei, ob sich das Land Berlin darauf verlassen durfte, da es sich bei dem Land nicht um eine Privatperson handele. Hier bestehe

⁷³¹ Gutachterliche Stellungnahme CMS vom 31. Januar 2008, S 21, Bl. 218 ff.

⁷³² Gutachterliche Stellungnahme CMS vom 31. Januar 2008, S 21, Bl. 214 ff.

ein Risiko, dass ein Gericht das Vertrauen des Landes Berlin auf die Rechtmäßigkeit der Eigentumszuordnung bereits als sorgfaltswidrig ansehen würde.⁷³³

Darüber hinaus komme ein Vertretenmüssen des nachträglichen Leistungshindernisses insofern in Betracht, als sich die Beteiligten über die geänderte Eigentumsfeststellung geeinigt haben. Dieses Einvernehmen müsste allerdings für den Änderungsbescheid ursächlich gewesen sein, denn der Bescheid erging ausdrücklich auch nach § 48 VwVfG. Bei Rechtswidrigkeit der Rücknahme könnte ein Vertretenmüssen der Unmöglichkeit damit begründet werden, dass das Land Berlin gegen die Teilaufhebung hätte Rechtsbehelfe einlegen müssen. Fraglich sei somit, ob eine allein auf § 48 VwVfG gestützte Teilaufhebung rechtmäßig gewesen wäre. Problematisch sei hier, ob die Rücknahmeentscheidung ermessensfehlerfrei gewesen sei. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes könne eine Behörde gegenüber einer anderen sich nicht auf Vertrauensschutz berufen. Die Träger öffentlicher Verwaltung seien an dem Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung gebunden und können sich nicht auf den Fortbestand eines rechtswidrigen Zustandes berufen. Der Ausschluss von Vertrauensschutz im Verhältnis zwischen Trägern öffentlicher Verwaltung habe zur Folge, dass die den Vertrauensschutz sichernden Absätze 2 und 3 des § 48 VwVfG für die von der Zuordnungsbehörde zu treffende Rücknahmeentscheidung anwendbar gewesen sei. Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Jahr 2006 könne hier nicht berücksichtigt werden, da dieses zum Zeitpunkt der Aufhebung noch nicht existiert habe. Die Vorgängerinstanz sei noch im Jahr 2004 davon ausgegangen, dass innerhalb des innerstaatlichen Bereichs im Verhältnis öffentlicher Verwaltungsträger nur die Aufhebung eines rechtswidrigen Zuordnungsbescheides in Betracht kommen würde (Ermessensreduzierung auf Null).⁷³⁴

2.6.1.5 Rechtsgutachten CMS: Kein Schadensanerkennnis durch das Land Berlin

Ferner prüfte die Rechtsanwaltskanzlei CMS die Aktenlage dahin gehend nach, ob das Land Berlin möglicherweise die Schadensersatzpflicht im Rahmen der Vergleichsverhandlungen dem Grunde nach bereits anerkannt hat und der Erwerber daraus im Falle eines Rücktritts von der Zusatzvereinbarung Ansprüche herleiten könne.

Danach sei zunächst festzuhalten, dass zwischen einem konstitutiven Anerkenntnis i. S. v. § 781 BGB, einem sog. deklaratorischen Schuldanerkennnis und dem sog. Tatsachenerkenntnis zu unterscheiden sei. Dies sei durch Auslegung zu ermitteln.

In der vorliegenden Konstellation liegen jedenfalls auch nach Auffassung der Rechtsanwaltskanzlei CMS keine Anhaltspunkte für ein selbstständiges Schuldanerkennnis i. S. v. § 781 BGB vor. Die Äußerungen seitens des Landes Berlin seien erkennbar nicht auf Begründung einer vom Grundgeschäft losgelösten Verpflichtung gerichtet gewesen.

Auch ein sog. deklaratorisches Schuldanerkennnis sei hier nicht gegeben, da die Äußerungen im Rahmen von Vergleichsgesprächen getätigt worden seien und insbesondere der Vorbereitung der Zusatzvereinbarung dienen sollten.⁷³⁵

Die Frage, ob eine Anerkennung von Ansprüchen seitens der Senatsverwaltung für Finanzen erklärt worden ist, beschäftigte den Untersuchungsausschuss in seinen Zeugenvernehmungen eingehend.

Keiner der im Ausschuss befragten Zeugen war der Auffassung, dass das Land Berlin ein Anerkenntnis abgegeben habe.

⁷³³ Gutachterliche Stellungnahme CMS vom 31. Januar 2008, S 21, Bl. 212 f.

⁷³⁴ Gutachterliche Stellungnahme CMS vom 31. Januar 2008, S 21, Bl. 211 ff.

⁷³⁵ Siehe Rechtsausführungen der Rechtsanwaltskanzlei CMS zum Anerkenntnis, S 21, Bl. 208 ff.

Der Ausschuss schloss sich hier der rechtlichen Bewertung des Rechtsanwaltskanzlei CMS und den Aussagen der Zeugen an.

Zeuge Dr. Südhoff: „Nein! Das ist aber schon so. Wie gesagt: Du bist immer in einer angreifbaren Position. Wenn du überhaupt über mehrere Monate hinweg verhandelst, es früher einen Vertrag gegeben hat und du zu materiellen Zugeständnissen bereit bist, dann wird im Regelfall die Gegenseite immer sagen: Du hast dem Grunde nach schon anerkannt. – Durch die Presse ist es ja sowieso so gelaufen.“⁷³⁶ [...]

„Sie wollen einen klaren Trennstrich. Es gibt formelle Anerkenntnisse, die werden schriftlich abgegeben, manchmal sind sie auch vollstreckbar. Sie sind kurz, und in ihnen steht ganz klar drin: Ich erkenne an. – Das ist formell ein Anerkenntnis. Alles andere, was du verhandlungsweise bewegst, wo du nachgibst, wird im Zweifelsfall schon manchmal als Anerkenntnis ausgelegt – gerade wenn die Gegenseite dich nachhaltig unter Druck setzen will. Das ist dann die Sache, über die man immer streiten kann. – Viel besser geht es leider nicht.“⁷³⁷ [...]

„Also es hat zu keiner Zeit ein Anerkenntnis gegeben. [...]“

Möglicherweise habe die Gegenseite dies als Anerkenntnis gewertet, da das Land Berlin zu dieser Zeit schon relativ lange verhandelt habe.⁷³⁸

Zeuge Bielka: „Die Schadensersatzansprüche des Investors sind nicht anerkannt worden.“⁷³⁹

Zeuge Schulte: „[...] Also wir hatten eine Auseinandersetzung mit Positionen. [...] Wir wussten, es gibt für uns ein Risiko. Deswegen haben wir am Ende gesagt: Wir sind bereit, eine Leistung zu erbringen. – Wenn ich davon gesprochen habe, dass es Zinsen sind, dann war es natürlich ein Denken, dass möglicherweise ein Schadensersatz fällig sein könnte. Aber es hat keine förmliche Anerkennung gegeben. Auch in diesen Eckpunkten steht doch der Hinweis: Über Zinsen sind wir bereit zu reden –, aber immer nur im Rahmen einer Gesamtverständigung, die für das Land Berlin zu einem vernünftigen Ergebnis führt. [...]“⁷⁴⁰

Zeuge Meyer-Golling: „Also ein Schuldanerkenntnis setzt eine bestimmte Handlungsweise voraus, die den Vertragspartner berechtigt, davon auszugehen, dass eine bestimmte Rechtsposition zugrunde zu legen ist. Das ist bei der Fragestellung oder der Feststellung zunächst mal der behaupteten Rechtsposition einerseits und der Überlegung, wie ein etwaiger Ausgleich im Interesse aller Beteiligten herbeizuführen ist, sicherlich nicht gegeben, dieses Vertrauen darauf, dass eine bestimmte Rechtsposition besteht. Also ich müsste das allerdings wirklich jetzt rechtlich noch mal nachprüfen, nachlesen, was nun genau ein Anerkenntnis kennzeichnet. Allerdings würde ich davon ausgehen, dass unsere Verhaltensweisen seinerzeit zu keiner Zeit die Erwartung rechtfertigen durften, dass ein bestimmter Schaden auszugleichen wäre, denn die Schadenspositionen selber waren zu keiner Zeit anerkannt, jedenfalls nicht der Höhe nach, und ein Anerkenntnis dem Grunde nach ist etwas, was nicht zu einem bestimmten Schadensausgleich führen kann.“⁷⁴¹

⁷³⁶ Wortprotokoll vom 12. Februar 2010, Seite 65.

⁷³⁷ Wortprotokoll vom 12. Februar 2010, Seite 71.

⁷³⁸ Wortprotokoll vom 12. Februar 2010, Seite 66.

⁷³⁹ Wortprotokoll vom 29. Januar 2010, Seiten 22, 26.

⁷⁴⁰ Wortprotokoll vom 29. Januar 2010, Seite 61.

⁷⁴¹ Wortprotokoll vom 12. März 2010, Seite 62.

Zeuge Dr. Baumgarten: „Ich kann Ihnen nur – [...] – sagen: Ich habe keine Ansprüche anerkannt.“⁷⁴²

2.6.2 Fehlerhaftigkeit des Vertrages in Bezug auf die Übernahme der „Lastenfreiheit“

Neben dem Problem, dass der Deutschen Bahn AG das Eigentum an der Teilfläche des S-Bahn-Einganges zugeordnet wurde, stellte die OFD in dem Bescheid fest, dass auch die unterirdische Tunnelanlage der Nord-Süd-Bahn im Eigentum der Deutschen Bahn AG stehe, und durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit dinglich zu sichern sei.

2.6.2.1 Vereinbarung der Lastenfreiheit des Grundstücks und dessen Folgen

Vor dem Untersuchungsausschuss ist kontrovers diskutiert worden, inwieweit das Recht der Deutschen Bahn AG aus dem Zuordnungsbescheid vom 11. September 2001 der Vertragsverpflichtung des Landes Berlin hinsichtlich der Übertragung „lastenfrieren“ Eigentums an den Erwerber im Weg stand, bzw. ob die juristische Auslegung des Vertrages aus dem Jahr 2000 ergibt, dass eine Verpflichtung des Landes Berlin zur lastenfrieren Übertragung im Zusammenhang mit der Bahnfläche nicht bestand.

Daher untersuchte der Ausschuss, ob das Land Berlin die Lastenfreiheit des gesamten Grundstücks in dem Vertrag vom 19. Dezember 2000 „garantierte“.

Unstrittig ist, dass das Land Berlin seinerzeit neben der Verpflichtung zur Übertragung der 2.109 m² Fläche grundsätzlich auch die Gewähr für die Lastenfreiheit des Grundstücks übernahm. Der Ausschuss berücksichtigte dabei folgende Vertragsregelungen:

„§ 2.2 Grundbuchliche und außgrundbuchliche Belastungen des Objekts werden vom Erwerber nicht übernommen; ausgenommen hiervon sind Rechte, die der Erwerber selbst bestellt und zur Eintragung beantragt hat.

§ 2.3 Der Übertragende leistet Gewähr dafür, dass das Objekt von sonstigen, im Grundbuch nicht eingetragenen Lasten und Beschränkungen sowie Rückständen – auch gestundeten – an fälligen öffentlichen Abgaben oder Lasten frei ist. Der Übertragende stellt den Erwerber von derartigen etwaigen nachträglich erhobenen Ansprüchen frei.

§ 2.4 Etwa sonstige in Abt. II oder III noch eingetragene oder zur Eintragung gelangende Lasten hat der Übertragende auf seine Kosten zu löschen. Die Parteien stimmen bereits jetzt der Löschung aller Belastungen zu, die der Erwerber nicht ausdrücklich übernimmt; sie beantragen die Löschung solcher Belastungen nach Maßgabe der entsprechenden Bewilligung.

§ 3.8 Das Objekt wird frei von Nutzungsrechten sowie frei von jeder tatsächlichen Benutzung verkauft. Der Übertragende gewährleistet, dass das Objekt spätestens zum 31.01.2001 von derzeitigen Nutzern oder von sonstigen Dritten geräumt ist.

§ 4.1 Das Objekt wird, mit Ausnahme der genannten Grundschuld, frei von Belastungen in Abteilungen II und III des Grundbuchs übertragen. Das Objekt ist unbelastet.“

⁷⁴² Wortprotokoll vom 12. Februar 2010, Seite 27.

Umstritten ist allerdings, ob diese Regelungen auch für die Bahnflächen gelten oder ob durch die Formulierung in § 4.2 des Vertrages die Lastenfreiheit abbedungen wurde.

„§ 4.2 Der Erwerber und der Übertragende verpflichten sich, im Rahmen der Durchführung des geplanten Bauvorhabens mit den Leitungsträgern das Vorhandensein etwaiger Leitungen zu klären und eventuell erforderliche Umverlegungen vorhandener Leitungen auf Kosten des Erwerbers durchzuführen und hinsichtlich des U- und S-Bahn-Betriebes erforderliche Abstimmungen herzustellen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Erwerber, von den Leitungsträgern in diesem Zusammenhang geforderte Leitungsrechte dinglich sichern zu lassen und im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben erforderliche Erklärungen nach § 73 BauO (Baulasten) abzugeben.“

2.6.2.1.1 Zeugenaussagen zur Vereinbarung der „Lastenfreiheit“

Der Zeuge Zucker äußerte die Auffassung, dass der Aspekt der einzutragenden Dienstbarkeit in § 4.2 des Vertrages aus dem Jahr 2000 berücksichtigt worden sei.

Zeuge Zucker: „Im Kaufvertrag haben wir darauf hingewiesen, dass der Erwerber sich bezüglich des U- und S-Bahn-Betriebes mit diesen entsprechenden Unternehmen abstimmen muss. Es war nicht nur die Dienstbarkeit zu regeln, es ist auch dann das Bauvorhaben entsprechend vorzustellen, Statistik etc. Diese sollten unter diese Klausel fallen. Soweit haben wir die Belange der Bahn hier entsprechend berücksichtigt.“⁷⁴³

Der Untersuchungsausschuss merkte bei der Vernehmung des Zeugen Zucker an, dass eine Verpflichtung des Zeugen Müller-Spreer, sich mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen, eine Erklärung sei, die jeder unterschreiben könne. Dies zeige sich auch darin, dass die Folge, wenn die Abstimmung nicht funktioniere, das Land Berlin getragen habe und nicht der Investor. Der Zeuge Zucker erwiderte daraufhin:

Zeuge Zucker: „Das lag natürlich daran, dass hier ein Teil des Grundstücks nachträglich in das Eigentum überführt werden musste.“⁷⁴⁴ [...] Das war ja der Knackpunkt. Die Dienstbarkeiten als solche, die Tunnelanlagen, ist nicht der Knackpunkt des Falles, sondern der Knackpunkt ist der Übergang des S-Bahneingangs – des Eigentums. Dazu hatte die Bahn in keiner Weise Stellung genommen. Sie war mit einer Dienstbarkeit zufrieden. Sie hatte ja auch vorher nicht mehr. Bevor es in das Eigentum des Volkes überführt wurde, war auch nur eine Dienstbarkeit für die Bahn eingetragen.“⁷⁴⁵

Die Bahn – so, wie hier im Schreiben dargestellt von 1995 – hatte ja nur eine dingliche Sicherung gefordert, nicht mehr. Sie hatte nicht hingewiesen auf den wohl nachträglich bekannt gewordenen Antrag im Zuordnungsverfahren, sondern sie hatte lediglich eine dingliche Sicherung der Dienstbarkeit, also ihrer Bahnanlagen sozusagen, gefordert.“⁷⁴⁶

Der Untersuchungsausschuss setzte der Aussage entgegen, dass eine Dienstbarkeit eine Belastung des Grundstücks sei, die sich weder im Vertrag vom 19. Dezember 2000 noch im Grundbuch angemessen widerspiegeln.

⁷⁴³ Wortprotokoll vom 13. Februar 2009, Seite 18.

⁷⁴⁴ Wortprotokoll vom 13. Februar 2009, Seite 18.

⁷⁴⁵ Wortprotokoll vom 13. Februar 2009, Seite 19.

⁷⁴⁶ Wortprotokoll vom 13. Februar 2009, Seite 20.

Zeuge Zucker: „Der Knackpunkt dabei war: Die Bahn hatte bislang eine dingliche Sicherung, nämlich die Dienstbarkeit Bahn, zu unterhalten, den Betrieb usw. Hier ist man ganz eindeutig davon ausgegangen, dass hier natürlich eine Dienstbarkeit für die Bahn einzutragen sein wird. Aber der Komplex war weitergehend als nur die Dienstbarkeit. Insofern hat man sich hier verständigt auf diese Formulierung, die rückblickend vielleicht etwas nebulös ist. Aber sie sollte es erfassen, dass die Abstimmungen mit der Bahn herzustellen sind. Wie es ja ist: Wenn Sie dort sitzen bei Vertragsverhandlungen – und der Investor wollte ja was –, dann ist klar, dass er sagt: ‘Ja, das geht in Ordnung, und alles wird dann schon bewerkstelligt letztendlich’, so dass man zum damaligen Zeitpunkt hier nicht die Schwachstelle des Vertrags – wenn Sie so wollen, dann rückblickend – sah, wobei es aus meiner Sicht auch keine Schwachstelle ist. Wenn das Eigentum an diesem Eingang nicht auf die Bahn übergegangen wäre, dann wäre der Vertrag auch durchgegangen.“⁷⁴⁷

Der Zeuge Holzinger gab folgende Erklärung in seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss ab:

Zeuge Holzinger: „Ich weiß, dass wir zu der Frage der Tunnel, also des Betriebes der S-Bahn oder U-Bahn – ich sage es mal umfassender –, eine Vereinbarung in den Vertrag – – Die haben wir nicht übersehen, sondern wir haben gesagt – – Wir gingen ja davon aus, wir sind Eigentümer, und wir gingen davon aus, dass Vermischung und Vermengung nach dem BGB stattgefunden habe. Also, wir haben zum Schutz des Betriebs der S-Bahn eine Vereinbarung, die mir nicht mehr erinnerlich ist, in den Vertrag aufgenommen. So habe ich das im Kopf. Wenn ich dann in den Zeitungen gelesen habe, wir hätten „lastenfrei“ formuliert, dann mag das richtig sein, [...] Ich gehe davon aus, dass an irgendeiner Stelle im Vertrag zum Schutz für den Betrieb der Bahn irgendwas aufgenommen worden ist, dass die Bahn betrieben werden kann. Es müsste auch in den B-Plan eingezeichnet sein. Da müsste ja dieser Tunnel auch sein, und dieser B-Plan war Anlage zum Vertrag.“⁷⁴⁸

Auf Hinweis der Regelung in § 3.8 des Vertrages, wonach das Objekt frei von Nutzungsrechten sowie frei von jeder tatsächlichen Benutzung sei, erläuterte der Zeuge Holzinger:

Zeuge Holzinger: „Also, ich habe in meiner Ausbildung gelernt, Gesetze und Verträge soll man bis zum Ende lesen und dann bewerten. Vor etwa einer Stunde ist mir bestätigt worden, dass die Frage des Tunnels behandelt ist im Vertrag – Lex specialis derogat legi generali. – Die Spezialausführungen über den Tunnel setzen die allgemeinen Aussagen über die Lastenfreiheit außer Kraft.“⁷⁴⁹

[...] Er verpflichtet sich, alle Baulasten eintragen zu lassen. Baulast ist ein öffentlich-rechtlicher Begriff, den kann man durchdeklinieren, und das hat er sich gefallen zu lassen. Das ist in meinem Sinne eine Vorschrift zum Schutze des Landes Berlin und zum Schutze der S-Bahn.“⁷⁵⁰

Auf Nachfrage des Untersuchungsausschusses nach der Systematik zwischen 4.2 und 3.8 des Vertrages erklärte der Zeuge Holzinger erneut:

Zeuge Holzinger: „Genau! Regel/Ausnahme! Es ist ja auch wahr: Im Grundbuch ist keine Belastung. Es ist wahr. Es wird hier nur die Wahrheit zitiert. Ansonsten verweise ich auch mal darauf: Auch ein Notar hat ja Pflichten, und der Notar, der das Grundbuch eingesehen hat, der den B-Plan gesehen hat, weil der Anlagen hat, hat ja auch nicht

⁷⁴⁷ Wortprotokoll vom 13. Februar 2009, Seite 20.

⁷⁴⁸ Wortprotokoll vom 4. Dezember 2009, Seite 11.

⁷⁴⁹ Wortprotokoll vom 4. Dezember 2009, Seite 21.

⁷⁵⁰ Wortprotokoll vom 4. Dezember 2009, Seite 22.

belehrt und hat gesagt: Holzinger, du bist viel zu blöde, einen Vertrag zu machen! – Ja?⁷⁵¹

„Ich halte daran fest, und zwar: Wenn Sie sich bitte die Mühe machen, 4.2 zu Ende zu lesen, danach hat das Land Berlin es in der Hand, Baulasten zu erlassen, und der Erwerber ist uneingeschränkt verpflichtet, diese Baulasten eintragen zu lassen. [...]

Also natürlich hat Herr Müller-Spreer das Recht, den Vertrag auszulegen, wie er das für richtig hält. Deshalb ist seine Auslegung möglich, ist doch denklogisch nicht ausgeschlossen. Er ist Partei. Es ist sein gutes Recht, eine andere Auslegung zu haben als ich.“⁷⁵²

Der Zeuge Lippmann meinte vor dem Untersuchungsausschuss, dass die Bahn natürlich ihre Rechte durch Dienstbarkeiten oder andere geeignete Möglichkeiten habe sichern müssen. Das sei im Vorfeld abgefragt worden. Soweit er sich erinnere, habe der Erwerber die Verpflichtung übernommen, mit der Bahn zu klären, inwieweit er auf die Bauwerke Rücksicht nehme, überbauen oder teilweise vorübergehend wegnehmen könne sowie in welcher Form diese dinglich gesichert werden.⁷⁵³

Zeuge Lippmann: „Wir konnten den konkreten Verhandlungsergebnissen mit der Bahn nicht vorweggreifen, weil diese zum Zeitpunkt der Geschwindigkeit, mit der dann letztendlich auch dieses Rechtsgeschäft abgewickelt werden sollte, nicht beizuholen oder im Vorfeld zu klären waren. Insofern ist das auch ein Umstand, warum diese Regelung weitestgehend offen, allerdings klar in der Verlagerung des Risikos eindeutig zu sehen ist. Üblicherweise werden natürlich Leitungsträger, leitungsrechtliche, öffentlich-rechtliche Belange über Dienstbarkeiten abgesichert – Zuwegungsmöglichkeiten zum Beispiel. [...] Hier wird natürlich auch im Bebauungsplanentwurf auf diese Bauwerke Rücksicht genommen und entsprechende Festlegungen öffentlich-rechtlicher Art getroffen, die dann natürlich nicht Gegenstand einer zivilrechtlichen Vereinbarung sein müssen.“⁷⁵⁴

„Es finden sich ja Hinweise auf den Fußgängertunnel und auch auf andere unterirdische Bauwerke im Vertrag, und die Regelungen sind juristisch so klar, dass sie quasi als bekannt zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses, also auch der Käuferseite insbesondere, die daraus ggf. im Nachhinein Rechte auf Mehraufwendungen herleiten müsste, insoweit bekannt sind, dass auch daraus keine Ansprüche gegen den Veräußerer abzuleiten waren. Und sie sind auch insoweit in den Vertrag eingeflossen, dass klar war, wer ggf. daraus entstehende Risiken auch in der – weniger ist für Juristen dann auch manchmal mehr – weniger Konkretisierung dieses Umfangs oder des Ausmaßes der Nutzungsmöglichkeiten – hier aber klar eine Verlastung des Risikos beinhaltet ist im Vertrag.“⁷⁵⁵

„Zunächst bezieht sich die Frage der gegenseitigen Verpflichtung, das Vorhandensein von Leitungen klären, ohnehin um eine Bringschuld des Veräußerers. Wir klären die Belastungen eines Grundstücks, indem wir Leitungsträger abfragen und sagen, welche Belastungen und Umverlegungsnotwendigkeiten oder Dienstbarkeiten sich auf dem Grundstück befinden. Die Verpflichtung hier und der Einschub der Käuferseite ist das millimeterweise Abringen von Zugeständnissen und Entgegenkommen und Zurückweichen. Die Regelung hätte insofern sicher in der Nachsicht wesentlich klarer sein

⁷⁵¹ Wortprotokoll vom 4. Dezember 2009, Seite 44.

⁷⁵² Wortprotokoll vom 4. Dezember 2009, Seite 52.

⁷⁵³ Wortprotokoll vom 4. Dezember 2009, Seite 72.

⁷⁵⁴ Wortprotokoll vom 12. Februar 2010, Seite 73.

⁷⁵⁵ Wortprotokoll vom 12. Februar 2010, Seite 79.

können, aber das ist sozusagen dem Verhandlungsverlauf geschuldet, dass sie so Einfluss oder Eingang in die beurkundete Fassung gefunden hat.⁷⁵⁶

„Ich weiß nur, dass die Bahn sich schriftlich geäußert hat, auf welche Belange sie bittet Rücksicht zu nehmen bei einer Veräußerung des Grundstücks zur Sicherung der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der unterirdischen Bauwerke. Das mündete letztendlich auch in die Frage, inwieweit hier gegebenenfalls die Baugenehmigung oder der Bauantrag im Vorfeld zur Verfügung zu stellen ist. Insofern gab es eine direkte Abstimmung mit der Bahn und auch keine Notwendigkeit, die alten Rechte der Bahn in Grundbucharchiven nachzuvollziehen.“⁷⁵⁷

Der Zeuge Müller-Spreer gab dagegen in der Vernehmung folgende Stellungnahme ab, wobei er nicht immer zwischen den einzelnen Tunnelanlagen unterschied, sodass es in der Zeugenaussage wiederholt zur Vermengung der Streitgegenstände kam.

Müller-Spreer: „Ja! Haben wir natürlich auch gemacht und versucht. Ich kann aber in dem Zusammenhang auch auf 3.8 verweisen, dass Nutzungsrechte – und das ist hier der feine öffentlich-rechtliche Unterschied – nicht bestehen. Und hier ist klipp und klar folgender Sachverhalt im Nachhinein aufgetreten: Dieser Tunnel war eben nicht ein Tunnel, der im Volleigentum meiner Person bestand, sondern durch das Bundesverwaltungsgericht nachträglich im Eigentum der Bahn gewesen ist – was nicht klar war –, und der im Wege der öffentlich-rechtlichen Widmung, ähnlich wie eine Bundesstraße oder Straßenanlage eben auch, eine planfestgestellte Bahnanlage gewesen ist. Somit hätte zu jedem Zeitpunkt die Bahn schlichtweg sagen können: Wir wollen es gar nicht. Der Tunnel bleibt unangetastet, und du kannst gar kein Haus bauen. – Und das war völlig unbekannt.“⁷⁵⁸

Der Untersuchungsausschuss fragte beim Zeugen Müller-Spreer nach, was denn seiner Auffassung nach § 4.2 des Vertrages vom 19. Dezember 2000 regele? Weshalb habe er gemeinsam mit dem Land Berlin eine Verpflichtung zur Abstimmung übernommen, wenn bereits alles geklärt gewesen sei?⁷⁵⁹

Zeuge Müller-Spreer: „Ganz einfach, weil natürlich zwingend notwendig ist, sich abzustimmen, wenn partiell die Nutzung unterbrochen wird, aber nicht sehr viel weitergehend, dass die Bahn quasi noch ein Vetorecht gegen die Bebauung hat, das heißt, sie komplett verhindern kann und rechtlich dazu in der Lage ist. Für mich war das Verständnis so, dass ja zum Beispiel der Fußgängerverbindungstunnel während der Bauzeit entfernt und hinterher wieder entstehen kann. Nach der mir danach klarer werdenden Rechtslage ist es so gewesen, dass sie hätte zu jedem Zeitpunkt auch sagen können: Gar nichts wird bebaut. Der bleibt so wie er ist, der wird nicht angefasst. Ein rechtlich fremdes Eigentum auf meinem Grundstück hätte nicht angefasst werden dürfen. – Das ist ein völlig anderer Sachverhalt. [...]

Wenn Sie auf den § 3 – Gewährleistung insgesamt – zurückblicken, und zwar unter 3.8 – ‘Das Objekt wird frei von Nutzungsrecht sowie frei von jeder tatsächlichen Benutzung verkauft.’ –, dann heißt das im Ergebnis, dass kein anderer Nutzungsrechte hat, sondern es gibt hier einen quasi Tunnel, über den sich zwei Parteien streiten, wem er gehört. Das Land Berlin sagt: Er gehört mir! Die BVG sagt, dass er ihr nicht gehört, und der Bahn auch nicht. Insofern war für mich klar: Der kommt weg, das ist geklärt, und hinterher kommt er wieder hin.“

⁷⁵⁶ Wortprotokoll vom 12. Februar 2010, Seite 90.

⁷⁵⁷ Wortprotokoll vom 12. Februar 2010, Seite 91.

⁷⁵⁸ Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seite 7.

⁷⁵⁹ Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seite 54 ff.

[Frage des Untersuchungsausschusses]: „Das heißt aber: Sie haben diesen Widerspruch zwischen 4.2 und 3.8 – [...] – erkannt?“

Zeuge Müller-Spreer: „Nein, also ich habe den Widerspruch nicht erkannt, weil ich einfach davon ausgegangen bin, dass dem Grunde nach geklärt ist, ob gebaut werden kann oder nicht, und jetzt innerhalb dieser 4.2-Formulierung nur noch geklärt werden muss, wie die Bedingungen der Unterbrechung laufen sollen.“⁷⁶⁰

Nach Auffassung des Zeugen Müller-Spreer habe die Bahn aufgrund der veränderten Historie plötzlich eine völlig andere Rechtsposition vertreten und sich dann „auf die Hinterbeine gestellt und gesagt: Jetzt ist alles unser, jetzt wird überhaupt nicht mehr bebaut.“⁷⁶¹

Seitens des Untersuchungsausschusses wurde der Zeuge Müller-Spreer auf die Vereinbarung 4.2 des Vertrages vom 19. Dezember 2000 hingewiesen, woraufhin der Zeuge Müller-Spreer erneut auf § 3.8 des Vertrages verwies. Danach sei das Objekt frei von Nutzungsrechten sowie frei von jeder tatsächlichen Benutzung verkauft worden.⁷⁶²

2.6.2.1.2 Rechtliche Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei RSG zur „Lastenfreiheit“

Die Rechtsanwaltskanzlei prüfte vor Abschluss der Zusatzvereinbarung, ob dem Erwerber Ansprüche gegen das Land Berlin aufgrund der Ansprüche auf Eintragung einer Dienstbarkeit zustehen.⁷⁶³

Entsprechend § 2 Abs. 3 des Kaufvertrages habe das Land Berlin Gewähr dafür geleistet, „dass das Objekt von sonstigen im Grundbuch nicht eingetragenen Lasten und Beschränkungen...“ frei ist.“⁷⁶⁴ Nach § 2 Abs. 4 habe der Übertragende etwa „sonstige in Abteilung II oder III noch eingetragene oder zu Eintragung gelangende Lasten... auf seine Kosten zu löschen.“⁷⁶⁵

Dabei sei beiden Kaufvertragsparteien bekannt gewesen, dass durch das Grundstück eine unterirdische S-Bahntrasse verlaufe und sich auf dem Grundstück ein S-Bahn-Eingang befinde. Diese Umstände seien auch bereits im Bebauungsplanentwurf I-50 berücksichtigt worden, u. a. dadurch, dass der Ausstieg des S-Bahnhofs Friedrichstraße durch ein sog. „Luftgeschoss“ ausgezeichnet gewesen sei.

Am 11. September 2001 erging durch die OFD Berlin ein VZOG-Änderungsbescheid, der feststellte, dass die unterirdisch verlaufende S-Bahn-Tunnelanlage in das Eigentum der Deutschen Bahn AG übergegangen, und mittels Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu sichern sei.

Die hier einzuräumende Dienstbarkeit könne einen Rechtsmangel darstellen, was ohne Weiteres für alle dinglichen Rechte bejaht werde. Unabhängig von der Eintragung der Dienstbarkeit bestehe spätestens seit dem VZOG-Änderungsbescheid ein Rechtsverhältnis, auf dem das Recht der Deutschen Bahn AG beruhe. Für den hier vorliegenden Rechtsmangel komme daher eine Haftung nach §§ 434, 440 Abs. 1, 320 ff. BGB in Frage.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass auch im Hinblick auf die angeordnete Dienstbarkeit § 440 Abs. BGB und damit die §§ 320 ff BGB einschlägig seien. Demgemäß liege

⁷⁶⁰ Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seite 56.

⁷⁶¹ Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seite 56.

⁷⁶² Wortprotokoll vom 9. Oktober 2000, Seite 69.

⁷⁶³ Rechtsgutachten der Rechtsanwaltskanzlei RSG vom 30. August 2004, RSG 1, Bl. 8 ff.

⁷⁶⁴ Rechtsgutachten der Rechtsanwaltskanzlei RSG vom 30. August 2004, RSG 1, Bl. 23.

⁷⁶⁵ Rechtsgutachten der Rechtsanwaltskanzlei RSG vom 30. August 2004, RSG 1, Bl. 23.

hier ein Fall anfänglichen subjektiven Unvermögens vor. In diesem Falle greife nach der Rechtsprechung eine verschuldensunabhängige Garantiehaftung auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung aus §§ 440 Abs. 1, 325 Abs. 1 Satz 1 BGB ein. Dem Käufer stehe daher wahlweise ein Rücktrittsrecht (§ 325 Abs. 1 Satz 1 2. Alternative BGB) bzw. ein Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung zu.⁷⁶⁶

2.6.2.1.3 Rechtliche Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei CMS zur „Lastenfreiheit“

Die Ende 2006 durch das Land Berlin mandatierte Rechtsanwaltskanzlei CMS prüfte retrospektiv, ob der Erwerber im Falle eines Rücktritts von der Zusatzvereinbarung aufgrund der Eintragung der Dienstbarkeit sich auf einen Mangel berufen könne.⁷⁶⁷

Der Gutachter wies darauf hin, dass dies nur eine vorläufige Einschätzung sei, da die Akten noch nicht vollständig überprüft worden seien. Bei der Prüfung legte der Gutachter folgenden Sachverhalt zugrunde:

Gemäß Ziffer 2.2 des Kaufvertrages vom 19. Dezember 2000 habe der Käufer grundbuchliche und außergrundbuchliche Belastungen des Grundstücks nicht übernommen. Das Land Berlin habe sich in Ziffer 2.4 verpflichtet, solche Belastungen zu löschen. Gemäß Bewilligung vom 25. November 2004 und 14. Dezember 2005 erfolgte am 27. März 2006 die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bahn AG auf dem Flurstück 429. Dieses Flurstück stelle eine Teilfläche des im Kaufvertrag übertragenen Flurstücks 241 dar. Die Größe des Flurstücks beträgt 247 m² und damit ca. 13 % der Gesamtfläche. Grundlage der Eintragung war der Bescheid der OFD vom 11. September 2001. Der Erwerber behaupte, die zugunsten der Deutschen Bahn AG eingetragene Dienstbarkeit habe es verhindert, gemäß den ursprünglichen Planungen zu bauen.⁷⁶⁸

Die Eintragung der Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuchs könnte einen Rechtsmangel i. S. v. § 434 BGB a.F. darstellen. Demgemäß könnte dem Erwerber gemäß §§ 433 Abs. 1 Satz 1, 434, 440, 325, 326 BGB a.F. Schadensersatz oder Rücktritts- bzw. Rückabwicklungsansprüche zustehen.

Fraglich sei, ob die Parteien im Kaufvertrag die Pflicht des Landes Berlin, das Grundstück lastenfrei zu übertragen, im Hinblick auf den S-Bahn-Tunnel abbedungen haben. Dies könnte sich aus § 4 des Kaufvertrages ergeben. Ziffer 4.1 des Vertrages enthalte den Grundsatz, dass das Objekt unbelastet sei. Dagegen enthalten die Ziffern 4.2 bis 4.4 Einschränkungen dieses Grundsatzes. Bei den Ziffern handele es sich um besondere Regelungen, die als *lex specialis* der allgemeinen Regelung in Ziffer 2.4 des Vertrages vorgehe.⁷⁶⁹

Insoweit stehe fest, dass die Parteien im Hinblick auf den S-Bahn-Tunnel die Übertragung frei von sämtlichen Nutzungsrechten nicht vereinbaren wollten. Der Vertrag enthalte aber keine ausdrückliche Bestimmung darüber, wie mit etwaigen fortbestehenden Nutzungsrechten verfahren und wie das Risiko zwischen den Parteien aufgeteilt werden solle. Der Kaufvertrag enthalte eine Regelungslücke, die im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung gemäß §§ 133, 157, 242 BGB auszufüllen sei. Der Gutachter komme dabei zu dem Ergebnis, dass die überwiegenden Argumente dafür sprechen würden, die planwidrige Regelungslücke dahin zu schließen, dass für den vorliegenden Fall eine Ziffer 4.3 des Vertrages vergleichbare Regelung herangezogen worden wäre und Ansprüche des Erwerbers wegen

⁷⁶⁶ Rechtsgutachten der Rechtsanwaltskanzlei RSG vom 30. August 2004, RSG 1, Bl. 23 ff.

⁷⁶⁷ Rechtsgutachten der Rechtsanwaltskanzlei CMS vom 22. Oktober 2007, S 21, Bl. 101 ff.

⁷⁶⁸ Rechtsgutachten der Rechtsanwaltskanzlei CMS vom 22. Oktober 2007, S 21, Bl. 100.

⁷⁶⁹ Rechtsgutachten der Rechtsanwaltskanzlei CMS vom 22. Oktober 2007, S 21, Bl. 95.

der Eintragung einer Dienstbarkeit ausgeschlossen hätte. Im Ergebnis würden mithin überwiegende Gründe dafür sprechen, dass die Parteien die Pflicht des Landes, lastenfrei zu übertragen, abbedungen haben. Zu diesem Ergebnis gelange man allerdings nur im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung, da eine ausdrückliche Regelung im Kaufvertrag fehle. Es sei allerdings darauf hinzuweisen, dass man sich bei der ergänzenden Vertragsauslegung auf äußerst unsicherem Terrain bewege und daher nicht ausgeschlossen werden könne, dass ein etwaig angerufenes Gericht zu einer anderen Auslegung dahin komme, dass die Pflicht zur lastenfreien Übertragung des Eigentums nicht abbedungen worden sei.

Bejahe man einen Rechtsmangel, könnte sich aus §§ 433 Abs. 1 Satz 1, 434, 440, 325, 326 BGB a.F. ein Schadensersatzanspruch oder ein Rücktrittsrecht ergeben. Nach § 325 BGB a.F. stehe bei Unmöglichkeit der Leistung dem Gläubiger diese Rechte zu, wenn der Schuldner den zur Unmöglichkeit führenden Umstand zu vertreten habe.

Im Ergebnis könne man vorliegend ein Vertretenmüssen des Landes Berlin verneinen. Nach der Rechtsprechung zum alten Kaufrecht habe der Verkäufer nur anfängliches Unvermögen verschuldensunabhängig zu vertreten. Hier sei die lastenfreie Übertragung erst nachträglich unmöglich geworden, sodass es hier auf ein Verschulden ankomme.

Dem Erwerber könne aber ein verschuldensunabhängiger Rückabwicklungsanspruch aus § 323 BGB a.F. zustehen. Werde dem Verkäufer die rechtsmangelfreie Vertragserfüllung aus einem Grund, den beide Parteien nicht zu vertreten haben, nachträglich unmöglich, richten sich die Käuferrechte nach § 323 BGB a.F. Der Käufer werde von seiner Leistungspflicht befreit. Bereits erbrachte Leistungen seien Zug-um-Zug zurückzugewähren. Eine Rückerstattung erfolge nach Bereicherungsrecht. Daher könne der Erwerber im Ergebnis aus § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB Verwendungersatz bis zur Höhe der Verkehrswertsteigerung verlangen.⁷⁷⁰

2.6.2.2 Nachteilige Vertragsgestaltung

Der Ausschuss ist weiter der Frage nachgegangen, ob die Senatsverwaltung für Finanzen im Jahr 2000 den Vertrag in Bezug auf die Bahnflächen mit dem damaligen Kenntnisstand fehlerhaft gestaltete.

In diesem Zusammenhang untersuchte der Ausschuss zunächst, warum die Senatsverwaltung für Finanzen in Kenntnis der Existenz der Tunnelanlagen die Gewähr für die Lastenfreiheit in dem Vertrag übernahm.

Der Ausschuss ist nach Abschluss der Beweisaufnahme zu der Überzeugung gelangt, dass die Übernahme der Gewährleistung der Lastenfreiheit des Grundstücks „Spreedreieck“ allein dem Umstand geschuldet ist, dass zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses keinerlei Belastungen im Grundbuch eingetragen waren. Dies bestätigte der Zeuge Zucker vor dem Untersuchungsausschuss.

Zeuge Zucker: „Ja, wir hatten einen Grundbuchauszug, und der wies ein unbelastetes Grundstück aus. Berlin wurde eingetragen aufgrund der Vorlage eines bestandskräftigen Zuordnungsbescheides. Es gab keine Veranlassung, die Richtigkeit des Grundbuchs in Zweifel zu ziehen.“⁷⁷¹

Dieser Standpunkt ist für den Ausschuss allein vor dem Hintergrund der tatsächlichen Existenz der Tunnelanlagen nicht nachvollziehbar. Diese Auffassung verstärkte sich nach dem Aktenstudium im Hinblick darauf, dass der Senatsverwaltung für Finanzen bereits bei

⁷⁷⁰ Rechtsgutachten der Rechtsanwaltskanzlei CMS vom 22. Oktober 2007, S 21, Bl. 92 f.

⁷⁷¹ Wortprotokoll vom 13. Februar 2009, Seite 49.

Vertragsabschluss bekannt gewesen ist, dass eine Sicherung der Tunnelanlagen unabhängig von der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu erfolgen hatte.

Die Kenntnis der Senatsverwaltung für Finanzen von der Notwendigkeit einer Sicherung der Tunnelanlagen zugunsten der Deutschen Bahn AG vor Vertragsabschluss hat die Beweisaufnahme eindeutig ergeben. Sowohl die Aktenlage als auch die Zeugenbefragungen haben dies bestätigt.

2.6.2.2.1 Aktenlage zur „Lastenfreiheit“

So liegt dem Untersuchungsausschuss zum einen ein von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vor Vertragsabschluss erstelltes Verkehrswertgutachten, welches der Senatsverwaltung für Finanzen am 17. Juli 2000 zugegangen ist, vor.⁷⁷²

Das Verkehrswertgutachten zeigt auf, dass bei der Berechnung des Verkehrswertes des Grundstücks „Spreedreieck“ der Gutachter von folgenden „Rechtlichen Bindungen“ ausging:

Die Flurstücke 240 und 241 bilden das Baugrundstück. Dem Bebauungsplanentwurf entsprechend werde das Grundstück als Kerngebiet mit maximal 15.000 m² Geschossfläche festgesetzt. Aus dem Verhältnis der 15.000 m² großen Geschossfläche zu der 2.145 m² großen Baugrundstücksfläche ergebe sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung. Demnach betrage die Geschossflächenzahl 6,99. Die Wertermittlung stelle dabei auf einen lastenfreien Zustand ab, da ein Auszug aus dem Grundbuch Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) nicht hergereicht worden sei.

Die „Tatsächlichen Verhältnisse und sonstige Beschaffenheiten“ des Grundstücks „Spreedreieck“ wurden in dem Verkehrswertgutachten wie folgt beschrieben:

„Auf dem o. a. Grundstück verläuft im Bereich der südwestlichen Grenze unterhalb der Geländeoberfläche der Fahrgast-Übergangstunnel zwischen der U-Bahn und der S-Bahn. Auf dem Grundstück befindet sich am Reichstagufer eine Zugangsmöglichkeit zu der S1 und S2. In der südöstlichen Grundstücksecke besteht an der Friedrichstraße ein Zugangsbauwerk der U-Bahn. [...]“

Demgemäß liege der Bodenausgangswert für die 2.109 m² große Fläche des Flurstücks 241 bei 34,988 Mio. DM. In dem Gutachten heißt es weiter:

„Nach den beabsichtigten textlichen Festsetzungen Nr. 11 und 12 im Bebauungsplanentwurf I-50 sind die Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit auf U- und S-Bahnbegleitenden Teilflächen des o. a. Grundstücks zu sichern. Die Größe dieser Teilfläche haben wir grafisch überschläglich mit insgesamt ca. 450 m² ermittelt. Das Gehrecht ist durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis des bezirklichen Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes öffentlich-rechtlich bzw. in Abt. II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) privat-rechtlich zu sichern. Die Höhe der Wertminderung aufgrund der Belastung ist davon abhängig, in welchem Ausmaß die bauliche oder sonst zulässige Nutzung der Fläche durch die Belastung ausgeschlossen, eingeschränkt, erschwert oder behindert wird. [...]“

Der Gutachter ging weiter davon aus, dass die Verkehrssicherungspflicht dem Bahnbetreiber obliege, sodass nicht von einem erhöhten Instandhaltungs- und Renovierungsbedarf auszugehen sei.

Der Gutachter führte dazu weiter aus:

⁷⁷² Verkehrswertgutachten SenStadt vom 3. Juli 2000, F 1, Bl. 508 ff.

„Nach allgemeiner Auffassung des Bundesgerichtshofes und des Kammergerichtes Berlin stellt schon die bloße Existenz der dinglichen Sicherung durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit eine Belastung dar, die vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr als Mangel angesehen wird, auch wenn unmittelbare bauliche und wirtschaftliche Nachteile nicht gegeben sind und nicht zu befürchten sind. Die Tatsache einer Eintragung im Grundbuch in Abteilung II oder im Baulastenverzeichnis kann sich bei einer durch Grundpfandrechte zu sichernden Kreditaufnahme ungünstig auswirken. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr wird sich bei der Wahlmöglichkeit zwischen zwei ansonsten identischen Grundstücken nur gegen Einräumung eines Preisnachlasses (merkantiler Minderwert) auch für den Erwerb des mit dem Gehrecht belasteten Grundstücks entscheiden.

Von der Rechtsprechung in Berlin ist ein Abschlag in Höhe von 5 % vom Bodenwert der von der Dienstbarkeit betroffenen Grundstücksteilfläche für ausreichend und angemessen erachtet worden, wenn durch die Dienstbarkeit zugunsten der U-Bahnunterführung die ebenerdige bauliche und sonstige Nutzung des Grundstücks nicht eingeschränkt war. Der Abschlag zum Ausgleich für den merkantilen Minderwert in Höhe von 5 % vom Bodenwert der betroffenen Teilfläche ist angemessen und beträgt bei 450 m² je 16.590,- DM/m² rund 0,373 Mio. DM.

Wir unterstellen, dass durch das Gehrecht im 1. und 2. Untergeschoss jeweils ca. 500 m² Nutzfläche verloren gehen. Der jährliche Mietverlust entspricht nach unserer Einschätzung einem Anteil an der nachhaltig erzielbar angenommenen Gesamtmiete auf dem Grundstück (nach der Fertigstellung des Projekts) in Höhe von 4,8 %. Demnach ist zum Ausgleich für die Wertminderung durch die in den Untergeschossen aufgrund des Gehrechts entfallenden 1.000 m² großen Nutzflächen ein Abschlag in Höhe von 4,8 % vom Bodenwert des Grundstücks angemessen, d. h. bei 4,8 % von 34,988 rund 1,679 Mio. DM.

Die Wertminderung durch das Gehrecht ergibt sich mit der Summe aus den vorstehend ermittelten Einzelwertansätzen in Höhe von rund 2,052 Mio. DM.“

Demnach liege der Bodenwert gem. § 194 BauGB für das 2.109 m² große o. a. Grundstück - unter Berücksichtigung einer einzutragenden Dienstbarkeit - bei rund 32,936 Mio. DM.

Seitens des Untersuchungsausschusses wurde der Zeuge Kurth auf dieses Verkehrswertgutachten hingewiesen. Er hielt dem Zeugen Kurth vor, dass in dem Verkehrswertgutachten bereits berücksichtigt worden sei, dass durch Wegerechte etwa 500 m² verloren gehen würden. Dieser Umstand sei dann bei der Berechnung des Wertes mit einem Abzug berücksichtigt worden. Auf Nachfrage, weshalb dieser Umstand, nämlich eine für den Investor verlorene Nutzfläche durch Tunnel und andere Dinge, keine Berücksichtigung im Vertrag vom 19. Dezember 2000 gefunden habe, erwiderte der Zeuge Kurth:⁷⁷³

Zeuge Kurth: „Die Wertgutachten – das sagte ich schon – werden von der Bauverwaltung erstellt und sind von dieser zu verantworten. Sie haben ihren Ausfluss in dem festgesetzten Kaufpreis oder Verkehrswert. Insofern wird die anschließende Senatsvorlage mitgezeichnet, wenn sie die Ergebnisse aus der Verkehrswertermittlung übernehmen.

Zu der Frage, inwieweit das Grundstück lastenfremd ist, haben wir ein paar Mal gesprochen, und ich kann dem auch nichts mehr hinzufügen. So, wie es im Kaufvertrag niedergelegt wurde, entsprach es jedenfalls auch der Einschätzung des seinerzeit beurkundenden Notars. Der Notar ist verpflichtet zu prüfen, inwiefern im Grundbuch

⁷⁷³ Wortprotokoll vom 9. Januar 2009, Seite 35.

das Grundstück tatsächlich unbelastet oder so, wie im Kaufvertrag – was die einzelnen Abteilungen des Grundbuchs angeht – skizziert, aufgeführt ist.“⁷⁷⁴

Diese Auffassung konnte der Ausschuss nicht nachvollziehen. Richtig ist zwar, dass ein Notar das Grundbuch prüft, aber er ist nicht dafür verantwortlich, die tatsächlichen Gegebenheiten des Grundstücks zu überprüfen und daraus den Schluss zu ziehen, dass andere Beteiligte die Eintragung einer Dienstbarkeit verlangen könnten. Des Weiteren liegt es nicht in dem Verantwortungsbereich einer mitzeichnenden Senatsverwaltung alle Vertragsbestandteile rechtlich zu prüfen; sie ist allein dafür verantwortlich, die ressorteigenen Bereiche einer Prüfung zu unterziehen.

Zeuge Strieder: „Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat in diesem Verfahren sicherlich sowohl die juristischen Einzelheiten des Vertrages geprüft, aber natürlich dann – deswegen gibt es ja diese Mitzeichnungsverfahren – das, was dieses Haus angeht. Und das ist dann die Zusage, wie viel Quadratmeter, welche Traufhöhe, welche GFZ. Ich vermute, dass sich darauf auch die Änderungen bezogen haben, die hier angesprochen sind. Die Frage: Wem gehört das Grundstück, und sind da irgendwelche Zuordnungen richtig gemacht worden oder nicht? – ist nicht Aufgabe des Prüfungsmaßstabs da gewesen.“⁷⁷⁵

Neben dem Verkehrswertgutachten zum „Spreedreieck“ findet sich zum anderen in den dem Ausschuss vorliegenden Akten der Hinweis, dass die Senatsverwaltung für Finanzen ursprünglich die Ausschreibung des Grundstücks „Spreedreieck“ im Rahmen eines Bieterverfahrens gemäß § 19 Investitionsvorranggesetz (InVorG) im Jahr 1995 plante. Wie bereits mehrfach geschildert, ersuchte die Senatsverwaltung für Finanzen die BVG, die Deutsche Bahn AG und die S-Bahn Berlin GmbH um Stellungnahme zur geplanten Bebauung, da unterirdische U-Bahn-Tunnelröhren sowie ein Zugang der U-Bahn bzw. eine unterirdische S-Bahnführung und ein Verbindungstunnel zwischen S- und U-Bahn die Grundstücke tangieren würden.⁷⁷⁶

Aus den Stellungnahmen ergibt sich unzweifelhaft, dass die Deutsche Bahn AG unabhängig von der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 2000 die Eintragung einer Dienstbarkeit beanspruchte.

So äußerte sich die Deutsche Bahn AG dahin gehend, dass die Tunnelanlage und die Zugänge zugunsten der Deutschen Bahn AG bzw. der BVG dinglich zu sichern seien. Ferner sei zu gewährleisten, dass die Tragfähigkeit des Tunnels durch die Art der Bebauung und die Nutzung nicht beeinträchtigt werden; die Tunneldichtung dürfe nicht beschädigt werden. Die Tunnel dürften bei der Überbauung auch nicht belastet werden. Die Deutsche Bahn AG wies weiter darauf hin, dass Zugangsveränderungen mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen und vom Bauherrn zu finanzieren seien. Der Bauantrag müsse der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme vorgelegt werden.⁷⁷⁷

Die BVG wies darauf hin, dass sich im südöstlichen Bereich des Grundstücks ein U-Bahnausgang in Form einer Gehtrappe befinde. Ferner befinde sich unterhalb der zu überbauenden Fläche ein Fußgängerverbindungstunnel vom U-Bahnhof Friedrichstraße zum S-Bahnhof Friedrichstraße, der mit Fahrtreppen zur Straßenebene ausgestattet werden solle. Die bisher ausstehende Abstimmung mit allen Beteiligten über die zukünftige Bebauung unter Berücksichtigung des Tunnels müsse noch erfolgen. Dabei bat die BVG darum, dass der zukünftige Bauherr sich bereits in einem frühen Planungsstadium mit ihr und der Deutschen Bahn AG in Verbindung setze, um eine rechtzeitige Abstimmung der Be-

⁷⁷⁴ Wortprotokoll vom 9. Januar 2009, Seite 35.

⁷⁷⁵ Wortprotokoll vom 20. November 2009, Seite 50.

⁷⁷⁶ Schreiben der SenFin an die Deutsche Bahn AG bzw. BVG, F 1, Bl. 85, 87.

⁷⁷⁷ Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, F 1, Bl. 119.

rührungspunkte vorzunehmen. Hinsichtlich der Bebauung sei darauf zu achten, dass die Tunnelüberdeckung mindestens 1,00 m betrage. Ferner sei eine Verstärkung der Dichtung auf der Tunneldecke bzw. an den Tunnelwänden erforderlich.⁷⁷⁸

Die S-Bahn Berlin GmbH äußerte sich dahin gehend, dass ihr Interesse in Bezug auf die Grundstücke am „Spreedreieck“ in der Sicherung der Tunnelzugänge bestehe.⁷⁷⁹

Zusätzlich beauftragte die Senatsverwaltung für Finanzen im Jahr 1995 die Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH, Sanierungsbeauftragte des Landes Berlin (BSM), mit einer Untersuchung zur Bebaubarkeit des Grundstücks Friedrichstraße – Quartier 117/Spreedreieck. Die Untersuchung bezog sich dabei auf den Verlauf der Tunnelanlagen und die Ver- und Entsorgungstrassen verschiedener Leitungsträger. Zusammenfassend stellte die BSM fest, dass die Bebauung des Grundstücks möglich sei. Dabei sei sicherzustellen, dass die Tunnel der Deutschen Bahn AG in ihrer Tragfähigkeit durch die Art der Bebauung und der Nutzung nicht beeinträchtigt und belastet würden.⁷⁸⁰

Darüber hinaus hat der Untersuchungsausschuss festgestellt, dass das LARoV bereits vor Abschluss des Kaufvertrages von dem Bundesverwaltungsgericht Kenntnis hatte. Zwar ist die Urteilsbegründung erst am 15. Januar 2001 zugegangen aber der Mitarbeiter Schulte-Goebel hat nach eigener Aussage gleich bei Gericht angerufen, um nach dem Ausgang des Urteils zu fragen.⁷⁸¹ Das Wissen der nachgeordneten Behörde wird der Senatsverwaltung für Finanzen zugerechnet, sodass sich hieraus deren Verantwortlichkeit ableiten lässt.

Nach Auffassung des Ausschusses war das LARoV verpflichtet, der Senatsverwaltung für Finanzen unverzüglich den Leitsatz des Urteils zu übermitteln. Darüber hinaus hätte das LARoV bereits im August der Senatsverwaltung für Finanzen den richterlichen Hinweis mitteilen müssen.

2.6.2.2.2 Zeugenaussagen hinsichtlich der Kenntnis einer einzutragenden Dienstbarkeit

Dass der Senatsverwaltung für Finanzen bereits vor Vertragsschluss bekannt war, dass es zu einer Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bahn AG kommen würde, bestätigte auch der Zeuge Zucker bei seiner Befragung vor dem Untersuchungsausschuss.

Zeuge Zucker: „Wir hatten ja die Abfrage im Rahmen eines damals beschlossenen Bieterverfahrens gemacht, und selbstverständlich befragt man dann Leitungsverwaltungen, und hier war es ganz offensichtlich, dass sich Tunnelanlagen unterhalb des Kaufgrundstücks befinden, nicht nur für die Bahn, auch für die BVG, auch Eingänge dort. Deswegen wurden BVG und Bahn beteiligt. Die Forderung einer dinglichen Sicherung ist jetzt nicht unbedingt belastend oder überraschend letztendlich, sondern es gehört zum täglichen Geschäft – wenn einer eine Leitung hat –, dass dort auch eine Dienstbarkeit eingetragen werden kann. Dieses wurde dann auch im Vertrag insoweit berücksichtigt. Es war ja nicht nur die Dienstbarkeit, es waren noch mehrere Sachen zu klären.“⁷⁸²

Diese Aussage des Zeugen Zucker steht jedoch im Widerspruch zu der vorherigen Aussage, dass die Übernahme der Lastenfreiheit darauf basiere, dass das Grundbuch keinerlei Belastungen ausgewiesen habe. Zwar ist dem Zeugen Zucker insoweit zuzustimmen, dass zum

⁷⁷⁸ Antwortschreiben der BVG, F 1, Bl. 121.

⁷⁷⁹ Stellungnahme der S-Bahn Berlin GmbH, F 1, Bl. 118.

⁷⁸⁰ Schreiben der BSM, F 1, Bl. 149 ff.

⁷⁸¹ Wortprotokoll vom 8. Mai 2009, Seite 10.

⁷⁸² Wortprotokoll vom 13. Februar 2009, Seite 18.

Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine Lasten im Grundbuch eingetragen waren, aber die Tatsache, dass eine Eintragung erforderlich sein wird, war der Senatsverwaltung für Finanzen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses dennoch bekannt.

Auf Nachfrage des Untersuchungsausschusses an den Zeugen Müller-Spreer, ob ihm bekannt gewesen sei, dass die Deutsche Bahn AG bereits vor Abschluss des Vertrages die Eintragung einer Dienstbarkeit gefordert habe, erwiderte der Zeuge Müller-Spreer:

Zeuge Müller-Spreer: „Nicht, dass ich wüsste. Das würde mich auch wundern. Wenn das wirklich so gewesen ist, warum hat man das im Vertrag nicht so besprochen? Vor allem der Inhalt – ich kenne den Inhalt der Dienstbarkeit, den die Bahn haben wollte, nicht.“⁷⁸³

Seitens des Untersuchungsausschusses wurde der Zeuge Müller-Spreer in diesem Zusammenhang auf eine Aussage des Zeugen Zucker hingewiesen. Dieser hatte in seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss ausgesagt:⁷⁸⁴

Zeuge Zucker: „Es war ganz eindeutig in den Verhandlungen erklärt worden, dass Herr Müller-Spreer hier Verhandlungen mit der Bahn zu führen hat. Dass das dann natürlich auf eine Dienstbarkeit, auf eine Sicherung hinausläuft, ist klar. Wir haben hier im Vertrag auch noch vorgesehen, dass er verpflichtet ist, eine Baulast eintragen zu lassen. Es ist nicht so, dass wir von einem völlig unbeleckten Grundstück in der Zukunft ausgingen, sondern deswegen ist es hier auch vorgesehen, dass er eine dingliche Sicherung und auch noch die Zustimmung zur Eintragung einer Baulast geben muss.“⁷⁸⁵

Zu dieser Aussage erklärte sich der Zeuge Müller-Spreer wie folgt:

Zeuge Müller-Spreer: „Da ist meines Erachtens überhaupt kein Widerspruch zu sehen, wenn die Dienstbarkeit in ihrem textgenauen Wortlaut die vereinbarte Bebauung nicht unmöglich macht. [...] Man kann ja nun wirklich nicht behaupten, dass man so naiv ist, dass man ein Grundstück kauft, das an der Ecke durch einen S-Bahntunnel angeschnitten ist, dass dieser S-Bahntunnel abgerissen wird. So naiv kann keiner sein. Aber von entscheidender Bedeutung ist: Wie ist mit dem Tunnel umzugehen? Kann er uneingeschränkt bebaut werden? Braucht die Bahn eine Dienstbarkeit? Braucht sie die nicht?

Wir führen noch heute Diskussionen über die Notwendigkeit einer Dienstbarkeit für die spätere, jetzt wieder errichtete Fußgängerverbindungssituation. Die Bahn ist sich keineswegs sicher, ob sie die überhaupt braucht, [...] Einige meinen, dass die öffentlich-rechtliche Sicherung offensichtlich ausreichend ist, andere sind wieder anderer Meinung. Es ist nie davon geredet worden, dass der Tunnel an der Stelle, zumindest der S-Bahntunnel, entfernt werden soll. Und dass möglicherweise an der Stelle vielleicht eine Dienstbarkeit für den Betrieb des S-Bahntunnels eingetragen werden kann, ist überhaupt nicht schädlich, aber es ist zweifelsohne schädlich, dass die Bahn ohne Einfluss von mir als Eigentümer und Bauherr sagen kann: Du darfst an der Stelle gar nicht bauen. – Und das ist passiert. Und davon war von Anfang an nie die Rede.

Wie gesagt: Ich bin immer davon ausgegangen, dass im Abstimmungsprozess zum Bebauungsplan weit vor meinem persönlichen Erscheinen auf diesem Grundstück sämtliche Klärungen umfassend gelaufen sind. Wie gesagt: Ich habe damals die Dis-

⁷⁸³ Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seite 9.

⁷⁸⁴ Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seite 13 f.

⁷⁸⁵ Wortprotokoll vom 13. Februar 2009, Seite 35.

kussion um die Bebauung am Potsdamer Platz verfolgt, und da sind bauliche Anlagen errichtet worden, S-Bahntunnel, Bahntunnel, die unter später zu errichtenden Gebäuden sind, und man hat schlichtweg darauf Rücksicht genommen und sich miteinander abgestimmt, und sie konnten dann bebaut werden. Und das war hier nicht der Fall.“⁷⁸⁶

Der Untersuchungsausschuss fragte den Zeugen Müller-Spreer, ob ihm die Situation der Tunnelanlage und der Dienstbarkeit vor Vertragsschluss bekannt gewesen sei.

Zeuge Müller-Spreer: „Ich will es jetzt noch mal ganz ausführlich und endgültig machen. Selbstverständlich war mir bekannt, dass es unter dem Grundstück, zumindest auf der linken Seite, einen S-Bahntunnel gibt. Ob der S-Bahntunnel nun eine Dienstbarkeit bekommt oder nicht, spielt überhaupt keine Rolle, wenn der Tunnel in seiner Existenz gesichert wird, das heißt, so wie er jetzt dort ist. Wesentlicher Inhalt dieser Dienstbarkeit sollte aber sein, dass der Tunnel entgegen der ursprünglichen Zusicherung, eben auch gesichert durch eine Dienstbarkeit, nicht überbaut werden darf. Das ist ein wesentlicher Unterschied. Ich nehme einen Tunnel hin und lasse ihn so, wie er ist, überbaue ihn oder überbaue ihn nicht. Ich kann im Ergebnis machen, was ich will, solange ich den Tunnel nicht antaste. Wenn ich aber eine Dienstbarkeit bekomme, die mich in dieser Gestaltungsfreiheit einschränkt, im Gegenteil, wo mir sogar der Inhaber und Betreiber des Tunnels sagen kann, was ich zu machen und zu lassen habe, ist das ein riesiger wirtschaftlicher und wesentlicher Unterschied. Das betrifft den S-Bahntunnel, in dem die Züge tatsächlich fahren. [...]

Aber für mich war klar: Wenn grundbuchliche Belastungen nicht bestehen, und mir ist eben auch aus der beruflichen Qualifikation klar, dass bei einer Zuordnung eine Zuordnung nicht möglich ist, wenn die Zuordnung nicht inhaltlich auch alle damit verbundenen Rechte behandelt, das heißt: Sind Schulden eingetragen? Sind Leitungsrechte eingetragen? Sind Dienstbarkeiten eingetragen? – und dergleichen. Das heißt: Für mich war klar, wenn es im Grundbuch nicht ablesbar ist, in der Abteilung II und auch in den Zuordnungsbescheiden nicht ablesbar war, dass es hier keine Rechte fremder Dritter gibt, dann gibt es die auch nicht. Das heißt, dann kann ich in der Verhandlung, die ich gemeinsam mit dem Senat bei der Bahn führe, Forderungen stellen. [...]

Hier geht es schließlich um völlig klare Sachverhalte. Wer kann bei einem geeigneten, technisch einwandfreien Vorschlag eigenmächtig entscheiden: Ja, es geht, oder es geht nicht? Bin ich das, oder ist es die Bahn? Bin ich in der Lage, wenn ich technisch fachgerechte Vorschläge mache, dieses Bauwerk ohne Einfluss von außen zu errichten? – Darum geht es bei den Formulierungen in 3.8 und vorangegangenen. Das war Geschäftsgrundlage und Verabredung. [...]⁷⁸⁷

2.6.3 Fehlerhaftigkeit des Vertrages aufgrund der vertraglich zugesicherten Bebaubarkeit

Das Land Berlin sicherte in § 3.10 des Vertrages vom 19. Dezember 2000 zu,

„[...] dass das Objekt entsprechend der derzeit im Beschlussverfahren befindlichen Bebauungsplan I-50, der als Anlage 1 zu dieser Verhandlung genommen wird, bebaut werden kann.“

⁷⁸⁶ Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seite 14.

⁷⁸⁷ Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seiten 71-73.

Zur Klarstellung wird hier zunächst festgestellt, dass der Änderungsbescheid keine Auswirkungen auf die planungsrechtliche Bebaubarkeit des Grundstücks hatte; allein die zivilrechtliche Ausgangslage veränderte sich aufgrund der geänderten Eigentumszuordnung.

Der Zeuge von Lojewski stellte dies in seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss klar:

Zeuge von Lojewski: „[...] Wenn Sie sich kurz in Erinnerung rufen, was ich eingangs sagte zu den zwei Schienen: öffentlich-rechtlich und privatrechtlich, dann fällt die Antwort leichter: Die Änderung der Eigentumsverhältnisse durch einen Zuordnungsbescheid ändert nicht zwangsläufig etwas an einem Bebauungsplan. Und aus der Änderung der Eigentumsverhältnisse ergaben sich insofern auch keine Änderungen hinsichtlich der planungsrechtlichen Bebaubarkeit. Die Bahnanlagen waren planfestgestellt, und die grundbuchrechtlichen Einträge, soweit es sie zu dem Zeitpunkt schon gab, haben diese Bahneingänge gesichert, und sie sind schlichtweg dann in ihren Eigentumsverhältnissen, im Vollzug des Bebauungsplans zu berücksichtigen. [...] Also, der Zuordnungsbescheid ist für das Bebauungsplanverfahren – um das noch mal zu unterstreichen – wirklich irrelevant. Einen Bebauungsplan können Sie festsetzen, was auch immer, unabhängig von den privaten Eigentumsverhältnissen, das ist eine Frage des Vollzugs.“⁷⁸⁸

Der Untersuchungsausschuss prüfte, ob es aufgrund der Zusicherung der Bebaubarkeit in dem Vertrag vom 19. Dezember 2000 zu einer Haftung des Land Berlin kam.

2.6.3.1 Rechtsgutachten RSG zur Zusicherung der Bebaubarkeit

Die Rechtsanwaltskanzlei RSG legte dabei den Sachverhalt zugrunde, dass das Land Berlin in § 3.10 des Vertrages die Bebaubarkeit zusicherte. Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes I-50 sei eine Geschossfläche von 15.000 m² zulässig gewesen. Diese Bebaubarkeit sei nicht nur durch die Teilfläche der 200 m² beeinträchtigt gewesen. Vielmehr habe sich in den weiteren Verhandlungen mit der Deutschen Bahn AG herausgestellt, dass die Bahn die vorgesehene Überbauung nicht hinnehmen werde. Die Bahn habe hohe Entschädigungssummen gefordert und hinsichtlich der geplanten Überbauung des Dienstbarkeitsbereiches erhebliche technische Zusatzforderungen gestellt, die zu unvertretbaren Kosten geführt hätten. Weiter habe der Kulturausschuss am 11. September 2001 (gemeint 11. Juni 2001) beschlossen, den Eingangsbereich des „Tränenpalastes“ zu erhalten. Die zugesicherte Bebaubarkeit nach dem Bebauungsplanentwurf I-50 sei so nicht mehr gegeben gewesen.

Im Rahmen der rechtlichen Untersuchung erklärte der Gutachter, dass die Bebaubarkeit in einem bestimmten öffentlich-rechtlichen Umfang zugesichert werden könne. Insofern liege dann eine sog. zugesicherte Eigenschaft im Sinne des § 459 Abs. 2 BGB vor. Werde hier eine zugesicherte Eigenschaft angenommen, komme hier eine Haftung wegen Fehlens dieser Eigenschaft nach den §§ 459, 463 BGB in Betracht. Allerdings entschied der Gutachter, aufgrund der vorliegenden Anspruchskonkurrenz zwischen der zugesicherten Eigenschaft und dem bestehenden Rechtsmangel, dass die Rechtsmängelhaftung Vorrang habe.⁷⁸⁹

2.6.3.2 Rechtsgutachten CMS zur Zusicherung der Bebaubarkeit

Zunächst stellte die Rechtsanwaltskanzlei fest, dass vertragliche Zusagen einer Gemeinde, einen inhaltlich näher bestimmen Bebauungsplan aufzustellen, unwirksam seien. Eine ent-

⁷⁸⁸ Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seite 24.

⁷⁸⁹ Untersuchung der Rechtsanwaltskanzlei RSG vom 30. August 2004, RSG 1, Bl. 19 ff.

sprechende Zusage würde zu einer rechtswidrigen Verkürzung des Ermessens der Kommune im Rahmen der Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes führen. Gleiches gelte auch für die Zusage einer konkreten Bebaubarkeit bzw. der Erteilung einer Baugenehmigung, da es auch hier zu einer Verkürzung des Ermessens der Kommune im Rahmen der Überprüfung komme, ob eine Baugenehmigung erteilt werden könne oder nicht. Folglich könne sich der Käufer auf eine entsprechende Zusage nicht berufen.⁷⁹⁰

Allerdings sei nach der Rechtsprechung im Fall einer entsprechenden Zusage jeweils zu prüfen, ob der Käufer Ansprüche aus vertraglicher Risikoübernahme geltend machen könne. Das Risiko der künftigen Bebaubarkeit sei zwar im Zweifel von dem Käufer zu tragen. Dieser könne sich aber durch besondere Vertragsgestaltung schützen, in dem er das Verwendungsrisiko auf den Verkäufer überwälze.

Ob eine entsprechende Risikoübernahme gegeben sei, könne nur im Wege der Vertragsauslegung entschieden werden. Soweit eine vertragliche Risikoübernahme gegeben sei, könne diese unterschiedlichen Inhalts sein. In der weitestgehenden Form könne sie darauf gerichtet sein, dem anderen Teil bei Nichteintritt des Erfolges vollen oder teilweisen Schadensersatz zu leisten, ohne dass es auf ein Verschulden ankomme. Die Vereinbarung könne vertraglich aber auch beschränkt sein und nur die Zubilligung eines Rücktrittsrechts oder des Anspruchs auf Ersatz von Aufwendungen für den Fall des Ausbleibens des Erfolges beinhalten.

Nach diesen Grundsätzen prüfte die Rechtsanwaltskanzlei CMS, ob und inwieweit eine vertragliche Risikoübernahme durch das Land Berlin im Kaufvertrag angenommen werden kann.

In § 3.10 des Kaufvertrages heißt es:

„Der Übertragende sichert zu, dass das Objekt entsprechend des derzeit im Beschlussverfahren befindlichen Bebauungsplan I-50, der als Anlage 1 zu dieser Verhandlung genommen wird, bebaut werden kann.“

Dabei spreche die Wortwahl „Zusicherung“ dafür, dass das Land Berlin die künftige Verwendungsfähigkeit verbindlich zusagen wollte. Auch die systematische Auslegung spreche für eine entsprechende Risikoübernahme, da § 3.10 zu den Vorschriften der Gewährleistung zähle.

Mithin würden im Ergebnis überwiegende Gründe dafür sprechen, dass § 3.10 des Kaufvertrages eine vertragliche Risikoübernahme durch das Land Berlin enthalte. Diese beziehe sich aber lediglich auf den Inhalt des Bebauungsplanentwurfes I-50.

Eine weitere Auseinandersetzung mit der vorliegenden Fallkonstellation, dass die Bahnfläche nicht überbaut werden konnte, erfolgte durch die Rechtsanwaltskanzlei hier nicht. Sie prüfte lediglich, ob der Käufer Schadensersatzansprüche wegen Zusicherung oder vertraglicher Risikoübernahme hinsichtlich des Unterbaus des „Tränenpalastes“ bzw. Abbaus des Fußgängertunnels geltend machen könnte. Diese Thematik ist aber an dieser Stelle nicht von Bedeutung und wird zu einem späteren Zeitpunkt erläutert.

In einer ergänzenden Stellungnahme prüfte die Rechtsanwaltskanzlei CMS, ob ein Sachmangel i. S. v. § 459 Abs. 1, Abs. 2 BGB a.F. gegeben sei.

Könne der Käufer ein Grundstück nicht so bebauen, wie ursprünglich geplant und vereinbart, stelle dies grundsätzlich einen Sachmangel dar. Fraglich sei allerdings, ob der Investor vorliegend tatsächlich davon ausgehen konnte bzw. eine entsprechende Vereinbarung dahin getroffen worden sei, dass der Bereich des S-Bahn-Tunnels überbaut werden könne.

⁷⁹⁰ Gutachterliche Stellungnahme CMS vom 9. November 2006, F 10, Bl. 735 ff.

Zwar sei die Bebaubarkeit allgemein nach § 3.10 des Kaufvertrages von den Parteien vorausgesetzt worden, aber die Bebaubarkeit sollte sich dabei nach dem Bebauungsplanentwurf richten. Dabei sehe die textliche Festsetzung vor, dass die Bahnanlagen „planfestgestellte“ Flächen seien. Dazu gehöre auch der S-Bahn-Tunnel. Hieraus folge, dass schon nach dem Bebauungsplanentwurf eine Bebaubarkeit in diesem Bereich nicht vorgesehen gewesen sei. Vorliegend entspreche daher die Ist-Beschaffenheit der Soll-Beschaffenheit, sodass kein Sachmangel gegeben sei. Hierfür spreche auch die Ziffer 4.2 des Kaufvertrages, wonach hinsichtlich des S-Bahn-Betriebes Abstimmungen erforderlich seien. Die Parteien waren sich insoweit der eingeschränkten Bebaubarkeit bewusst.

Die Gutachter wiesen allerdings darauf hin, dass sich einzelnen Aktennotizen des Liegenschaftsfonds entnehmen lasse, dass sich die Bebaubarkeit eingeschränkt habe. Aus welchem Grund das Planungsrecht eingeschränkt worden sei, sei nicht bekannt und müsste daher noch überprüft werden.

2.6.3.3 Zeugenaussagen zur Zusicherung der Bebaubarkeit

Der Zeuge Müller-Spreer bestätigte in seiner Vernehmung die Auffassung, dass der Bebauungsplan aufgrund der veränderten Vertragslage angepasst werden musste. In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes sei vorgesehen gewesen, dass der S-Bahntunnel und der S-Bahn-Eingang voll überbaut werden können. Das habe die Deutsche Bahn AG im Nachhinein abgelehnt. Im Nachhinein habe sich herausgestellt, dass die Deutsche Bahn AG Mindestabstände als Bedingung für die Bebauung gestellt und eine Überbauung gänzlich ausgeschlossen habe.⁷⁹¹

Der Zeuge Müller-Spreer selbst erklärte vor dem Untersuchungsausschuss, dass er vor Vertragsschluss das Grundstück „Spreedreieck“ besichtigt und die Tunnelanlagen dabei wahrgenommen habe. Er ging dabei fälschlicherweise davon aus, dass ähnlich wie am Potsdamer Platz „die Tunnelanlagen“ - mit Ausnahme des Fußgängertunnels - vollinhaltlich baulich belastet werden und im Ergebnis bei den statischen Untersuchungen und Planungen weitestgehend unberücksichtigt bleiben könnten.⁷⁹² Dabei sei eine einzutragende Dienstbarkeit dann kein Problem, wenn die Dienstbarkeit in ihrem textgenauen Wortlaut die vereinbarte Bebauung nicht unmöglich mache.⁷⁹³

Zeuge Müller-Spreer: „[...] Dass wir generell Dienstbarkeiten ausgeschlossen haben, stimmt ja gar nicht, aber im Ergebnis jetzt hier diesen Tunnel betreffend, der eine Bebauung, so wie die Bahn später vorgesehen hat, nicht mehr möglich macht, davon war natürlich nicht die Rede, weil wir im Ergebnis die Geschäftsgrundlage sonst gar nicht hätten durchführen können. [...]“⁷⁹⁴

Darüber hinaus führte die Dienstbarkeit dazu, dass der Investor sein Bauwerk nicht mehr so ausführen konnte, wie ursprünglich vorgesehen.

Zeuge Müller-Spreer: „Man muss da vielleicht baulich etwas ausholen. Die ursprüngliche Beurkundung, die wir schon hinreichend diskutiert haben, hat tatsächlich so, wie ich das auch schon mehrfach gesagt habe, die bauherrenseitige Vermutung zur Grundlage gehabt, dass im Vorgriff die Bahn keine besonderen Einwände hat, wie dicht an den Tunnel herangebaut werden darf, ob über den Tunnel gebaut werden darf oder ob er womöglich statisch belastet werden darf. Das war eigentlich die An-

⁷⁹¹ Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seite 7.

⁷⁹² Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seite 5.

⁷⁹³ Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seite 14.

⁷⁹⁴ Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seite 10.

nahme, die wir die ganze Zeit hatten – ich kann nur die parallele Situation am Potsdamer Platz noch einmal zitieren –, und die Annahme beruhte darauf, dass ich wusste, dass der Bebauungsplan lange läuft und die Bahn ausreichend Zeit hatte, sich mit der hier vorgesehenen Bebauung zu beschäftigen.

Aber nachdem dieser Zuordnungsbescheid, den Sie zitieren, in der Welt war, hat eine andere Abteilung der Bahn gesagt: Wenn ihr überhaupt neben unserem Grundstück bauen wollt, also auf einem nicht mit Dienstbarkeiten belasteten Stück, also dem völlig uneingeschränkten, mir zum Eigentum übertragenen Grundstücksteil, erheben wir eben auch noch Auflagen. – Und das tun sie bis heute. Die Mindestabstände von dem S-Bahntunnel, wartungsfreie Zonen, das heißt, man soll Bauflächen freilassen, damit die Bahn später in der Lage ist, den Tunnel abzudichten. Wie das funktionieren soll, konnte mir bis heute keiner erklären. Auch in der Diskussion um den „Tränenpalast“ haben wir die Diskussion immer noch. Das heißt, die Bahn hat permanent Forderungen zu Verformungskriterien, Überbauung, nachbarschaftliche Bebauung gestellt, die im Ergebnis extreme Kostenauswirkungen gehabt haben, Zeitauswirkungen gehabt haben, die im Ergebnis zu einer echten Verzögerung und zu einer echten Kostenmehrbelastung geführt haben. Die kamen dann scheinbar nach diesem Zuordnungsbescheid erst auf den Tisch und haben die Gefechtslage – salopp formuliert – vollkommen verändert.⁷⁹⁵

Die Änderung des Bebauungsplanentwurfes resultierte vielmehr daraus, dass die vertragliche Situation sich nach Auffassung aller damals am Vorgang Beteiligten geändert habe. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollte allein die Geschäftsgrundlage des Vertrages wiederhergestellt werden. Darüber hinaus war eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, weil der Kulturausschuss eine stärkere Rücksichtnahme auf den Eingangsbereich des „Tränenpalastes“ gefordert habe. Dies geht eindeutig aus einem Vermerk der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 18. April 2002 hervor. Darin heißt es, dass das Tauschgrundstück durch Änderungsbescheid der OFD Berlin vom 11. September 2001 um ca. 200 m² verkleinert wurde und mit Dienstbarkeiten zur Sicherung der Bahnanlagen zu belasten sind. Die veränderte Grundstückssituation mache daher eine Anpassung der Bebauungsplaninhalte notwendig. Dies korrespondiere auch mit der aktuellen Diskussion im Abgeordnetenhaus über eine stärkere Rücksichtnahme auf den „Tränenpalast“. Ein städtebaulich-architektonisches Gutachten solle nachweisen, wie die vorgegebenen Nutzungsmaße sinnvoll in dem neuen Grundstückszuschnitt unterzubringen seien, um die Geschäftsgrundlage des Vertrages vom 19. Dezember 2000 nicht zu verlassen.⁷⁹⁶

Dies bestätigte auch der Zeuge Kuhlo in seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss.

Zeuge Kuhlo: „Daraus, was sich anschließend mit dem Grundstück ergeben hat – dass es eine Nichtüberbaubarkeit gibt –, haben sich dann auch weitere Überlegungen entwickelt: Wie kann man mit dem Grundstück umgehen? – Die waren aber nicht primär begründet durch die Anlagen der Deutschen Bahn, S-Bahn, sondern primär begründet durch die Aussage des Kulturausschusses dieses Hauses, um zu sagen: Kann ich nicht noch ein bisschen mehr erhalten am Tränenpalast als das, was unter Denkmalschutz steht? [...]

Daraufhin sind dann entsprechende Untersuchungen – meines Wissens – angestellt worden. Und wenn ich mich recht entsinne, ist das auch von Nalbach gemacht worden, die dann die entsprechenden Untersuchungen dort angestellt haben.⁷⁹⁷

⁷⁹⁵ Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seiten 17, 18.

⁷⁹⁶ Vermerk vom 18. April 2002, S 7, Bl. 191 f.

⁷⁹⁷ Wortprotokoll vom 5. Juni 2009, Seiten 15, 16.

Der Zeuge Kuhlo schrieb im Januar 2002 an die Zeugin Nalbach:

„[...] Nun haben Korrekturen der Oberfinanzdirektion Tatsachen geschaffen, die eine Verringerung des bebaubaren Grundstücks zur Folge haben. Da wir aber weiterhin an den städtebaulichen Grundlagen festhalten wollen, durch die Verträge mit dem Investor aber auch an die Einhaltung der Nutzungsmaße gebunden sind, ist eine Überarbeitung der städtebaulichen Figur notwendig. Gleichzeitig fordert die Denkmalpflege und das Abgeordnetenhaus eine stärkere Rücksichtnahme auf den benachbarten Tränenpalast.

Als Verfasser des städtebaulichen Konzeptes möchten wir Sie daher bitten, die Konsequenzen der veränderten Rahmenbedingungen in einem Testentwurf darzulegen, um auf dieser Grundlage den B-Plan ändern zu können und der in Diskussion befindlichen Hochhausplanungen so entgegenzuwirken. [...]“⁷⁹⁸

2.6.4 Zusammenfassende Feststellungen des Ausschusses

Auf Grundlage der oben genannten Ausführungen ist der Ausschuss zu der Überzeugung gelangt, dass der Vertrag vom 19. Dezember 2000 nicht erfüllt werden konnte und deshalb der Abschluss der Zusatzvereinbarung erforderlich war. Im Wesentlichen ergibt sich die Erforderlichkeit aus dem bereits ausführlich dargestellten Sachverhalt. Zusammenfassend wird hier nochmal auf die wesentlichen Punkte eingegangen.

Aufgrund des Änderungszuordnungsbescheides war es dem Land Berlin nicht möglich, die oberirdische Teilfläche (S-Bahn-Eingang) zu übereignen. Zwar hätte das Abkaufen der Teilfläche von 45 m² von der Deutschen Bahn zu einem Preis von ca. 1,3 Mio. € eine Über-eignung ermöglicht, aber diese Teilfläche sollte auch mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bahn AG belastet werden.

Die Sicherung des S-Bahn-Einganges und die Eintragung einer weiteren beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Zusammenhang mit der Nord-Süd-Bahn und dem Fußgängertunnel waren dabei das Hauptproblem der Rechtsstreitigkeit. Die Deutsche Bahn AG bestand in den Verhandlungen auf einer zivilrechtlichen Absicherung ihrer „Tunnelanlagen“.

Die öffentlich-rechtliche Absicherung der Bahnanlagen, die bereits im Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden war, genügte der Deutschen Bahn AG nicht. Die Unterscheidung zwischen der zivilrechtlichen und der öffentlich-rechtlichen Absicherung der Bahnbelange ist hier von entscheidender Bedeutung, da allein eine öffentlich-rechtliche Absicherung der Bahnanlagen in dem Vertrag berücksichtigt wurde. So sah der Bebauungsplanentwurf I-50, welcher als Anlage zum Vertrag genommen wurde, lediglich eine Überbauung des S-Bahn-Einganges vor. Darüber hinaus waren alle Bahnanlagen in dem Plan gekennzeichnet und als planfestgestellte Fläche ausgewiesen. Ferner ist der Erwerber dem Vertrag nach verpflichtet gewesen, eine Baulast einzutragen. Diese öffentlich-rechtliche Absicherung wurde aber in der rechtlichen Auseinandersetzung zwischen den Beteiligten nicht in Frage gestellt; vielmehr änderte sich die Eigentums-situation an dem Flurstück. Die Deutsche Bahn AG war aufgrund des Änderungsbescheides seit dem 3. Oktober 1990 Eigentümerin der oberirdischen Fläche sowie der Nord-Süd-Bahn. Darüber hinaus konnte die Deutsche Bahn AG die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zur Sicherung ihrer Rechte verlangen.

Problematisch war die Situation für das Land Berlin, weil die Senatsverwaltung für Finanzen in dem Vertrag vom 19. Dezember 2000 die Verpflichtung zur lastenfreien Übertragung des Flurstücks 241 übernahm. Dem Ausschuss genügten die Einlassungen von Zeugen, der Ver-

⁷⁹⁸ Schreiben des RefL Kuhlo vom 22. Januar 2002, S 7, Bl. 205.

trag habe die Lastenfreiheit im Zusammenhang mit den Bahnanlagen abbedungen, nicht, da aus den Regelungen des Vertrages nicht zweifelsfrei geschlossen werden kann, dass eine ergänzende Vertragsauslegung eine Abbedingung der Lastenfreiheit ergebe. Dies bestätigte auch die Rechtsanwaltskanzlei CMS, die in ihrer gutachterlichen Stellungnahme aus dem Jahr 2007 ausdrücklich darauf hingewiesen hat, dass „man sich bei der ergänzenden Vertragsauslegung auf äußerst unsicherem Terrain bewege und daher nicht ausgeschlossen werden könne, dass ein etwaig angerufenes Gericht zu einer anderen Auslegung dahin komme, dass die Pflicht zur lastenfreien Übertragung des Eigentums nicht abbedungen worden sei.“⁷⁹⁹

Auch der Einwand, die Möglichkeit der Bebaubarkeit sei nach wie vor gegeben gewesen, da die Bahnanlagen bekannt und als planfestgestellte Flächen ausgewiesen waren, greift hier nicht durch. Zwar ist es richtig, dass der Investor die Bahnanlagen bei der Bebauung berücksichtigten musste, aber aufgrund der veränderten Eigentumsposition und der einzutragenden Dienstbarkeit war der Erwerber nunmehr von der Zustimmung der Deutschen Bahn AG abhängig. Diese Ausgangsposition war für den Investor objektiv untragbar, sodass er bereits zu Beginn der Verhandlungen die Zustimmung zur Eintragung jedweder Dienstbarkeit verweigerte. Diese Zustimmung war aber zwingend erforderlich.

Der Ausschuss ist weiter der Auffassung, dass es unerheblich ist, ob hier ein Fall der anfänglichen oder der nachträglichen Unmöglichkeit vorliegt, da das Land Berlin in jedem Fall die Unmöglichkeit zu vertreten hatte. Bereits bei Abschluss des Vertrages war die Ursache des auftretenden Leistungshindernisses dem Land Berlin, hier dem LARoV, bekannt. Der geänderte Vermögenszuordnungsbescheid basierte auf einer Bundesverwaltungsgerichtsentscheidung, welche vor Abschluss des Vertrages dem LARoV bekannt gegeben wurde. Mitarbeiter des LARoV haben es allerdings versäumt, über dieses Urteil die Senatsverwaltung für Finanzen vor Vertragsabschluss in geeigneter Weise zu unterrichten. Das Wissen des LARoV ist der Senatsverwaltung für Finanzen zuzurechnen. Aber auch unabhängig von der Bundesverwaltungsgerichtsentscheidung hat das Land Berlin im Jahr 2000 die Bahnbelange nicht ausreichend in dem Vertrag berücksichtigt und sich somit in vermeidbarer Weise einer Haftung ausgesetzt. Die Beweisaufnahme hat ergeben, dass die Deutsche Bahn AG bereits mit Schreiben vom 4. Mai 1995 erklärte, eine dingliche Sicherung der Tunnel und Zugänge zugunsten der Deutschen Bahn AG bzw. der BVG sei erforderlich. Darüber hinaus müsse die Beeinträchtigung der Tragfähigkeit des Tunnels durch die Art der Bebauung und Nutzung ausgeschlossen sein, die Tunneldichtung dürfe nicht beschädigt werden, die Tunnel dürften bei der Überbauung nicht belastet werden, Zugangsveränderungen seien abzustimmen und vom Bauherrn zu finanzieren. Ferner sei der Bauantrag der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme vorzulegen.⁸⁰⁰ Diese Vorgaben sind weder vor noch in dem Vertrag vom 19. Dezember 2000 umgesetzt worden.

Daneben führte auch die Zusicherung einer Bebaubarkeit nach dem Bebauungsplanentwurf zu einem erhöhten Haftungsrisiko des Landes Berlin.

Die Argumentation des Zeugen Holzinger, hätte er weiterhin die Verantwortung gehabt, hätte er es an dieser Stelle darauf ankommen lassen und den Änderungszuordnungsbescheid angefochten, konnte den Ausschuss nicht überzeugen. Der Zeuge Holzinger bezog sich dabei auf § 48 VwVfG. Diese Klage hätte der Zeuge Holzinger aller Voraussicht nach verloren, da es noch im Jahr 2004 ständige Rechtsprechung war, dass sich eine Behörde gegenüber einer anderen Behörde nicht auf Vertrauensschutz berufen könne. Die Träger öffentlicher Verwaltung seien an dem Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung gebunden und können sich nicht auf den Fortbestand eines rechtswidrigen Zustandes berufen. Aufgrund einer Ermessensreduzierung auf Null komme hier nur die Rücknahme eines rechtswidrigen Zuordnungsbescheides in Betracht.

⁷⁹⁹ Gutachterliche Stellungnahme vom 22. Oktober 2007, S 21, Bl. 93.

⁸⁰⁰ Schreiben vom 4. Mai 1995, F 1, Bl. 119.

Ebenso überzeugte der Einwand, man hätte sich beim Bund für den fehlerhaften Verwaltungsakt schadlos halten können, den Ausschuss nicht. Der Ausschuss kommt zu dem Ergebnis, dass das Land Berlin keinerlei Schadensersatzansprüche gegen den Bund hätte geltend machen können. Dies bestätigt auch ein von der Fraktion der CDU in Auftrag gegebenes Gutachten des Wissenschaftlichen Parlamentsdienstes (WPD).⁸⁰¹ Danach sei nach der vorgenommenen Prüfung kein einziger Anspruch mit hinreichender Erfolgsaussicht festgestellt worden. In Betracht komme allein der Schadensersatzanspruch aus § 839 BGB i. V. m. Artikel 34 Satz 1 GG, da eine anspruchrelevante Verletzung der Anhörungspflicht im Zuordnungsverfahren vorgelegen habe. Jedoch sei das Verschulden der OFD sehr fraglich. Im Übrigen sei dieses Versäumnis für den Vermögensschaden des Landes mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht kausal. Die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches sei daher nicht geboten gewesen. Alle übrigen Ansprüche würden bereits an grundsätzlichen Fragen ihrer Anwendbarkeit scheitern. „Angesichts mangelnder Erfolgsaussichten und eines vermuteten Streitwerts in Höhe von jedenfalls 8,7 Mio. € kann nicht festgestellt werden, dass das Land Berlin Schadensersatz- oder sonstige Ansprüche hätte geltend machen müssen.“⁸⁰²

Darüber hinaus stellte der Ausschuss fest, dass sich das Land Berlin bei seinem Rechtsbeistand Dr. Riebschläger erkundigte, ob Schadensersatzansprüche gegen die OFD geltend gemacht werden sollen. Aus einem Aktenvermerk geht hervor, dass Rechtsanwalt Dr. Riebschläger davon abriet, da das Verschulden schwer nachweisbar sei.

Dies zugrunde gelegt war der Abschluss der Zusatzvereinbarung nach dem Scheitern der Einigungsversuche mit der Deutschen Bahn AG und dem Investor aufgrund der Fehlerhaftigkeit des Vertrages vom 19. Dezember 2000 erforderlich.

Zwar hätte das Land Berlin es hier auch aufgrund der Auslegungsbedürftigkeit des Vertrages auf einen Rechtsstreit mit dem Investor ankommen lassen können, aber eine verantwortungsvolle Verwaltung hat aufgrund der Verpflichtung zur sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung auch die Erfolgsaussichten einer Klage gegen das Prozessrisiko ausreichend abzuwägen, da sich ein Rechtsstreit über mehrere Jahre hinziehen kann. Dies führt letztlich im Falle des Unterliegens dazu, dass die Kosten erheblich steigen. Im vorliegenden Fall ist nach Einschätzung des Ausschusses aufgrund des doch erheblichen Prozessrisikos vertretbar der Weg des Vergleiches gewählt worden. Die Höhe des vorgenommenen Ausgleiches ist dabei angesichts der geltend gemachten Ansprüche des Investors und mangels entgegenstehender Anhaltspunkte als angemessen anzusehen.

Dagegen bestätigte keiner der vom Untersuchungsausschuss befragten Zeugen, dass der Sachverhalt nicht ausreichend juristisch gewürdigt worden sei.

Der Zeuge Meyer-Golling erklärte vielmehr bei seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss, dass er sich mit den Rechtspositionen des Investors auseinandergesetzt habe.⁸⁰³

Der Zeuge Dr. Baumgarten berichtete, dass es permanent eine juristische Begleitung gegeben habe. Diese Begleitung sei auch eine Überprüfung der jeweiligen Sachverhalte. Außerdem sei es üblich, dass die Verwaltung bei Auftreten von Problemen versucht, zunächst eine Lösung zu finden und nicht als Allererstes eine kostentreibende Rechtsanwalts-

⁸⁰¹ WPD-Gutachten „zu Schadensersatz- und sonstigen Ansprüchen des Landes Berlin gegen die Oberfinanzdirektion Berlin im Zusammenhang mit dem Zuordnungsverfahren von Grundstücken am ‚Spreadreieck‘“ vom 30. November 2009.

⁸⁰² WPD-Gutachten „zu Schadensersatz- und sonstigen Ansprüchen des Landes Berlin gegen die Oberfinanzdirektion Berlin im Zusammenhang mit dem Zuordnungsverfahren von Grundstücken am ‚Spreadreieck‘“ vom 30. November 2009, Seiten 25 f.

⁸⁰³ Wortprotokoll vom 12. März 2010, Seite 47.

sozietät einzuschalten. Erst wenn sich im Laufe der Zeit zeige, dass es zu einem größeren bis zu einem Kardinalproblem komme, benötige man externe Hilfe von Spezialisten.⁸⁰⁴

Auch die Zeugen Bielka und Schulte sagten, es habe eine Prüfung gegeben.

Zeuge Bielka: „Es gab eine Prüfung, die die Berechtigung dieser Ansprüche abgewogen hat. Sie haben ja auf Herrn Zucker hingewiesen. Ich meine, er hat da auch entsprechende Vermerke verfasst, in denen er darauf hingewiesen hat, was nun aus seiner Sicht angemessen ist und was nicht angemessen ist. Und es gab darüber hinaus die Beurteilung – sofern mir das noch recht in Erinnerung ist – auch der Stadtentwicklungsverwaltung, die ihrerseits auch so etwas ermittelt hat, was sie denn wohl für berechtigt hält. – Jedenfalls ist mir das noch so in Erinnerung. – Aber das hat natürlich für die Verhandlungen oder die Gespräche noch keine Rolle gespielt, weil wir noch nicht in der Phase waren, konkret über solche Forderungen zu sprechen und sie aufzurechnen. Das sollte ja dann auch nach dem Einschalten von Dr. Riebschläger in diese Phase geleitet werden.“⁸⁰⁵

„[...] Also, nach meiner Kenntnis, ja. Natürlich ist erst mal intern eine juristische Beurteilung vorgenommen worden, vielleicht nicht eine Prüfung im förmlichen Sinn, aber eine Beurteilung, die dann auch – sagen wir mal – Gegenstand oder Grundlage des weiteren Vorgehens war.“⁸⁰⁶

Zeuge Schulte: „Sie hat in der Zeit, in der ich da bin, natürlich einerseits in der Senatsverwaltung stattgefunden, aber dafür hatten wir natürlich vor allem auch einen Anwalt, der uns in diesen Fragen mit unterstützt und beraten hat.“⁸⁰⁷

3. **Komplex: Das Bebauungsplanverfahren I-50 und die Erteilung der Baugenehmigungen „Spreedreieck“**

Nach Abschluss der Zusatzvereinbarung im Jahr 2004 ist sodann das Bebauungsplanverfahren I-50 fortgeführt worden, um auch die in der Zusatzvereinbarung enthaltene Frist für die Erteilung einer Baugenehmigung für das Projekt „Spreedreieck“ einhalten zu können.

Sowohl der Bebauungsplan I-50 als auch die Erteilung der Baugenehmigungen an den Investor Müller-Spreer führten in der Folgezeit zu weiteren Rechtsproblemen zivilrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art. Bevor auf die einzelnen rechtlichen Probleme eingegangen wird, wird vorab das Bebauungsplanverfahren sowie das Baugenehmigungsverfahren dargestellt, ohne dabei schon detailliert auf die Schnittstellen zur Zusatzvereinbarung einzugehen.

3.1 **Planentwurf des Architekturbüros Mark Braun**

Unmittelbar nach Abschluss der Zusatzvereinbarung unterrichtete Senatsbaudirektor Dr. Stimmann den Investor Müller-Spreer darüber, dass die wichtigste Voraussetzung für die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens I-50 die Prüfung der Entwürfe des Gutachterverfahrens sei. Er gehe davon aus, dass der Entwurf Diener & Diener eine ausgezeichnete Grundlage für eine wirtschaftliche Realisierung biete. Er wies weiter darauf hin, dass erst nach Vorliegen des Ergebnisses dieser Prüfung das Bauleitverfahren weitergeführt werden könne. Die vereinbarte Fristsetzung sei sehr eng bemessen, weshalb eine zügige Prüfung

⁸⁰⁴ Wortprotokoll vom 12. Februar 2010, Seite 33.

⁸⁰⁵ Wortprotokoll vom 29. Januar 2010, Seite 16.

⁸⁰⁶ Wortprotokoll vom 29. Januar 2010, Seite 34.

⁸⁰⁷ Wortprotokoll vom 29. Januar 2010, Seite 56.

erforderlich sei, da ein Planverfahren nicht unter einem halben Jahr abgeschlossen werden könne.⁸⁰⁸

Der Referatsleiter Kuhlo wies den Investor Ende Mai 2005 nochmals darauf hin, dass erst nach Vorliegen des Ergebnisses das Bauleitverfahren weiter geführt werden könne. Bei einer Entscheidung bis Juli 2005 könne im August/September die eingeschränkte TÖB-Beteiligung durchgeführt werden und im September/Okttober die erneute öffentliche Auslegung erfolgen.⁸⁰⁹

Erst im August 2005 teilte der Investor Müller-Spreer mit, dass alle drei Preisträger zu einer Überarbeitung aufgefordert worden seien. Grundlage sei das Nutzerprofil eines potenziellen Mieters (Ernst & Young) gewesen. Die Überarbeitung habe bei Diener & Diener zu einer Veränderung der Fassade (Balkone) geführt. Bei dem Grüntuch-Entwurf sei es zu einer marginalen Veränderung gekommen, während der Entwurf Mark Braun ein vollständig neues Gebäudekonzept („zwei Bananen“) vorsehe. Dabei liege die größte Wirtschaftlichkeit in Bezug auf die HNF eindeutig bei Mark Braun. Aus dem Vermerk geht weiter hervor, dass eine Entscheidung bis zum Herbst 2005 getroffen werden sollte. Der Bebauungsplan sollte dabei auf das Projekt „maßgeschneidert“ werden. Eine zügige Bearbeitung des Planes und eine rechtzeitige Schaffung von „Baurecht“ wurden zugesagt.⁸¹⁰

Im November 2005 fand auf Wunsch des Investors ein Gespräch bei dem Regierenden Bürgermeister in der Senatskanzlei statt. Im Vorfeld des Gespräches gingen bei der Senatskanzlei folgende Informationen ein:

So schrieb Herr Gothe, seinerzeit Referent des Senatsbaudirektors, dass bzgl. des Projekts „Spreedreieck“ nach zähem Ringen eine Einigung über die Art und Weise der Bebauung zustande gekommen sei. „Wir wissen aus der Vergangenheit, dass Müller-Spreer an diesem Standort von einem Hochhaus träumt.“ Daher vermute er, dass der Investor eine weitere Etage bekommen möchte. Möglicherweise gehe es lediglich darum, einen interessanten Mieter nach Berlin zu holen. Herr Gothe bat darum, den sorgfältig zwischen den Verwaltungen und Müller-Spreer ausgehandelten Kompromiss nicht anzutasten.⁸¹¹

Auch der Mitarbeiter Zucker übermittelte der Senatskanzlei einen aktuellen Sachstand zur Gesprächsvorbereitung.

Danach sei in der Zusatzvereinbarung eine Minderung des Kaufpreises in Höhe von 8,7 Mio. € vereinbart worden. Ferner habe der Investor zusätzliche Flächen mit einer Größe von ca. 3.043 m² (Vorplatzfläche) unter Sicherung der „Zuwegung“ zum „Tränenpalast“ erworben. Der Vertrag sehe weiter eine Bebaubarkeit des Areals mit einer oberirdischen BGF von 17.500 m² bei 10 Vollgeschossen auf der Grundlage der Ergebnisse eines Architekturverfahrens vor. Beiden Vertragsparteien stehe ein Rücktrittsrecht für den Fall zu, dass eine bestandskräftige Baugenehmigung für das Bauvorhaben nicht bis Ende des III. Quartals 2006 vorliege. Das Land Berlin werde sich dafür einsetzen, dass, wenn der Erwerber alle erforderlichen Mitwirkungshandlungen rechtzeitig erbringe, eine Baugenehmigung bis spätestens 31. Oktober 2005 vorliege.⁸¹²

Nach Abschluss der Zusatzvereinbarung habe der Investor Müller-Spreer am 7. Juni 2005 einen Kaufvertrag für den „Tränenpalast“ und am 27. September 2005 einen Kaufvertrag über die „Zuwegung“ abgeschlossen.⁸¹³ Durch die vorgenannten Verträge werde die Müller-

⁸⁰⁸ Schreiben vom 4. Januar 2005, S 8, Bl. 1.

⁸⁰⁹ Schreiben vom 30. Mai 2005, F 9, Bl. 220.

⁸¹⁰ Vermerk vom 16. August 2005, S 8, Bl. 5.

⁸¹¹ EMail vom 2. November 2005, R 2, Bl. 195.

⁸¹² Vermerk des Mitarbeiters Zucker, R 2, Bl. 198.

⁸¹³ siehe auch Kaufvertrag „Tränenpalast“, F 37, Bl. 1703 ff.; sowie Vertragsschluss bzgl. der „Zuwegung“, L 17, Bl. 790 ff.

Spreer & Co. Spreadreieck KG Eigentümerin des gesamten Areals nördlich des S-Bahnhofs Friedrichstraße (mit Ausnahme des S-Bahn-Einganges sowie des Biergartens des „Tränenpalastes“). Herr Müller-Spreer sei dem Vermerk nach gehalten, unverzüglich einen Bauantrag zu stellen. Die vorgesehene Zeitkette für die Baugenehmigung sei nicht mehr haltbar, da bisher kein Bauantrag vorliege und der Bebauungsplan nach neuem EU-Recht zu bearbeiten sei.⁸¹⁴

Aus einem Gesprächsvermerk ergibt sich, dass der Investor Müller-Spreer bei dem Regierenden Bürgermeister um Erhöhung der Baumasse um rund 50 m bat. Im Gegenzug würde er den Betreibern des „Tränenpalastes“ günstigere Konditionen einrichten. Der Regierende Bürgermeister habe auf den Kompromiss zwischen den Beteiligten verwiesen und den Vorschlag als „überzogen“ abgelehnt. Inwieweit für eine Förderung des „Tränenpalastes“ die Erhöhung der Baumasse um 1-2 Stockwerke möglich sei, müsse der Investor mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung klären.⁸¹⁵

Im November 2005 fand in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein Gespräch mit Rechtsanwalt Dr. Rietschlager statt, der erklärte, für den Bauherrn Müller-Spreer die rechtliche Beratung übernommen zu haben. Dabei wurde festgehalten, dass für die Weiterbearbeitung des Bebauungsplanverfahrens die Unterlagen des Architekturbüros Mark Braun überreicht werden müssen. Es heißt weiter in dem Vermerk:

„Zur Wahl des Entwurfes muss nach dem Wettbewerb die Prüfung durch Müller-Spreer zur Wirtschaftlichkeit und die Begründung zur Entscheidungsfindung dargelegt werden (§ 4.2 des Vertrages).“

Darüber hinaus enthält der Vermerk den Hinweis, dass die Zusatzvereinbarung eine Rücktrittsklausel vorsehe, wenn das „Baurecht“ nicht bis Ende des 31. Oktober 2006 vorliege.⁸¹⁶

Die Prüfung zur Wirtschaftlichkeit und die Begründung zur Entscheidungsfindung hat der Bauherr in der Folgezeit nicht vorgelegt.

Zeuge Arndt: „Er hat sich ausbedungen, dass die drei Entwürfe auf ihre Wirtschaftlichkeit überprüft und dann daran angepasst werden mussten. Ich habe auch einmal gesehen, dass alle drei Preisträger Überarbeitungen, die auch die Kubatur und architektonische Gestalt verändert haben, abgeliefert haben. Wir haben sie nicht in den Akten. Wir haben sie nur einmal kurz bei Herrn Dr. Stimmann präsentiert bekommen.“⁸¹⁷

Im Januar 2006 fand sodann ein Gespräch beim Senatsbaudirektor Dr. Stimmann mit Vertretern von Ernst & Young zu mehreren Projekten statt. Die Vertreter von Ernst & Young teilten mit, dass der Investor Müller-Spreer das überarbeitete Konzept von Mark Braun angeboten habe. Dieser Entwurf sei nach den Anforderungen von Ernst & Young optimiert und vom Vorstand akzeptiert worden. Aus dem Gesprächsprotokoll geht hervor, dass größere Änderungen bzw. die vorgeschlagenen alternativen Architekturen aus dem Wettbewerb (Diener & Diener) eine erneute Befassung der zuständigen Gremien bei Ernst & Young bedeuten würde. Senatsbaudirektor Dr. Stimmann halte den Entwurf an diesem Ort gestalterisch und typologisch für falsch, aber in Anbetracht der Vertragslage für machbar. Die zugesagten 10 Vollgeschosse würden dabei die Obergrenze bilden.⁸¹⁸

⁸¹⁴ Vermerk zur Anfrage der Senatskanzlei, F 9, Bl. 228.

⁸¹⁵ Handschriftlicher Gesprächsvermerk vom 3. November 2005, R 2, Bl. 197.

⁸¹⁶ Vermerk vom 21. November 2005, S 8, Bl. 8

⁸¹⁷ Wortprotokoll vom 18. Februar 2009, Seite 33.

⁸¹⁸ Ergebnisprotokoll vom 12. Januar 2006, S 8, Bl. 9 f.

Der überarbeitete Entwurf des Architekten Mark Braun sah vor, dass das Gebäude anders als in dem internen Architekturverfahren nicht mehr eine geschlossene Form darstelle, sondern sich in zwei im Grundriss bananenförmige Scheiben auflöse, die durch einen Erschließungskern verbunden seien. Dabei habe es einen Dissens in der Höhe gegeben. Entgegen der vertraglichen Regelung habe das Projekt auf der einen Banane 12 statt 10 Stockwerke aufgewiesen. Ernst & Young habe in einem Gespräch versichert, das 11. und 12. Geschoss nicht zwingend zu benötigen. Auch der Regierende Bürgermeister sei bei der Frage der Aufstockung „hart geblieben“. Der Bauherr habe darauf hingewiesen, dass der Vertrag in Bezug auf den „Tränenpalast“ nicht korrekt sei, weil der Mieter Herold weder die Miete zahle noch imstande sei, den „Tränenpalast“ zu sanieren. Die Kosten müsste er nunmehr übernehmen, deshalb habe er um die Erhöhung auf 12 Vollgeschosse gebeten.⁸¹⁹

3.1.1 „Entscheidung“ für den Mark Braun Entwurf

Die endgültige Entscheidung für den Entwurf des Architekturbüros Mark Braun fiel im Januar 2006. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung akzeptierte den veränderten Entwurf von Mark Braun, obwohl Senatsbaudirektor Dr. Stimmann kritisierte, dass die überarbeitete Architektur zulasten der städtebaulichen Qualität gehe. Im Rahmen dieses Gespräches verlangte der Investor erneut als Kompensation 12 Vollgeschosse, also über das vertragliche Maß hinaus, bauen zu dürfen. Anders als zuvor bei dem Regierenden Bürgermeister begründete der Investor seinen Wunsch mit der Vertragsuntreue bezüglich des „Tränenpalastes“. Die zugesagten Mieteinnahmen und die Sanierungsübernahme seien nicht erfolgt. Senatsbaudirektor Dr. Stimmann habe deutlich gemacht, dass aus städtebaulichen Gründen an der vereinbarten Höhe von 10 Vollgeschossen und den 17.500 m² BGF festgehalten werde. In dem angefertigten Gesprächsvermerk findet sich weiter der Hinweis, dass laut Vertrag das Baurecht bis Oktober 2006 für das Bauprojekt zu verschaffen sei. Die Terminkette sei ohne Verschulden seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung äußerst eng. Zudem komme nach der Sommerpause die Wahl im Land Berlin hinzu. Der Investor werde parallel mit dem Bauantrag beginnen, da spätestens in 12 Monaten Baubeginn sein solle. Dies sei nur zu schaffen, wenn der Investor auf eigene Kosten das Bebauungsplanverfahren beauftrage. Vorgeschlagen und akzeptiert wurde die Weiterführung durch die BSM. Zur politischen Durchsetzbarkeit des Bebauungsplanes sei eine Hilfestellung von Herrn Müller-Spreer in den zuständigen Arbeitskreisen und Ausschüssen des Parlamentes vereinbart worden. So könne die Akzeptanz des Projekts und seine wirtschaftspolitische und kulturelle Bedeutung verbessert werden. Dies betreffe auch den beabsichtigten Abriss des Anbaus an den „Tränenpalast“ und die weitere Nutzung des Veranstaltungsortes.⁸²⁰ Der Untersuchungsausschuss befragte den Zeugen Dr. Stimmann, warum man einen „komplett neuen Entwurf, der überhaupt nichts mehr mit dem Wettbewerbsentwurf zu tun habe“, akzeptiert habe.

Zeuge Dr. Stimmann: „'Überhaupt' würde ich nicht sagen. Die Sprache dieses Projektes ist Mark Braun, also diese soften Linien. Das ist das, was er im Verfahren selber auch vorgetragen hat. Das ist eine Weiterentwicklung von Mark Braun in Absprache mit dem Investor, und auch das ist normal. Mein Verständnis von Eingriffen des Staates bei privaten Bauherren ist nicht so, dass wir denen vorschreiben müssen, welche Fensterformate er hat. Wenn wir einen B-Plan haben, dann muss er diesen B-Plan ausfüllen, und ob er da zwei gekurvte Scheiben reinstellt oder geknickte Scheiben, ist letztlich eine Frage, die der private Bauherr für sich entscheiden muss. Und so ist der B-Plan ja auch. Der B-Plan zeichnet ja nicht diese Figur nach, sondern setzt einen Rahmen, der ausgefüllt werden kann. Das ist legitim und auch ein Teil unserer politischen Auffassung gewesen, sozusagen die künstlerischen und investorischen Freiheiten auch zu gewähren auf so einem

⁸¹⁹ E-Mail vom 18. Januar 2006, S 8, Bl. 11.

⁸²⁰ Vermerk vom 20. Januar 2006, S 8, Bl. 14; E-Mail vom 18. Januar 2006, S 8, Bl. 11.

investorischen Freiheiten auch zu gewähren auf so einem Grundstück, jenseits der Höhe, der Höhengeschichte.

[...] noch mal, also normalerweise muss ein Investor keinen Wettbewerb machen. Also wenn einer ein Grundstück hat und da gibt es ein Planungsrecht, Traufhöhe 34 oder auch sonst was, muss er, ist ein privater Investor, nimmt den Architekten, den er gut findet und baut darauf ein Haus und hält alle Bauvorschriften ein. Hier haben wir mit Herrn Müller-Spreer aus den besagten Gründen – weil es so hoch umstritten war, haben wir gesagt: Lasst uns doch über dieses Thema mit diesen BGF und der Höhe und diesem spezifischen Ort, lasst uns da mal noch ein Verfahren machen, was auf dein Programm zugeschnitten ist, also nicht diese Chipperfield-Dinger, sondern kleinere! – Darauf ist er eingegangen und hat auch gesagt, er wird nicht automatisch den ersten Preis nehmen, was übrigens auch der öffentliche Bauherr machen kann. Gut begründet kann man von einem Votum eines Preisgerichts abweichen, und das hat er hier gemacht. Ich fand das nicht gut, aber das ist das Recht des Investors gewesen. Und dann hat er mit dem Büro von Mark Braun diesen Entwurf neu gezeichnet, ich würde sagen: weiterentwickelt. Also das ist, wenn Sie diesen Entwurf sehen und würden sagen: Welchem Büro ordnen Sie denn diesen Entwurf zu? – Das ist nicht Roger Diener, das ist auch nicht Grüntuch und Ernst, sondern das ist so eine Mark-Braun-Figur. Das ist der einzige Architekt, dem man so was zutrauen kann. Insoweit ist das in Ordnung.⁸²¹

Diese Aussage bestätigte auch der Zeuge von Lojewski in seiner Vernehmung.

Zeuge von Lojewski: „Wir haben von der Jury drei prämierte Entwürfe. Die waren in der Reihenfolge 1 bis 3 vom Investor zu prüfen. Das hat er sich ausbedungen, und das musste ihm auch zugestanden werden, um seinen wirtschaftlichen Erwägungen – Vermieterwerbung etc. – Rechnung zu tragen. Was wir damit bewirken wollten, das ist, dass in der Staffelung zumindest einer von den Dreien zur Durchführung gelangt. Am liebsten eins, wenn es nicht geht, dann zwei, und schlussendlich, wenn das auch nicht geht, dann eben drei. Sie sind, denke ich, genau bei dem gleichen Thema, mit dem wir uns ebenfalls sehr kritisch, mitunter in der Retrospektive fraglos auch selbstkritisch, auseinandergesetzt haben: Bedurfte es eigentlich der Formulierung, dass diese wirtschaftliche Untersuchung noch stattfindet? – Ich will das für mich beantworten, und vielleicht hilft Ihnen das auch bei Ihrer Beantwortung. Ich glaube, ja, weil – wie gesagt – ein solcher Entwurf einem Investor noch nicht hinreichend Klarheit darüber verschafft, ob er ihn tatsächlich wirtschaftlich so durchführen kann. Die unwirtschaftliche Durchführung eines Vorhabens, also den Bauherrn auf ein Vorhaben festzunageln, von dem er noch nicht weiß, ob er es tatsächlich wirtschaftlich nutzen können wird, hätte dazu geführt, dass wahrscheinlich das gesamte Verfahren wieder hätte von vorne aufgerollt werden müssen. Man kann auch in öffentlich-rechtlichen Verträgen [...] niemanden dazu zwingen, etwas nachgewiesenermaßen Unwirtschaftliches zu bauen. Wenn er diesen Nachweis erbringt – ob jetzt in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag oder hier in diesem privatrechtlichen Vertrag, dann hat der Vertragspartner natürlich darauf zu reagieren.“

Wir haben uns in der Abteilung II seinerzeit auf die Fahnen geschrieben, immer in diesem Spannungsfeld zwischen städtebaulicher Qualität und Förderung von Investitionsvorhaben zu agieren. Fraglos ging es hier auch um die Förderung eines Investitionsvorhabens – nicht zuletzt, um die Bereitstellung dieses Baugrundstücks zeitnah für die Senatsverwaltung für Finanzen zu ermöglichen.⁸²²

⁸²¹ Wortprotokoll vom 26. März 2010, Seite 58.

⁸²² Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seite 51.

3.1.2 „Entscheidung“ für die Umsetzung der 20.500 m² BGF

Im März 2006 findet sich in den Akten der Stadtentwicklungsverwaltung eine Planzeichnung des Entwurfes mit dem Hinweis des Mitarbeiters Arndt, dass der Entwurf des Architekturbüros Mark Braun fast 20.000 m² bei nur 10 Vollgeschossen aufweise, d. h. ca. 2.500 m² mehr als vertraglich vereinbart. Bei 12 Geschossen würden weitere 2.000 m² hinzukommen.⁸²³

Mit Vermerk vom 20. März 2006 hielt der Bearbeiter Arndt fest, dass die Geschossfläche des Entwurfes von Mark Braun ca. 2.000 m² je Geschoss aufweise. Nach Berechnungen der BSM würde hier eine BGF von 20.500 m² vorliegen. Das seien dann 3.000 m² mehr als in dem Vertrag vereinbart.⁸²⁴

Der Zeuge Kunst konkretisierte die Angabe der Quadratmeterzahl in seiner Vernehmung auf zunächst ca. 20.300 BGF. Auf die Frage, ob festgehalten werden könne, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ca. 200 m² BGF mehr zugelassen habe, antwortete der Zeuge Kunst:

Zeuge Kunst: „Ja, ich meine, das haben wir als Büro selber vorgeschlagen. Ich sage noch mal: Es war kein vorhabenbezogener Bebauungsplan, sondern es war im Prinzip ja eine Angebotsplanung, wo man Obergrenzen festsetzt. Wir wussten ja: Viel mehr kann man aus dem Objekt nicht rausquetschen. Das geht gar nicht. Aber da gibt es vielleicht noch mal eine Änderung. Dann sind es 5 qm mehr oder 10 oder weiß der Kuckuck. Und damit man nicht jedes Mal wieder vor der Frage steht: Ja, was machen wir denn jetzt mit den 10 qm mehr? –, haben wir gesagt: Dann machen wir eine Obergrenze, das sind die 20 500. Peng!“⁸²⁵

Den Akten lässt sich nicht entnehmen, wann die Entscheidung für die Umsetzung der 20.500 m² BGF gefällt wurde. Darüber hinaus ist den Akten auch nicht zu entnehmen, wer diese Entscheidung getroffen hat bzw. wie diese Entscheidung begründet wurde, sondern lediglich, dass die Stadtentwicklungssenatorin diese Entscheidung treffen werde. Die Bebauungsplanentwürfe sahen sodann ab April 2006 eine BGF von 20.500 m² vor.⁸²⁶

Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht allein die 20.500 m² BGF zur Entscheidung gestellt wurde. Der Investor Müller-Spreer bemühte sich weiterhin intensiv darum, zwei weitere Geschosse durchzusetzen (22.500 m² BGF).

Der Untersuchungsausschuss ermittelte, dass fraktionsübergreifend Abgeordnete eine Erhöhung der Geschosse befürworteten. Diese Erhöhung ist letztlich aber nicht in dem Bebauungsplanentwurf I-50 mit aufgenommen worden. Allerdings führten die Vorstellungen der Abgeordneten zu einer Protokollnotiz im Zusammenhang mit der Beschlussfassung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 23. August 2006. Der Ausschuss gab dabei mehrheitlich mit SPD, CDU und FDP gegen PDS.Linkspartei und Grüne bei einer Stimmenthaltung CDU folgende Erklärung zu Protokoll:

„Das Spreedreieck ist ein herausgehobener Standort für die weitere Stadtentwicklung Berlins. In der Stadtgeschichte gab es daher bereits Vorschläge, mit einer ‚solitären Architektur‘ an diesem Ort Akzente zu setzen. Die Spaltung der Stadt und die Entwicklung nach der Zusammenführung der Stadthälften haben auch hier ihre Spuren hinterlassen, auf die Antworten zu finden sind.“

⁸²³ Flächenberechnung vom 6. März 2006, S 8, Bl. 78.

⁸²⁴ Vermerk vom 20. März 2006, S 8, Bl. 33.

⁸²⁵ Wortprotokoll vom 19. März 2010, Seiten 33, 34.

⁸²⁶ vgl. dazu Vermerk vom 18. Februar 2006, S 8, Bl. 8 f.; S 12, Bl. 423.

Der Senat wird aufgefordert zu prüfen, ob unter den gegenwärtigen Bedingungen – und unter Berücksichtigung der besonderen stadträumlichen Lage des Spreedreiecks – nach Beschluss über den Bebauungsplan einer geringfügigen Weiterentwicklung in der Höhenentwicklung, gegebenenfalls im Wege der Abweichung oder anderer bau- bzw. planungsrechtlich zulässiger Ausnahmen, Rechnung getragen werden kann, um diesen Standort weiter aufzuwerten und dem zukünftigen Nutzer mehr Entfaltungsmöglichkeiten zu bieten.⁸²⁷

Die Senatorin für Stadtentwicklung lehnte die Erhöhung der Geschosse jedoch vehement ab.

Zeugin Junge-Reyer: „[...] Nach meiner Erinnerung hat es im Rahmen der Erörterung des B-Plans üblicherweise in dem Fachausschuss [...] auf jeden Fall im Jahr 2006, anlässlich der Erstellung des B-Plans, im Fachausschuss diese Diskussion um die zwei Geschosse mehr gegeben. [...] Da ging es um die zwei Geschosse mehr, und das habe ich – wie mehrfach versichert – aus städtebaulichen Gründen ununterbrochen und nie anders bewertet, als dass ich es strikt abgelehnt habe, diesen Vorschlägen zu folgen. Wenn Sie mir sagen, na ja, das war jetzt nicht ein Beschluss des Plenums, sondern ein Protokoll oder eine Protokollnotiz: Üblicherweise unterscheide ich nicht zwischen – förmlich muss man das tun – Beschlüssen des Plenums oder Protokollnotizen, sondern nehme solche Äußerungen als politische Äußerungen wahr und setze mich damit auseinander – in diesem Fall allerdings von vornherein ablehnend.“⁸²⁸

„Ich habe gar keine rechtliche Bewertung vorgenommen. Ich habe festgestellt, dass es städtebaulich nicht möglich ist – nach meiner festen Überzeugung –, hier zwei Geschosse mehr zu formulieren. Und weil das so war, sind rechtliche Erwägungen gar nicht angestellt worden.“⁸²⁹

„Ich kann Ihnen den Zeitraum nicht sagen, ich weiß das nicht. Ich gehe im Augenblick davon aus, dass das irgendwann anlässlich der Diskussion im Fachausschuss gewesen ist, wo es um die Frage der zusätzlichen zwei Geschosse ging. Da hat Herr Müller-Spreer das Gespräch mit mir gesucht. Das ist das einzige Mal gewesen, wo wir – nach meiner Erinnerung – miteinander gesprochen haben. Herr Müller-Spreer war bei mir, war außerordentlich höflich und freundlich. Das Gespräch hat so begonnen wie: Gnädige Frau! Er will mal mit mir ein richtiges Wort sprechen. Ich bin auch immer höflich und freundlich zu Investoren. Herr Müller-Spreer war knapp höflich, als er aus dem Zimmer rausgegangen ist, und hat vermieden, die Tür zu knallen. Und da war dann klar, wie die Lage ist: Er hat die zwei Geschosse nicht gekriegt. Schluss, aus! Wusste er Bescheid.“⁸³⁰

Aus mehreren Zeugenvernehmungen ergibt sich sodann, dass die Senatorin für Stadtentwicklung die Entscheidung über die Erhöhung der BGF auf 20.500 m² getroffen hat.⁸³¹ Dies bestätigte die Senatorin Junge-Reyer bei ihrer Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss:

Zeugin Junge-Reyer: „Anfang März habe ich – wie ich es vorhin geschildert habe – nach der intensiven Beratung, die ich Ihnen ebenfalls geschildert habe und unter Berücksichtigung dessen, was in der Zusatzvereinbarung dem Investor zugestanden worden war, entschieden, dass mit den mir in dem Moment vorgestellten 20 500 qm

⁸²⁷ Beschlussempfehlung Drucksache 15/5503, S 3, Bl. 1188.

⁸²⁸ Wortprotokoll vom 16. April 2010, Seite 45.

⁸²⁹ Wortprotokoll vom 16. April 2010, Seite 46.

⁸³⁰ Wortprotokoll vom 16. April 2010, Seite 61.

⁸³¹ Zeuge Dr. Stimmann, 26. März 2010, Seite 52; Zeuge Arndt, 18. Dezember 2009, Seite 11; Zeuge Kuhlo, 5. Juni 2009, Seite 36.

in das weitere B-Planverfahren eingestiegen oder es fortgesetzt werden kann – so müsste man das wohl sagen.“⁸³²

Der Ausschuss befasste sich eingehend mit der Frage, warum die Senatorin Junge-Reyer in dem Bebauungsplanentwurf I-50 eine BGF von 20.500 m² aufnahm. Danach während der Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss wiederholt befragt, gab die Zeugin Junge-Reyer folgende Erklärungen ab:

Zeugin Junge-Reyer: „Die Frage, wie viel Geschossfläche ein Grundstück hat, ist für die städtebauliche Figur und für die Architektur nicht die entscheidende Frage. Es geht letztlich, wenn es um die Frage einer Bruttogeschossfläche geht, um die Qualität eines Baus nach meiner Einschätzung. Insbesondere z. B. die Höhe eines Geschosses hat einen wesentlichen Einfluss auf Architektur, auf Lebensqualität, und da teile ich die Auffassung, dass die Frage, wie viel Bruttogeschossfläche sich – ich sage das jetzt mal ganz laienhaft – quer in einem Gebäude befindet, nicht die entscheidende Frage für die Beurteilung der Qualität von Architektur und Städtebau ist.“⁸³³

„Für mich kommt es darauf an, ob ein Bau zu einem Ort passt. Das ist die Frage, die im Wege der Bauleitplanung geklärt wird. Es kommt darauf an, ob sich ein Bau entweder – und das widerspricht sich nicht einmal – einfügt in eine städtebauliche Gestaltung. Es kann sein, dass das Einfügen darin besteht, dass bestimmte Höhen, bestimmte Linien eingehalten werden. Das Einfügen kann sich aber auch daraus ergeben, dass ein Solitär politisch, stadtentwicklungspolitisch, städtebaulich formuliert wird. Das ist immer eine hochkomplexe, aber verantwortliche Aufgabe im Einzelfall der Beurteilung der Qualität der Gestaltung von Städtebau in einer Stadt, an einer herausragenden Ecke natürlich in ganz besonderer Weise.“⁸³⁴

„[...] Mir ist nicht bekannt, wie eine solche Entwicklung zustande kam oder wie diese sukzessiv immer voneinander differenzierten Berechnungen zustande gekommen sind. Ich würde mich an einen Zeitraum, zu dem ich damit befasst worden bin, auch nicht erinnern können, wenn ich mich nicht, wie gesagt, im Jahr 2008 noch mal vergewissert hätte, wann das gewesen ist. Und deshalb kann ich heute sagen, dass mir Anfang März 2006 mitgeteilt worden ist, dass bei einer erneuten Berechnung herausgekommen sei, dass es sich um 20 500 Quadratmeter handeln würde.“⁸³⁵

„[...] In der Situation hat es eine Abstimmung gegeben, eine Beratung gegeben, die für mich gekennzeichnet gewesen ist von dem Bestreben, einen weiteren Schaden vom Land Berlin abzuwenden. Wir standen damals vor der Frage: Kann man hier durch Umplanung erreichen, dass es eine geringere Bruttogeschossfläche gibt?

Diese Frage ist vor allen Dingen unter dem Gesichtspunkt betrachtet worden: Erstens, gibt es Zeit für eine Umplanung? – Wir waren damals in der Situation, dass wir mit dem B-Plan, um die zeitlichen Fristen aus der Zusatzvereinbarung einhalten zu können, ja noch vor der Sommerpause in das Plenum des Abgeordnetenhauses mussten. Eine Umplanung wäre in diesem Zeitraum zeitlich und auch vom Aufwand her gar nicht mehr möglich gewesen. Es gab vielmehr die Situation, dass, wenn man mehr Zeit gebraucht hätte, man irgendwann im Herbst oder zum Ende des Jahres oder noch später gelandet wäre. Das hätte bedeutet, dass man das, was vertraglich zugesichert gewesen war, nämlich die Sicherheit für den Investor, auch tatsächlich bauen zu können, gar nicht mehr erreicht hätte. Und das hätte, so ist mir das damals

⁸³² Wortprotokoll vom 16. April 2010, Seite 48.

⁸³³ Wortprotokoll vom 16. April 2010, Seite 26.

⁸³⁴ Wortprotokoll vom 16. April 2010, Seite 26.

⁸³⁵ Wortprotokoll vom 16. April 2010, Seite 27.

dargestellt worden, zur Folge gehabt, dass man aus der Zusatzvereinbarung heraus dem Investor wiederum die Möglichkeit gegeben hätte, einseitig von den Vereinbarungen zurückzutreten. Das ist meine Erinnerung an die damit zusammenhängende rechtliche und zeitliche Bewertung. Deshalb galt es im Interesse des Landes Berlin schlicht den Vertrag zu erfüllen und die Erfüllung des Vertrages nicht noch mal zu verzögern. Das ist handlungsleitend gewesen, und deshalb wurden diese Erhöhungen der Bruttogeschossfläche, deshalb mussten sie in Kauf genommen werden.

[...] Wir haben z. B. bei der Frage: Wie viel Zeit hat man zur Umplanung? – festgestellt, dass es sich hier um den Grundriss handelt – ich erinnere mich an den Begriff –, der aussieht wie eine Amöbe. – [...] – Wir haben festgestellt, wenn man einen solchen Footprint hat, dann ist eine Umplanung in kurzer Zeit gar nicht möglich. Es entsteht kein sinnvolles, kein architektonisch und städtebaulich sinnvolles Gebäude, das in so kurzer Zeit zu formulieren wäre. Deshalb haben wir gemeinsam zur Kenntnis genommen, dass es gar keine Möglichkeit gibt, anders zu entscheiden, als zu sagen: Man nimmt die 20 500 Quadratmeter Bruttogeschossfläche in Kauf. – Wenn sich man gemeinsam berät, auch wenn ich mich mit dem Senatsbaudirektor berate, habe ich natürlich die Verantwortung für die letztliche Entscheidung. Und deshalb ist es im Ergebnis, nachdem wir uns eine gemeinsame Haltung erarbeitet hatten, natürlich meine Entscheidung, weil ich die Verantwortung habe, auch für gemeinsame Entscheidungen.⁸³⁶

„[...] Aus städtebaulicher Sicht ja, aber entscheidend war das Element, dass, wenn wir hier umgeplant hätten, die Zusicherungen, die dem Investor gegeben worden waren – in der Zusatzvereinbarung –, nicht hätten erfüllen können. Wir hätten in einer solchen Situation möglicherweise, nach meiner festen Überzeugung, damals und jetzt, wiederum das Aufleben von Schadensersatzansprüchen zu verzeichnen gehabt, und deshalb konnte hier nicht anders entschieden werden, im Interesse des Abwendens von weiterem Schaden vom Land Berlin.“⁸³⁷

„[...] Es ist doch so, dass es sich hier nicht um eine Frage handelt, die irgendwann im Laufe der Entstehungsgeschichte an mich herangetragen werde, ob man hier 17 500, 15 000, 20 000 oder wie viel zugestehen würde. Das ist nicht der Fall! So war die Situation nicht, [...] sondern ich bin darüber informiert worden, Anfang März, dass bei genaueren Berechnungen, die das Büro angestellt hat, herausgekommen ist, dass es sich um 20 000 qm Bruttogeschossfläche handelt. Deshalb stand ich nicht vor der Frage, ob ich hier etwa zulasse – auf den Wunsch des Investors hin –, dass hier mehr Quadratmeter genehmigt werden, sondern ich stand vor der Frage – vor der Frage stand meine Verwaltung, die mir das mitteilen musste –, ob wir vollständig neu planen und umplanen. In dieser Situation haben wir miteinander beraten und festgestellt, dass aus dem Verhandlungsergebnis der Zusatzvereinbarung sich die von mir vorhin schon dargestellte Situation ergeben hatte, schnell zu sein und das B-Planverfahren so zügig wie möglich innerhalb einer Frist, nämlich bis zum dritten Quartal 2006, erfolgreich zu Ende zu bringen, um dem Investor nicht die Möglichkeit zu geben, diese Vereinbarung einseitig wieder aufzukündigen, was zu einem erheblichen Schaden für das Land Berlin geführt hätte. Das ist entscheidend gewesen.

Zweitens ging es darum – [...] –, dass in dieser Zusatzvereinbarung dem Investor nicht nur Fristen zugesagt worden waren, sondern, dass ihm auch Entscheidungsbefugnisse gegeben worden waren. Er konnte sich nämlich – ausgehend von seinen wirtschaftlichen Überlegungen – eines dieser Wettbewerbsergebnisse aussuchen. Das hat er getan, und dann ist ihm in der Zusatzvereinbarung zugestanden worden

⁸³⁶ Wortprotokoll vom 16. April 2010, Seite 28.

⁸³⁷ Wortprotokoll vom 16. April 2010, Seite 29.

eben nicht nur die Definition dieser zehn Geschosse und der 17 500 qm, sondern es ist im Anschluss an die Diskussion dieser Quadratmeterzahl in der Zusatzvereinbarung formuliert worden: ‚kann je nach Entwurf variieren.‘ Diese Definition – so wenigstens aus dem Exemplar der Zusatzvereinbarung, das mir damals vorgestellt worden ist –, diese Möglichkeit zu wählen, war Gegenstand der Erörterungen, die angestellt worden waren, anlässlich der Erstellung der Zusatzvereinbarung. Und wenn mir dargestellt wird, dass es hier gar keine andere Möglichkeit gibt, wenn wir weiteren Schaden vom Land Berlin abwenden wollen, dann bleibt mir – dazu stehe ich – gar nichts anderes übrig als zu entscheiden – diese Entscheidung vertrete ich –, dass wir keine Neuplanung, keine Umplanung vornehmen werden. Deshalb [...] bestätige ich Ihnen gern, dass es damals keine andere Möglichkeit für mich gab, als so zu entscheiden, dass ich aber auch so entschieden habe in der Situation.“⁸³⁸

Auf Nachfrage, ob es eine juristische Prüfung hinsichtlich der Frage, ob der Bauherr seine Pflichten erfüllt habe und daher aus der Zusatzvereinbarung Ansprüche gegen das Land Berlin geltend hätte machen können, wenn die Baugenehmigung nicht rechtzeitig erteilt worden wäre, erklärte die Zeugin Junge-Reyer vor dem Untersuchungsausschuss:

Zeugin Junge-Reyer: „Ich habe selbstverständlich hinsichtlich der einzelnen notwendigen Mitwirkungshandlungen von Herrn Müller-Spreer keine Erinnerung, weil ich damit nicht befasst gewesen bin. Ich darf Ihnen aber sagen, dass Mitwirkungshandlungen – wann auch immer sie vorhanden sind –, wenn sie erforderlich sind, zur Aufstellung eines B-Plans vorliegen müssen. Und wenn sie alle gleichzeitig kommen, an einem Tag oder im Laufe eines Jahres hintereinander kommen, das irrelevant, Hauptsache sie liegen vor. Und da sie vorgelegen haben, konnte der Fachausschuss und dann schließlich das Parlament mit dem Entwurf des B-Plans konfrontiert werden.“⁸³⁹

„Ich kenne kein solches juristisches Gutachten. Ich kenne den Termin, der im Zusatzvertrag steht.“⁸⁴⁰

Der Untersuchungsausschuss befragte darüber hinaus weitere Zeugen zur Entwicklung der BGF.

Zeuge Arndt: „Zu Beginn gingen wir noch von 15 000 aus. Im Rahmen des Wettbewerbs, der 2004 stattgefunden hat, wurden Entwürfe vorgelegt, die meines Wissens acht bis eher neun Geschosse hatten und eine Geschossfläche mehr als 15 000, also etwa – ich glaube – 16 000 oder 17 000. In den Verhandlungen mit der Finanzverwaltung sind dann als – ich vermute – Kompensation diese 17 500 in den Ergänzungsvertrag aufgenommen worden und eine Geschossigkeit von maximal zehn Geschossen. Das ist dann aber eine Verhandlung in der Finanzverwaltung, gegen die wir auch wegen der Diskussion: Welche Höhe ist da noch verträglich? – nicht gesprochen haben.“

[...] Wir haben, nachdem wir diesen Wettbewerb abgeschlossen haben und nachdem dieser Vertrag zwischen der Finanzverwaltung und Müller-Spreer, also der Nachtragsvertrag, in dem diese Summen 17 500 und zehn Geschosse standen – – Da kam diese Zeitverzögerung dadurch zustande, dass wir den endgültigen Entwurf, der dann auch wirklich gebaut werden sollte, nicht schnell bekommen haben, sondern dass sich anscheinend der Eigentümer mit dieser Überarbeitung der drei Preisträger Zeit gelassen hat. Er hat uns dann – glaube ich – Ende 2005 – ich kann nicht genau sagen, wann – mitgeteilt, dass er sich für den damals Drittplatzierten, also Mark

⁸³⁸ Wortprotokoll vom 16. April 2010, Seite 36.

⁸³⁹ Wortprotokoll vom 16. April 2010, Seite 49.

⁸⁴⁰ Wortprotokoll vom 16. April 2010, Seite 50.

Braun Architekten, entschieden hat, weil der aus seiner Sicht den wirtschaftlichsten Entwurf in der Nachbearbeitung abgeliefert hat, die aber allein im Auftrag von Müller-Spreer erfolgt ist, und diese Entwürfe sind uns auch, wenn ich recht erinnere, nicht präsentiert worden.

Wir haben dann vereinbart, dass wir das Bebauungsplanverfahren möglichst zügig, Nachtragsvertrag auch Fristen aufgenommen wurden, beginnen sollen, da wurde dann auch die BSM als Büro beauftragt, mit Kostenübernahme durch den Eigentümer, und haben im Frühjahr 2006, Februar – ich weiß nicht genau, wann das Datum war –, den Bebauungsplan wieder aufgenommen und weiter bearbeitet. Und in diesem Zusammenhang ist dadurch, dass dann endlich der Entwurf von Mark Braun natürlich vorgelegt werden musste, um danach den Bebauungsplan zeichnen zu können, von der BSM festgestellt worden, dass bei den zugestandenen zehn Vollgeschossen die Grundfläche des neuen Entwurfes, der auch diesen beiden geschwungenen schon entspricht, das war also auch schon dieser Entwurf in etwa – –

[...] Dass bei diesem Entwurf eine Grundfläche zugrundegelegt wurde, die bei den zehn Geschossen mehr als die 17 500 Quadratmeter ergaben. Das habe ich dann sofort unserer Leitung mit einem Vermerk zur Kenntnis gegeben, dass es diese Diskrepanz gibt, und daraufhin haben sich Senator und Senatsbaudirektor entschieden, um das Verfahren – vermute ich mal – nicht zu blockieren, und man hätte im Prinzip einen neuen Entwurf zeichnen müssen, gesagt, weil wir parallel noch die Diskussion um eine weitere Erhöhung um zwei Geschosse geführt haben: Wir beschränken uns auf den einen Tatbestand, dass das Gebäude nicht noch höher wird, also 12 Geschosse wird. – Das war eine Entscheidung der oberen Leitung. Dieses andere, was städtebaulich erst mal nicht so dramatisch ist, weil eine kleinere gewisse Verringerung der Grundfläche hätte die städtebauliche Wirkung des Gebäudes nicht wesentlich verändert – aus unserer städtebaulichen Sicht war die Erhöhung des Gebäudes das gewichtigere Element –, ist das akzeptiert worden von der Leitung, und der Bebauungsplan ist in dieser Form mit den 20 500 zur Festsetzung gebracht worden.⁸⁴¹

Zeuge Kunst: „[...] Das war ja eine finanzielle Verpflichtung, die Müller-Spreer eingegangen ist, und die war nicht zu knapp. Der Preis lag deutlich über den Richtwerten, die das Land Berlin ermittelte. Das hatte offensichtlich zur Folge, dass Herr Müller-Spreer sich gesagt hat: Ich muss die Nutzbarkeit des Grundstücks erhöhen, um am Ende wirtschaftlich bleiben zu können unter diesen Rahmenbedingungen. Insofern bin ich gar nicht daran interessiert, dass der B-Plan, der alte B-Plan I-50 mit den 15 000 qm Geschossfläche festgesetzt wird. – Er hat versucht beispielsweise, Dr. Stimmann zu überzeugen durch einen Entwurf von Norman Foster, dargestellt oder präsentiert im Neuen Museum, also eine wunderbare Atmosphäre. Das ganze Stadtmodell stand dort, und da war drin ein Hochhausentwurf von Norman Foster. Dr. Stimmann kam und hat gewaltig gepoltert. Insofern ist es nicht gelungen, Herrn Stimmann da zu überzeugen. Aber die weitere Tätigkeit von Herrn Müller-Spreer oder die Aktivitäten – nenne ich es jetzt mal – führten dazu, dass im März 2001 die Fraktionen von SPD und CDU den Antrag gestellt haben, das Planungsverfahren I-50 ruhen zu lassen.

Gleich darauf kam der Vorschlag des Investors, dann auch im März mithilfe eines Einladungswettbewerbs unter dem Vorsitz von Prof. Schweger, ein Baukonzept in Anknüpfung an diese Idee von Mies van der Rohe für den Standort zu entwickeln. Dann kam es zu Änderungen in den politischen Konstellationen hier im Land Berlin, und damit waren neue Personen an den entscheidenden Stellen, und die Tätigkeit von Herrn Müller-Spreer, politische Mehrheiten zu gewinnen für seine Idee,

⁸⁴¹ Wortprotokoll vom 18. Dezember 2009, Seite 11.

verlängerte sich natürlich. Er musste einen neuen Anlauf nehmen. Im Dezember 2006 [sic]⁸⁴² hat Dr. Stimmann sein Okay für ein Wettbewerbsverfahren gegeben, was dann im Februar 2004 gestartet worden ist, Preisgerichtssitzung im März 2004. Damals ist schon zugrunde gelegt worden das Grundstück ohne den Flächenteil, der der Deutschen Bahn AG zugeordnet war. Es war ausdrücklich gesagt: Das Grundstück ist nicht genau definiert. Es soll versucht werden, über dieses Wettbewerbsverfahren sozusagen eine zündende Idee zu bekommen, wie man auf dieser Fläche oder auf welcher Fläche man abschließend eine sinnvolle Bebauung dort realisieren kann. [...]“⁸⁴³

„[...] Nachdem der Wettbewerb abgeschlossen war, hat sich für uns erst mal sichtbar nichts getan. Dann kam diese Zusatzvereinbarung, und da ist ja Bezug genommen worden auf das Ergebnis, und es sind bestimmte Zahlen dann ja vereinbart worden in der Zusatzvereinbarung. Das war Ende 2004.

Dann passierte zunächst mal gar nichts – für uns sichtbar nicht, im Hintergrund passierte natürlich was. Denn es gab den Entwurf von Mark Braun, der auch nun deutlich abwich von dem, was seinerzeit im Wettbewerbsverfahren Gegenstand war. Und offensichtlich hat es auch Abstimmungen mit dem Land Berlin gegeben oder mit der Verwaltung, mit der Senatsverwaltung des Landes Berlin in Bezug auf dieses Projekt. Jedenfalls Ende 2005, Anfang 2006 wurde uns mitgeteilt, das ist nunmehr das Projekt, dessen Realisierung über das Bebauungsplanverfahren sichergestellt werden soll – so. Für uns war es natürlich erforderlich, irgendwann zu wissen, mit welcher GF rechnen wir denn hier eigentlich? In der Zusatzvereinbarung waren die 17 500, und keiner konnte uns erst mal so recht genau sagen, wie viel sind es denn nun wirklich? – Ich habe dann am 3. 3. 2006 mit dem Büro Braun telefoniert, kriegte auch nicht sofort eine Antwort, weil die erst mal mit dem ÖbVI reden mussten. Und dann kam raus, es sind rd. 20 300, wenn ich das richtig in Erinnerung habe. Ich habe dann drei Tage später, nämlich am 6. 3., den Herrn Kuhlo erreicht und gesagt, okay, es sind eben 20 300 – was machen wir nun? – Also, dieses Projekt, was quasi immer schon offensichtlich Gegenstand war in Verhandlungen mit der Senatsbauverwaltung, wies also nun diese Geschossfläche auf. Antwort war: ‚Erst mal muss ich mit meiner Heeresleitung sprechen – ich weiß noch nicht, was dabei herauskommt.‘ Wir haben uns dann am 10. 3. anlässlich einer Veranstaltung Stadtforum in Potsdam gesprochen, da waren sie alle wieder dabei – also Herr Dr. Stimmann, Herr Gothe als sein Referent, Herr Kuhlo, und wir haben uns dann in einer Pause mal zusammengesetzt und gesagt: Ja, was machen wir denn nun mit der ganzen Geschichte? – Und es gab dann zwei klare Aussagen – Erstens: Es bleibt bei den zehn Vollgeschossen, so wie sie in der Zusatzvereinbarung verabredet sind, da wollen wir nicht von abweichen. Es gab aus dem Büro Dr. Riebschläger ja den Vorschlag, mit zwölf Geschossen ins Verfahren zu gehen, um dann gegebenenfalls zurückzugehen. Klare Aussage: Es bleibt bei den zehn! Und hinsichtlich der Geschossfläche – na ja. Also, wenn das Projekt, über das wir immer geredet haben – mit ‚wir‘ meine ich jetzt die Verwaltung und der Investor –, wenn das nun 20 300 aufweist, dann ist es eben so. Und wir haben dann aus Praktikabilitätsabwägungen gesagt, wir haben ja keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern hier eine Angebotsplanung, und dann machen wir nicht ganz auf den Quadratmeter genau die Fläche, sondern setzen als Obergrenze die 20 500 fest. Das war das Ergebnis, und damit sind wir dann weitermarschiert.“⁸⁴⁴

Zeuge von Lojewski: „[...] Aus meiner Sicht – ohne diese Vermerke gelesen zu haben – verhält es sich so, dass der Investor einen anderen, weil wirtschaftlichen Entwurf

⁸⁴² gemeint ist das Jahr 2003.

⁸⁴³ Wortprotokoll vom 26. Juni 2009, Seite 43.

⁸⁴⁴ Wortprotokoll vom 19. März 2010, Seite 21.

vorgelegt hat und dieser andere Entwurf, die zwei Baukörper, in vollem Umfang seinen wirtschaftlichen Kriterien entsprochen hat.

Wir haben diesen Entwurf nicht in Bezug auf die Geschossigkeit akzeptiert. Das entnehmen Sie auch dem Vermerk - Senatsbaudirektor Stimmann hat es seinerzeit deutlich gemacht -, es bleibt bei den zehn und den 17 500. Aus dem Entwurf aber resultierte eine gewisse Logik dieses Gebäudes. Diese Logik des Gebäudes, also der Foodprint wiederum und die innere Erschließung des Gebäudes, die Aufteilung von Erschließungs- und Büroflächen, war in Gänze funktionsfähig und führte zu den besagten 20 500 bei zehn Geschossen. Die Bruttogeschossfläche – das hatten wir heute im Laufe des Tages schon einmal diskutiert – ist für uns kein städtebauliches Kriterium und ist nachrangig zu betrachten gegenüber der städtebaulichen Form. Fraglos hatten wir mit der städtebaulichen Form Probleme. Ein komplett neuer Entwurf, der seine Legitimation ausschließlich daraus zieht, dass er im Wege dieses Wirtschaftlichkeitsprüfungsverfahrens grundlegend überarbeitet wurde gegenüber dem Wettbewerbsentwurf. Aber die 20 500 waren – so unsere Auffassung – nachrangig zu betrachten gegenüber der Höhenentwicklung. So haben wir auch den Sachstand zusammengetragen und um Kenntnismache durch unsere Vorgesetzten gebeten. Insofern haben wir da eine fachliche Auffassung zu vertreten, die man in der Tat kritisch betrachten mag, allerdings nur verurteilen kann, wenn man nun diese mittlerweile gut sechs Jahre währende Vorgeschichte nicht kennt.

Noch mal: Es geht immer um das Abwägen zwischen Investorenakquisition, Durchführung von Bauvorhaben, Abwehrung von Schadensersatzansprüchen gegenüber dem Land Berlin auf der einen Seite und den städtebaulichen Belangen auf der anderen Seite. Städtebaulich, haben wir [...] das ist meine persönliche Auffassung – da eine ziemliche Kröte geschluckt. Was die Bruttogeschossfläche angeht, war das von nachrangigem Interesse. Die Geschossigkeit war von prinzipieller Bedeutung – eingedenk der Vorgeschichte. Der Umstand, dass wir keine Höhenfestsetzungen getroffen haben, ist schlichtweg darauf zurückzuführen, dass solche Festsetzungen in der Regel dazu führen, dass es sehr gestauchte und wenig ansehnliche Proportionen von Baukörpern gibt. Lehren daraus haben wir am Leipziger Platz gezogen, wo bei Höhenfestsetzungen dann statt sechs sieben Geschosse reingequetscht werden. Alles zusammengenommen ist es in diesem Abwägungsgeflecht wirtschaftlicher Interessen, fiskalischer Interessen und städtebaulicher Interessen fraglos zu einer Gewichtsverlagerung – weg von den städtebaulichen Prämissen – gekommen. Aber – ich kann das nur wiederholen – Städtebau ist immer auch ein Prozess von Abwägung und Kompromissen. Mitunter stehen städtebauliche Interessen gegenüber anderen zurück. Wir haben, was städtebauliche Totalschäden angeht, in Berlin glücklicherweise keine zu vermerken – jedenfalls keine, von denen ich jetzt sagen würde, das ist jetzt richtig danebengegangen. Dieser war fraglos – in dieser Ausprägung und Änderung gegenüber dem Wettbewerbsentwurf – für uns fachlich, in der Abteilung II, ein städtebaulicher Verlust. Wir hätten uns das anders vorgestellt. Dennoch haben wir der Senatorin vorgeschlagen, diesen Entwurf dem Senat zur Überweisung an das Abgeordnetenhaus vorzulegen.⁸⁴⁵

„[...] Also, die Regelung des 4.2 sieht ja eine konsekutive wirtschaftliche Überprüfung der Varianten vor und hat eine Öffnungsklausel zum Gegenstand, nämlich dass sich am Entwurf etwas ändern kann. Das ist [...] der Knackpunkt.“⁸⁴⁶

Zeuge Müller-Spreer: „Ja, das ist eben Resultat der Ausnutzung und der Gestaltung der verschiedenen Architekturbüros gewesen. Das heißt, es hat eben in der Diskussion mit der Bauverwaltung überhaupt keine Rolle gespielt, wie groß das Haus ist,

⁸⁴⁵ Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seiten 53, 54.

⁸⁴⁶ Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seite 65.

sondern Herrn Dr. Stimmann hat lediglich interessiert: Ist es ein gutes, angemessenes Gebäude für diesen Standort? Dann kann er das so genehmigen. – Das heißt, die Größe des Gebäudes ist Resultat des Ausschreibungsverfahrens mit Ernst & Young gewesen.⁸⁴⁷

„[...] Die Architekten machen Entwürfe. Und wenn die Entwürfe von Nutzern gewünscht sind – – Wie gesagt, es haben drei Siegerentwürfe von mir eine Einladung bekommen, auf die besonderen Nutzungsanforderungen von Ernst & Young noch mal ihren Entwurf zu überarbeiten, und das in enger Konsultation mit der Bauverwaltung. Dann sind da verschiedene Entwürfe herausgekommen. Ernst & Young hat sich selbstständig für den Entwurf von Mark Braun entschieden. Dieser wurde dann Herrn Dr. Stimmann vorgestellt. Herr Dr. Stimmann hat sich unabhängig von mir, auch ohne mein Beisein, die Vorstände von Ernst & Young in sein Büro eingeladen, hat sich persönlich davon überzeugen wollen, dass dieses Unternehmen in dieses Gebäude einziehen will. Die Vorstände von Ernst & Young haben dies bejaht. Daraufhin haben sich Herr Dr. Stimmann und die Bauverwaltung entschieden, dieses Bauprojekt im Bebauungsplanverfahren durchzuführen, und da hat es keine Rolle gespielt, ob es nun 19, 17 oder 20 000 m² sind.“⁸⁴⁸

Diese Aussage konkretisierte der Zeuge Müller-Spreer in seiner zweiten Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss:

Zeuge Müller-Spreer: „Ich glaube, auch das habe ich heute in meinem Protokoll schon mal nachgelesen. Es hat sich nicht verändert. In der späten Phase der Schadensbegrenzung, das heißt, nachdem SAP als Mieter nicht mehr infrage kam, sich das über Jahre hingezogen hat, sich dann plötzlich ein neuer Mieter gefunden hat, sozusagen ein neuer Mieter gefunden wurde, wurden nach dem letzten Wettbewerb die drei Bestplatzierten gebeten, ihre Ursprungsentwürfe auf das Nutzungsanforderungsprofil des Unternehmens Ernst & Young anzupassen. Dann haben die drei Architekten – – Dann haben – glaube ich – zwei Architekten das getan. Ein Architekt hat gesagt: Das interessiert mich gar nicht, ich lasse meinen Entwurf so, wie er ist. Aus diesen Anpassungen ist ein Entwurf entstanden, der schlussendlich gebaut worden ist – zumindest in Teilen ein Entwurf entstanden. Das war – zugegebenermaßen – der Entwurf, der Herrn Dr. Stimmann am wenigsten gepasst hat, weil er auf der Wasserseite eine elfobergeschossige Lösung und auf der Spreeseite eine neunobergeschossige Lösung vorsah. Dann hat Herr Dr. Stimmann in der ihm eigenen Art gesagt: Das machen wir mal so, wir schneiden das mal einfach oben ab und machen das da höher und da niedriger. – Dann hat Herr Dr. Stimmann die Vorstände des Mieters Ernst & Young in sein Büro – damals, glaube ich, noch in der Behrenstraße – eingeladen, um sich davon zu überzeugen, dass das nicht ein – wie Sie vielleicht unterstellen – geschickter Schachzug meiner Seite ist, um die Bruttogeschossfläche zu erhöhen, sondern dass es tatsächlich der Wunsch von Ernst & Young ist, in genau dieses Haus an diesem Standort einzuziehen. Dann hat er da offensichtlich die Bestätigung bekommen, und dann hat Herr Dr. Stimmann gesagt: Da mir die fiskalische Zahl völlig egal ist und die Bruttogeschossfläche auch egal ist – so war mein Eindruck zumindest – und im Ergebnis nur die Traufhöhe, so wie ich sie mir vorstelle und wie ich sie bewilligt habe, nicht überschritten ist – hat er gesagt –, dann machen wir das eben so. Dann hat die liebe Seele Ruh, und wir sind fertig mit dem Thema. – So ist das entstanden.“⁸⁴⁹

Der Untersuchungsausschuss befragte dazu auch einen Mitarbeiter des Architekturbüros. Dieser erklärte:

⁸⁴⁷ Wortprotokoll vom 28. Mai 2010, Seite 30.

⁸⁴⁸ Wortprotokoll vom 28. Mai 2010, Seite 31.

⁸⁴⁹ Wortprotokoll vom 28. Mai 2010, Seite 27.

Zeuge Päschke: „Ja! Also, die Zahlen sagen mir, wie gesagt, nichts mehr. Aber die Anweisung, wenn was zu ändern war, kam über den Investor an uns und wir an BSM.“⁸⁵⁰

3.2 Das Bebauungsplanverfahren I-50 im Jahr 2006

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hatte sich dafür entschieden, das alte Bebauungsplanverfahren mit dem neuen Entwurf von Mark Braun weiterzuführen. Die Weiterführung brachte den Vorteil, dass bis auf die Behördenbeteiligung und die Offenlegung keine weiteren Verfahrensschritte wiederholt werden mussten und somit eine erhebliche Zeiteinsparung möglich war.⁸⁵¹

Zu diesem Zeitpunkt war geplant, dass die Äußerungen in den Plan eingearbeitet und parallel die Behördenbeteiligung und Offenlegung im Mai 2006 durchgeführt werden, damit vor der Sommerpause der Bebauungsplan dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorgelegt werden könne.⁸⁵²

Der Untersuchungsausschuss befragte Zeugen, ob dieser eng gefasste Zeitplan problematisch gewesen sei. Die Zeugen Arndt und Kunst sagten in ihrer Vernehmung aus:

Zeuge Arndt: „Der ist sehr eng gewesen, aber er konnte funktionieren, weil man mit dem Büro und in unserem Haus alle Hand in Hand gearbeitet haben. Wenn man sich wirklich anstrengt, ist der Zeitplan sehr ehrgeizig, aber machbar.“⁸⁵³

Zeuge Kunst: „Nein, also wir waren nicht der Auffassung, dass wir eine falsche Abwägung machen, aus Zeitgründen beispielsweise, sondern wir haben uns inhaltlich damit intensiv auseinandergesetzt, haben auch über das, was Dr. Riebschläger und seine Mitarbeiter da herausgelesen haben, diskutiert und haben es natürlich mit der Senatsverwaltung, die federführend war, ausgiebig erörtert. Trotz der Zeitknappheit haben wir die Dinge ausführlichst besprochen und sind zu dem Ergebnis gekommen: Das ist vernünftig abgewogen.“⁸⁵⁴

3.2.1 Informelle Beteiligung

Im März 2006 unterrichtete die BSM im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 31 Stellen, Behörden, Institutionen, hausinterne Abteilungen und sonstige Fachämter über die künftige Festsetzung und das geplante Vorhaben. Ziel dieser Vorgehensweise war bereits im Vorfeld zur förmlichen Behördenbeteiligung ein umfassendes, widerspruchsfreies Abstimmungsergebnis zu erreichen, um das weitere Verfahren ohne nennenswerte Planänderungen durchlaufen zu können.⁸⁵⁵

Aufgrund dieser informellen Beteiligung gingen 22 schriftliche Stellungnahmen ein.⁸⁵⁶ Hier werden nur solche Einwände geschildert, die im weiteren Verlauf zu Auseinandersetzungen geführt haben.

⁸⁵⁰ Wortprotokoll vom 12. März 2010, Seite 18.

⁸⁵¹ vgl. Vermerk vom 20. März 2006, S 8, Bl. 130 ff.

⁸⁵² Vermerk vom 22. März 2006, S 8, Bl. 139 f.

⁸⁵³ Wortprotokoll vom 18. Dezember 2009, Seite 30.

⁸⁵⁴ Wortprotokoll vom 19. März 2010, Seite 28.

⁸⁵⁵ vgl. Schreiben der BSM vom 13. März 2006, S 8, Bl. 225 f.; Auswertung vom 11. April 2006, S 1, Bl. 335.

⁸⁵⁶ Auswertung vom 11. April 2006, S 1, Bl. 334.

3.2.1.1 Stellungnahme der Senatsverwaltung für Finanzen

Die Senatsverwaltung für Finanzen erklärte, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes bestehen würden. Der Referatsleiter Fiedler wies jedoch darauf hin, dass Geschäftsgrundlage mit dem Investor eine Bebauung mit 10 Vollgeschossen und einer BGF von 17.500 m² gewesen sei. Vor Festsetzung müsse daher mit dem Investor über eine Ausgleichszahlung verhandelt werden.⁸⁵⁷

3.2.1.2 Stellungnahme des Bezirksamtes Mitte

Das Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, wies darauf hin, dass die Einhaltung der Abstandsflächen zur Friedrichstraße aufgrund der nicht festgesetzten Gebäudehöhe nicht eindeutig zu beurteilen sei. Es sei jedoch davon auszugehen, dass die Abstandsfläche bei 10 Vollgeschossen über die Straßenmitte reiche. Damit sei die Abstandsfläche des geplanten Gebäudes größer als die des gegenüberliegenden Meliä-Hotels mit 8 Vollgeschossen sowie erheblich höher als die des Admiralspalastes. Hier sei keine Abwägung der nachbarrechtlichen Beeinträchtigungen erfolgt.⁸⁵⁸

3.2.1.3 Stellungnahme der GVG

Obwohl die Nachbarn des Baugrundstücks „Spreedreieck“ im Rahmen der informellen Beteiligung nicht angeschrieben wurden, teilte die Grundstücksverwaltungsgesellschaft Am Weidendamm Berlin-Mitte mbH (GVG) dem Bezirksamt Mitte von Berlin mit Schreiben vom 10. April 2006 mit, dass sie aus der Presse erfahren habe, dass eine konkrete Bebauung für das „Spreedreieck“ geplant sei. Sie verlange, zur Wahrung der nachbarschaftlichen Rechte am Genehmigungsverfahren beteiligt zu werden. Im Zuge ihres Genehmigungsverfahrens (Neubau Meliä Berlin) sei von Seiten der Genehmigungsbehörde ein besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der Traufkante gelegt worden. Außerdem sei eine maximale Gebäudehöhe im direkten Kreuzungsbereich von 30 m unbedingt einzuhalten gewesen. Von Seiten der Genehmigungsbehörde sei erklärt worden, dass identische Genehmigungsgrundsätze auch für das „Spreedreieck“ gelten würden.⁸⁵⁹

3.2.1.4 Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes zum Fußgängertunnel

Das Eisenbahnbundesamt nahm im Wesentlichen, wie folgt zu dem Bebauungsplanentwurf I-50 Stellung:

Das geplante Bauvorhaben berühre die Baulichkeiten und den Betrieb der Berliner S-Bahn mit Ausnahme des Fußgängertunnels nicht. Im Zusammenhang mit dem Fußgängertunnel sei die Rechtsbehauptung, diese Anlage stehe im Eigentum des Grundstückseigentümers, nicht vertretbar. Zur Begründung verwies das Eisenbahnbundesamt u. a. auf das Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom 23. November 2000. Die in der Begründung zum Bebauungsplanverfahren zitierte Aussage des BARoV sei nicht verständlich, weil sie die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes nicht beachten würde. Insbesondere sei die Behauptung, der Tunnel sei keine planfestgestellte Betriebsanlage der Eisenbahn, unverständlich. Das BARoV sei nicht befugt, über solche Betriebsanlagen zu disponieren. Zwar sei der Fußgängertunnel im Plan zu Recht als bestehende Verkehrsanlage nachrichtlich dargestellt, aber er fehle fälschlicherweise in der Aufzählung der planfestgestellten Anlagen der S-Bahn. Die Bebauungsplanbegründung beurteile daher die Rechtslage bezüglich des Fuß-

⁸⁵⁷ Stellungnahme vom 23. März 2006, F 9, Bl. 235.

⁸⁵⁸ Einwand BA Mitte vom 24. März 2006, S 8, Bl. 307 ff.

⁸⁵⁹ Mitteilung der GVG vom 10. April 2006, S 9, Bl. 346; Antwortschreiben des BA, S 9, Bl. 345.

gängertunnels an mehreren Stellen als unzutreffend. Das Eisenbahnbundesamt (EBA) halte daher eine Korrektur der Eigentumsdarstellung für erforderlich. Die bauliche Änderung des Fußgängertunnels sei eine unzulässige Festsetzung, die einer Zulassungsentscheidung nach den Vorschriften des AEG bedarf. Diese Zulassungsentscheidung sei vom Bauherrn zu beantragen.⁸⁶⁰

3.2.1.5 Stellungnahme der Berliner Verkehrsbetriebe zum Fußgängertunnel

Mit Schreiben vom 29. März 2006 teilte die BVG mit, der Fußgängertunnel könne mit dem Kauf des Grundstücks nicht in das Eigentum des Käufers übergegangen sein, da es sich grundsätzlich um eine Bahnanlage handele. Der Tunnel gehöre jeweils mit 24,85 m der Reichsbahn sowie der BVG. Daher seien die Eigentumsverhältnisse im Bebauungsplanentwurf zu korrigieren. Der Verbindungstunnel sei als planfestgestellte Bahnanlage im Bebauungsplan darzustellen. Sie schließt sich darüber hinaus der Meinung des Eisenbahnbundesamtes an, wonach eine vorübergehende Schließung des Tunnels mit dem planfestgestellten Nutzungszweck der Anlage nicht vereinbar sei. Es sei einem gesonderten Verfahren vorbehalten, ob der Fußgängertunnel während der Bauzeit vorübergehend geschlossen werden könne.⁸⁶¹

Zu diesen beiden Stellungnahmen teilte der Abteilungsleiter Dr. Baumgarten der BSM mit, dass aus den ihm vorliegenden Unterlagen kein Nachweis zu entnehmen sei, dass es sich bei dem Fußgängertunnel um eine planfestgestellte Bahnfläche handele. Solange ein Nachweis für die Planfeststellung nicht erbracht werde, gehe er davon aus, dass die geltend gemachten Eigentumsansprüche nicht gerechtfertigt seien. Vor diesem Hintergrund bat Dr. Baumgarten darum, das Bebauungsplanverfahren ohne Berücksichtigung der Einwände des Eisenbahnbundesamtes sowie der BVG fortzuführen.⁸⁶²

Diese Auffassung ergänzte der Abteilungsleiter Dr. Baumgarten mit Schreiben vom 13. April 2006. Aus seiner Sicht sei der Fußgängerverbindungstunnel keine planfestgestellte Bahnanlage, und zwar weder eisenbahnrechtlich noch personenbeförderungsrechtlich. Die Argumentation des Eisenbahnbundesamtes stütze sich auf die reine Vermutung, dass entsprechende Planfeststellungsbeschlüsse aus den 20'er bzw. 30'er Jahren existieren würden. Im Übrigen sei hier das Bundesverwaltungsgericht vom 23. November 2000 nicht anwendbar, da sich die Ausgangslage dieses Urteils von der vorliegenden insofern unterscheide, als am Nordbahnhof das Tunnelgrundstück unstreitig im Eigentum der Reichsbahn gestanden habe, also „Eisenbahngelände“ war. Eine weitere Entscheidung, die die Position des Eisenbahnamtes stützen könnte, sei die des Bundesverwaltungsgerichts vom 27. November 1996 zu einer Fußgängerunterführung. Dort habe das Gericht das Vorliegen einer planfestgestellten Anlage bejaht, weil der Tunnel die einzige Zugangsmöglichkeit zu den Bahnsteigen darstellte. Hier sei der Fußgängertunnel zum Betrieb der Bahnanlagen nicht „erforderlich“, sondern lediglich „nützlich“. Festzuhalten sei, dass der Fußgängertunnel niemals auf Bahngelände, sondern immer auf einem Grundstück des Landes Berlin gelegen habe, dass der Tunnel auf „Veranlassung“ des Landes Berlin errichtet worden sei und dass der Tunnel nicht „erforderlich“ für die Aufrechterhaltung des Bahnbetriebes sei. Diese Punkte würden gegen die Einordnung als „Eisenbahnanlage“ und für die Zuständigkeit des Landes Berlin sprechen. Dies habe die Deutsche Bahn AG in den Verhandlungen um die Vermögenszuordnung ausdrücklich eingeräumt.⁸⁶³

⁸⁶⁰ Ausführliche Stellungnahme des EBA vom 17. März 2006, S 8, Bl. 215 ff; siehe auch Stellungnahme SenStadt VII E 33, S 9, Bl. 317 ff.

⁸⁶¹ Stellungnahme der Berliner Verkehrsbetriebe vom 29. März 2006, F 9, Bl. 273 f.; siehe auch Stellungnahme vom 4. April 2006, S 8, Bl. 345 f.

⁸⁶² Schreiben vom 3. April 2006, F 9, Bl. 289.

⁸⁶³ Schreiben vom 13. April 2006, S 8, Bl. 492 f.; Grundlage des Schreibens waren Textbausteine der Rechtsanwaltskanzlei RSG vom 11. April 2006, F 9, Bl. 300 f.

3.2.1.6 Beteiligung der Rechtsanwaltskanzlei RSG

Anlässlich des Bebauungsplanverfahrens gab auch die Rechtsanwaltskanzlei eine Stellungnahme zu dem Problem des Fußgängertunnels ab. Diese Stellungnahme ist dabei an die Senatsverwaltung für Finanzen übermittelt worden.

In dem Schreiben heißt es:

„Eine möglichst kurzfristige Klärung der Meinungsverschiedenheiten mit dem EBA ist auch für das Land Berlin äußerst wichtig, und zwar nicht nur im Hinblick auf mögliche Erfüllungshindernisse für den Kaufvertrag mit Herrn Müller-Spreer, sondern auch auf das laufende Bebauungsplanverfahren, welches nur innerhalb der vom Kaufvertrag vorgesehenen Fristen geschlossen werden kann, wenn das EBA seine Einwendung zurückzieht bzw. nicht förmlich erhebt. Da wir ohnehin den jetzigen Grundstückseigentümer, Herrn Müller-Spreer, in dieser Sache beraten (der allerdings zum jetzigen Zeitpunkt formal noch nicht unmittelbar betroffen ist), wäre es vielleicht hilfreich, wenn uns auch das Land Berlin mit der Begleitung der Verhandlungen mit dem EBA beauftragt. Eine Interessenkollision können wir hierbei im jetzigen Verfahrensstadium nicht erkennen.“

Zur Problematik des Fußgängertunnels erklärte die Rechtsanwaltskanzlei, dass die Auffassung des EBA, der Fußgängertunnel sei, Teil der planfestgestellten Bahnanlage und stehe im Eigentum der Deutschen Bahn AG, unzutreffend sei. Sie habe keinen Antrag auf Vermögenszuordnung gestellt. Möglicherweise habe die Deutsche Bahn AG einen Anspruch auf Einräumung des Eigentums bzw. der entsprechenden Grunddienstbarkeit. Zur Verfolgung des Anspruches würden zwei Wege zur Verfügung stehen. Die Deutsche Bahn AG müsste einen Antrag auf Vermögenszuordnung stellen, ob dieser erfolgreich sei, sei zweifelhaft. Der zweite Weg wäre die zwangsweise Eintragung der Dienstbarkeit im Wege der Enteignung auf der Grundlage des – unterstellten – Planfeststellungsbeschlusses. Die Bahn müsste sodann einen Enteignungsantrag stellen; Herr Müller-Spreer wäre dann für die Grunddienstbarkeit zu entschädigen. Dies sei auch für den Kaufvertrag von Relevanz, da möglicherweise der Planfeststellungsbeschluss eine sonstige, nicht im Grundbuch eingetragene Belastung des Grundstücks sein könnte. Dabei sei aber die Einschätzung des EBA, bei dem Fußgängertunnel handele es sich um eine planfestgestellte Eisenbahnanlage, nicht zwingend.⁸⁶⁴

Auf Nachfrage gab die Rechtsanwaltskanzlei RSG noch folgende Stellungnahme ab:

Danach sei der Vorschlag zur Übernahme eines Mandats missverständlich gewesen. Es würde nicht darum gehen, ein Mandat zu akquirieren, sondern gegenüber der Bahn deutlich zu machen, dass das Land Berlin und der Investor in dieser Frage voll übereinstimmen. Selbstverständlich lasse sich auch ohne Mandatierung Schulter an Schulter gegen den Standpunkt des Eisenbahnbundesamtes kämpfen. Der Vorschlag werde daher nicht weiter aufrecht gehalten. In der Sache würde sich allerdings ein innerbehördliches Problem abzeichnen. Herr Kuhlo wolle aufgrund des Einspruchs des EBA den Plan so markieren, dass die Fläche als planfestgestellt zu behandeln sei. Dieser Standpunkt könne nicht nachvollzogen werden.⁸⁶⁵

Im Juni 2006 gab es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Aktenlage nach keine ausdrücklichen Einwände mehr gegen die Festsetzung des Fußgängertunnels als planfest-

⁸⁶⁴ Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei RSG vom 20. März 2006, F 9, Bl. 230 ff.; siehe auch Mitteilung BARoV, F 9, Bl. 233 f.

⁸⁶⁵ E-Mail vom 27. März 2006, F 9, Bl. 270.

gestellte Bahnanlage.⁸⁶⁶ Der Investor Müller-Spreer verhandelte in der Folgezeit allein mit der BVG und dem EBA.⁸⁶⁷

3.2.1.7 Auswertung der Stellungnahmen

Zunächst ergibt sich aus einem Protokoll einer Planungssitzung, dass die Tatsache zu berücksichtigen sei, dass es sich bei dem Fußgängertunnel um eine planfestgestellte Anlage handele. Demzufolge sei der Fußgängertunnel nachrichtlich als planfestgestellte Bahnanlage darzustellen. Die eigentumsrechtliche Situation sei dagegen nicht von Belang.⁸⁶⁸

Die Abwägung im Einzelnen sieht zu den Einwänden des Eisenbahnbundesamtes und der BVG vor, dass die Eigentumsfrage noch nicht abschließend geklärt sei und unabhängig von der fachplanerischen Rechtsgebundenheit zu würdigen sei. Die Begründung zur Eigentums-situation werde geändert, sobald eine größere Sicherheit hinsichtlich des Sachverhalts herbeigeführt worden sei. Im Bebauungsplan werde der Fußgängertunnel zukünftig als planfestgestellte Bahnanlage dargestellt.⁸⁶⁹

Zu dem Einwand der Abstandsflächenüberschreitung findet sich in der Auswertung die Bemerkung, es liege in der Tat eine Überschreitung vor. Durch die ausdrückliche Festsetzung gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln habe es planungsrechtlich damit sein Bewenden. Die Abwägung in der Begründung werde jedoch hinsichtlich der Überschreitung der Abstandsflächen ergänzt.⁸⁷⁰

Der Einwand der Senatsverwaltung für Finanzen habe dagegen keiner Abwägung bedurft, da privatrechtliche Vertragsvereinbarungen des Landes Berlin mit Eigentümern von im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücken das Bebauungsplanverfahren nicht präjudizieren.⁸⁷¹

3.2.2 Öffentliche Auslegung/Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes des Bebauungsplanes I-50 vom 20. April 2006 fand in der Zeit vom 2. Mai bis 2. Juni 2006 statt.⁸⁷² Parallel dazu ist auch das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden.⁸⁷³ Der Untersuchungsausschuss beschränkte sich darauf, die wesentlichen Einwendungen der Beteiligten zu untersuchen, sodass im Folgenden nur einzelne Anregungen der Beteiligten wiedergegeben werden. Im Fokus der Untersuchung stehen dabei - aufgrund des später erhobenen Normenkontrollantrages - die Einwendungen der GVG.

3.2.2.1 Stellungnahme der GVG im Bebauungsplanverfahren

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gab die Rechtsanwaltskanzlei Hammonds, als Vertreterin der GVG, mit Schreiben vom 2. Juni 2006 im Wesentlichen folgende Stellungnahme ab:

⁸⁶⁶ Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei RSG vom 6. Juni 2006, S 9, Bl. 373 ff.

⁸⁶⁷ Besprechungsvermerk vom 10. Mai 2006, F 9, Bl. 341; dazu später mehr.

⁸⁶⁸ Protokoll der Planungssitzung vom 30. März 2006, F 9, Bl. 239 ff.

⁸⁶⁹ Auswertung der Unterrichtung vom 11. April 2006, S 1, Bl. 336 f., 343 f.

⁸⁷⁰ Auswertung der Unterrichtung vom 11. April 2006, S 1, Bl. 352.

⁸⁷¹ Auswertung der Unterrichtung vom 11. April 2006, S 1, Bl. 341.

⁸⁷² Amtsblatt vom 21. April 2006, S 1, Bl. 248.

⁸⁷³ Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 20. Juni 2006, S 10, Bl. 111.

Danach sei schon das Aufstellungsverfahren fehlerhaft, da die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung unzutreffend als förmliche Beteiligung bezeichnet und durchgeführt werde. Die Grundzüge der Planung seien gegenüber der vorangegangenen Planung geändert worden, demgemäß sei hier zunächst eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen gewesen. Die Ausnahmetatbestände des § 3 Abs. 1 S. 2 BauGB würden hier nicht eingreifen. Werde die ordnungsgemäße förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nicht nachgeholt, stelle dies einen gemäß § 241 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beachtlichen Verfahrensfehler dar.⁸⁷⁴

Bezüglich des materiellen Rechtes bezog sich die Rechtsanwaltskanzlei auf die Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 BauGB). Der vorgelegte Entwurf sehe keinen ausreichenden Schutz vor, von daher sei hier ein Eingreifen nach § 6 Abs. 8 BauO Bln geboten. Die erhebliche Abstandsflächenunterschreitung an der östlichen Baugrenze rufe eine unzumutbare Verschattung hervor. Das geplante Hochhaus würde Abstandsflächen weit über die Straßenmitte hinaus erforderlich machen. In den Erläuterungen der Entwurfsbegründung zur Überschreitung der Straßenbegrenzungslinien werde unzutreffend der Eindruck vermittelt, die Abstandsflächenunterschreitung betrage lediglich 0,7 m. Insoweit bestehe die Gefahr einer Abwägungsentscheidung auf unzutreffender Tatsachengrundlage, da es sich bei den 0,7 m um eine weitere Verschärfung der rechtswidrigen Abstandsflächenunterschreitung handele.⁸⁷⁵

Darüber hinaus werde die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung erheblich überschritten. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO dürfe in Kerngebieten eine GFZ von 3,0 grundsätzlich nicht überschritten werden. Dieser Wert werde nach der vorgelegten Planung weit überschritten. Dabei sei der Wert von 3,4 der in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf angegeben worden sei nicht realistisch und auf den „rechtswidrigen Kunstgriff“ zurückzuführen, dass die tatsächlich öffentlich genutzten und im Eigentum des Landes Berlin und der Deutschen Bahn AG stehenden Verkehrsflächen, nicht entsprechend dem tatsächlichen Zustand und der unveränderten angestrebten Nutzung als solche festgesetzt werden sollen. Stattdessen weise der Entwurf den gesamten Bereich als Bauland des MK-Gebietes aus. Auch sei offensichtlich nicht berücksichtigt worden, dass auch die unterirdische Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mit einzu beziehen und entsprechend bei der GFZ-Ermittlung zu berücksichtigen sei.⁸⁷⁶

3.2.2.2 Reaktion des Investors

Die Rechtsanwaltskanzlei RSG hat nach Beendigung des Mandats mit dem Land Berlin im Jahr 2005 die rechtliche Vertretung des Investors Müller-Spreer für das öffentlich-rechtliche Bebauungsplanverfahren übernommen. Die Übernahme des Mandats war dem Land Berlin seit dem 21. November 2005 bekannt.⁸⁷⁷ Danach befragt sagte der Zeuge Müller-Spreer vor dem Untersuchungsausschuss:

Zeuge Müller-Spreer: „[...] Ich muss ganz offen gestehen, dass das im Nachhinein betrachtet ein sehr unglücklicher Umstand gewesen ist, aber das ist aus der Historie entstanden. Ich habe gesehen, dass Herr Dr. Riebschläger sich damals an dem Verfahren beteiligt hat. Er wollte jetzt sicherstellen, dass eine öffentlich-rechtliche Anwaltskanzlei oder öffentlich-rechtlich tätige Anwaltskanzlei dieses Verfahren begleitet, um abzusichern, dass alles mit rechten Dingen zugeht. Meine ursprünglich eingeschaltete Kanzlei Wilmer Hale, die hier heute Herr Seyfarth vertritt, hat keine öffentlich-rechtliche Kapazität, also habe ich Herrn Riebschläger gefragt, ob er irgendwelche Hindernisse sieht, sich in dem öffentlich-rechtlichen Teil des Verfahrens der Sache anzunehmen.

⁸⁷⁴ Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Hammonds vom 2. Juni 2006, S 2, Bl. 726 f.

⁸⁷⁵ Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Hammonds vom 2. Juni 2006, S 2, Bl. 733 f.

⁸⁷⁶ Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Hammonds vom 2. Juni 2006, S 2, Bl. 734 f.

⁸⁷⁷ Vermerk vom 21. November 2005, S 8, Bl. 8, 15.

Darüber hat er nachgedacht und nach einer Woche gesagt, er würde das Land Berlin darüber befragen. Das Land Berlin hat keine Einwände erhoben, weil der alte Streit, in dem er sich sozusagen zivilrechtlich aufseiten des Landes für die Interessen des Landes eingesetzt hat, aus unser aller Sicht abgeschlossen war und keiner ahnen konnte, dass es da wieder zum Streit kommt. Auf jeden Fall hat er sich darum gekümmert. Leider Gottes war das – wenn ich das im Nachhinein sagen darf – politisch etwas ungeschickt. Hätte lieber jemand anders nehmen sollen. Aber ich habe nur gefragt, und er hat Ja gesagt, und er war frei in seiner Entscheidung.⁸⁷⁸

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren gab die Rechtsanwaltskanzlei RSG zu den Einwänden der GVG folgende Erklärung ab:

Die Durchführung einer erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Änderung des Bebauungsplanes sei entbehrlich gewesen. Gegenstand einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sei nicht der konkrete Plan, sondern lediglich die „allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“.

Der Einwand, durch die Überschreitung der Straßenbegrenzungslinie um 0,7 m werden ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hervorgerufen, sei abwegig. Die Einwendung verkenne, dass es sich nur um zwei punktuelle Überschreitungen der Straßenbegrenzungslinie handele und nicht um eine Verschiebung der gesamten Ostwand des geplanten Gebäudes.

Bei der Berechnung der GFZ handele es sich nicht um einen „Kunstgriff“, sondern um eine formal korrekte Berechnung. Tatsächlich würden alle in die Berechnung einbezogenen Flächen im Eigentum des Investors stehen; öffentlich gewidmete Flächen seien nicht vorgesehen. Die Behauptung, unterirdische Grundflächen seien gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO mit einzubeziehen, treffe nicht zu. Die zitierte Vorschrift beziehe sich ausschließlich auf die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ).⁸⁷⁹

3.2.2.3 Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Abwägung hat dabei ergeben, dass das Aufstellungsverfahren nicht fehlerhaft gewesen sei. Eine frühzeitige Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung habe bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Jahr 1999 stattgefunden. Dabei seien verschiedene Alternativvorschläge, die für die Neugestaltung des Gebietes in Betracht kommen (Grünfläche, Stadtplatz, Hochhaus, Blockrandbebauung), diskutiert worden. Der Bebauungsplanentwurf I-50 habe bereits im Zeitraum vom 2. Oktober bis einschließlich 3. November 2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gegenüber diesem Planungsstand haben sich die Planungsziele und damit auch die Grundzüge der Planung verändert, sodass erneut eine öffentliche Auslegung durchzuführen gewesen sei. Da sich durch die Planänderungen auch zeitliche Belange ergeben haben, die zu berücksichtigen gewesen seien, sei von den Überleitungsvorschriften Gebrauch gemacht worden. Nach § 244 Abs. 1 BauGB seien diejenigen Bauleitpläne nach den geänderten Vorschriften zu Ende zu führen, die – wie hier in diesem Fall – nicht bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen worden seien. Das bedeute, dass nachträglich ein Umweltbericht zu erstellen gewesen sei und die Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu wiederholen seien. Das sei hier erfolgt. Das Verfahren sei ordnungsgemäß durchgeführt und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ordnungsgemäß bekannt gemacht worden. Ein beachtlicher Verfahrensfehler gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB liege nicht vor. § 4a Abs. 3 BauGB bestimme, dass ein Bauleitplan, der nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB geändert werde, erneut auszulegen sei. Eine Wiederholung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sei (auch nach „altem Recht“) nicht vorgesehen. Dies gelte

⁸⁷⁸ Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seite 27.

⁸⁷⁹ Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei RSG vom 6. Juni 2006, S 9, Bl. 377 ff.

auch für den Fall, dass sich die Grundzüge der Planung ändern (Umkehrschluss aus § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB; bestätigt werde dieser Schluss auch aus § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB).⁸⁸⁰

Der Einwand, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) seien nicht ausreichend berücksichtigt worden, ist wie folgt abgewogen worden:

„Die zitierte Harmonisierungsklausel nimmt ausschließlich Bezug auf den Schutz von Wohnnutzung, der im Einzelfall über den gefahrensrechtlichen Mindeststandard hinausgehen kann. Eine Wohnnutzung ist jedoch in der in Rede stehenden Bebauung nicht vorgesehen, so dass ein erhöhtes Schutzniveau nicht herzuleiten ist. Der im Kerngebiet in der Regel einzuhaltende Gebäudeabstand beträgt 40 % der jeweiligen Gebäudehöhe. Gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln hat es mit den ausdrücklichen Festsetzungen im Bebauungsplan sein Bewenden. Gleichwohl wurden die Belange der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in die Abwägung eingestellt. Durch Bebauungsplanfestsetzung kann dieser Abstand unterschritten werden. Der Bebauungsplan setzt für die bauliche Anlage an der Friedrichstraße zehn zulässige Vollgeschosse fest. Damit wird das geplante Gebäude an der Friedrichstraße eine Höhe von rund 39 m über dem Gehweg aufweisen. Die Distanz von der Straßenbegrenzungslinie zur Mitte der Friedrichstraße beträgt in dem Bereich ca. 11,5 m. Da das geplante Gebäude mit seinen wesentlichen Teilen nicht an die Straßenbegrenzungslinie herantritt, liegt die tatsächliche Unterschreitung der Regelabstandsfläche – die Straßenmitte überschreitendes Maß – überwiegend bei ca. 2,5 m. Auf zwei Abschnitten von 8,3 m bis 9,0 m Länge ist das Vortreten von baulichen Anlagen um bis zu 0,7 m zulässig. In diesen Abschnitten kann sich eine Unterschreitung der Abstandsfläche um bis zu ca. 4,7 m ergeben. In einem hochverdichteten Großstadtzentrum ist eine derartige Abstandsflächenunterschreitung als nicht erheblich einzustufen. Im Hinblick auf die überwiegend betroffenen Arbeitsplätze in einem Hotel, bei denen Tagesbeleuchtung eine untergeordnete Rolle spielt, ist die aus dem reduzierten Gebäudeabstand resultierende Verschattung zumutbar. Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund geringer Gebäudeabstände werden durch die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan I-50 nicht geschaffen.“⁸⁸¹

Zum Einwand der Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist folgende Abwägung vorgenommen worden:

„Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die zulässigen Obergrenzen des Absatzes 1 überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Es ist nicht zutreffend - wie in der Stellungnahme vorgebracht -, dass die Obergrenzen der BauNVO grundsätzlich nicht überschritten werden dürfen. Vielmehr eröffnet der Gesetzgeber in § 17 Abs. 2 BauNVO Überschreitungsmöglichkeiten unter bestimmten Voraussetzungen. Diese Voraussetzungen wurden in der Begründung dargelegt. Die Begründung bewertet in diesem Zusammenhang nicht den naturschutzrechtlichen Ausgleich, sondern die Abwägung des § 17 Abs. 2 Nr.2 BauNVO. Darüber hinaus ist in § 19 Abs. 3 BauNVO definiert, was als Baugrundstück der Nutzungsmaßberechnung zugrunde zu legen ist. Demnach ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan fest-

⁸⁸⁰ Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan I-50, S 10, Bl. 114; siehe auch Abwägung der BSM vom 7. Juni 2006, S 2, Bl. 749 f.

⁸⁸¹ Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan I-50, S 10, Bl. 121; siehe auch Abwägung der BSM vom 7. Juni 2006, S 2, Bl. 759 f.

gesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.' Dieser Vorschrift ist der Bebauungsplan gefolgt. Tatsächlich stehen alle in die Berechnung einbezogenen Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers. Aus diesem Grunde können die im Plan als nicht überbaubaren, festgesetzten Grundstücksteile die ihnen zugedachte Funktion erfüllen, für eine hinreichende Belüftung und Auflockerung des Baugebietes zu sorgen. Die Art und Weise der GFZ-Berechnung ist daher auch inhaltlich nicht verschleiern und den Zwecken von § 17 BauNVO zuwiderlaufend. Die in der Stellungnahme in diesem Zusammenhang zitierte Vorschrift des § 19 Abs. 4 Nr.3 BauNVO bezieht sich ausschließlich auf die Ermittlung der GRZ und nicht der GFZ.⁸⁸²

3.2.2.4 Stellungnahmen/Abwägung der Einwendungen der Träger öffentlicher Belange

Die BVG gab mit Schreiben vom 11. Mai 2006 im Wesentlichen folgende Stellungnahme ab:

Die Eigentumsverhältnisse des planfestgestellten Fußgängertunnels seien aus ihrer Sicht noch nicht abschließend geklärt. Unabhängig davon müsse eine Einigung zwischen der BVG, der Deutschen Bahn AG und den jeweiligen Genehmigungsbehörden zum geplanten Umbau herbeigeführt werden. Die BVG habe dem Investor bereits die grundsätzliche Gesprächsbereitschaft über einen möglichen Umbau ihrer Anlagen zugesichert. Eine temporäre und ersatzlose Schließung ihres Ausganges und der Verbindung zum U-Bahnhof während der Bauzeit sei aus sicherheitsrelevanten Gründen abgelehnt worden.⁸⁸³

Aus der Begründung zum Bebauungsplan I-50 geht hervor, dass der Einwand der BVG dahingehend abgewogen wurde, dass die Frage des Eigentumsverhältnisses an dem Fußgängerverbindungstunnel für die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht erheblich sei. Der Tunnel sei nachrichtlich als planfestgestellte Anlage übernommen worden. Änderungen am Bestand der planfestgestellten Anlagen seien außerhalb der Regelungen des Bebauungsplanes auf der Basis des Fachplanungsrechtes herbeizuführen.⁸⁸⁴

Die Senatsverwaltung für Finanzen wiederholte ihren Einwand gegen die Darstellung des Fußgängertunnels als planfestgestellte Bahnanlage. Es fehle ein substantivierter Nachweis.⁸⁸⁵

Der Einwand der Senatsverwaltung für Finanzen überzeugte letztlich nicht, sodass der Fußgängertunnel im Bebauungsplan als planfestgestellte Fläche beibehalten wurde, da das Eisenbahnbundesamt und die BVG dargelegt haben, dass es sich um eine planfestgestellte Anlage handle. Diese Einschätzung stütze sich auf die Ergebnisse einer Recherche im Landesarchiv.⁸⁸⁶

Im Rahmen der Beteiligung gab auch die Deutsche Bahn AG eine ausführliche Stellungnahme ab.⁸⁸⁷ Der Abwägungsvorgang ergab dabei einzelne Veränderungen, die für den vorliegenden Fall nicht von Bedeutung sind. Hier ist lediglich folgender Einwand zu berücksichtigen. Die DB Services Immobilien GmbH habe darauf hingewiesen, dass die vorhandene Verbindungsstraße nördlich des Bahnhofs auch künftig als öffentliche Straße für Bahnzwecke (Lieferverkehr, Kundenverkehr, Rettungs- und Fluchtweg) zur Verfügung zu

⁸⁸² Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan I-50, S 10, Bl. 122; siehe auch Abwägung der BSM vom 7. Juni 2006, S 2, Bl. 760 f.

⁸⁸³ Stellungnahme der BVG vom 11. Mai 2006, BSM 5, ohne Paginierung.

⁸⁸⁴ Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan I-50, S 10, Bl. 102; siehe auch Abwägung der BSM vom 7. Juni 2006, S 2, Bl. 794.

⁸⁸⁵ Stellungnahme der SenFin vom 30. Mai 2006, BSM 5, ohne Paginierung.

⁸⁸⁶ Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan I-50, S 10, Bl. 96 siehe auch Abwägung der BSM vom 7. Juni 2006, S 2, Bl. 784.

⁸⁸⁷ Stellungnahme der DB AG vom 17. Mai 2006, F 9, Bl. 357 ff., 382 f.

stehen habe – die Einziehung des Straßenlandes dürfe nicht vorgenommen werden – zumindest müsse die Fläche ohne Einschränkungen und Unterbrechungen wie eine öffentliche Straße durch die DB AG zu nutzen sein.

Die Abwägung ergab, dass das Verfahren zur Einziehung des Straßenlandes vom Bezirksamt Mitte durch Bekanntmachung vom 10. Februar 2005 eingeleitet worden sei. Die Deutsche Bahn AG habe im Rahmen des Einziehungsverfahrens keine Bedenken geltend gemacht. Das Recht der Deutschen Bahn AG, die in Rede stehende Fläche wie eine öffentliche Straße zu nutzen, sei davon aber nicht berührt, da dieses Recht bereits grundbuchlich gesichert sei. Dem diesbezüglichen Belang der Deutschen Bahn AG sei somit bereits Rechnung getragen worden.⁸⁸⁸

3.2.2.5 Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei RSG zum Einziehungsverfahren

Mit Schreiben vom 14. Juni 2006 hatte die Rechtsanwaltskanzlei RSG eine rechtliche Stellungnahme dazu abgegeben, ob die Einwände der Deutschen Bahn AG im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens I-50 Auswirkungen auf den Kaufvertrag haben. Diese Überprüfung sei auf Bitten der Senatsverwaltung für Finanzen erfolgt.

Die Rechtsanwaltskanzlei kam zu dem Ergebnis, dass zurzeit kein akuter Handlungsbedarf bestehen würde. Eine Haftung des Landes Berlin erscheine aus heutiger Perspektive unwahrscheinlich. Im Rahmen der Prüfung beschäftigte sich die Rechtsanwaltskanzlei auch mit dem Thema der Entwidmung. Danach würden sich aus den von der Deutschen Bahn AG angeführten Gesichtspunkten nicht die Unzulässigkeit der Entwidmung ergeben. Die Entwidmung sei nach § 4 Abs. 1 BerlStrG zulässig. Das Land Berlin habe vor der Veräußerung zugunsten der Deutschen Bahn AG eine Grunddienstbarkeit bewilligt, der zur Folge die Bahn dazu berechtigt sei, die Straße „wie eine öffentliche Straße zu nutzen“. Schwierigkeiten würden allenfalls dann drohen, wenn die Deutsche Bahn AG im Rahmen des laufenden Einziehungsverfahrens einen Widerspruch einlege und so die fristgerechte Entwidmung verhindere. Das Land Berlin wäre verpflichtet, die daraus entstehenden Verzögerungsschäden zu ersetzen. Dies sei aber unwahrscheinlich, da Bauarbeiten notfalls auch auf einer noch gewidmeten Straße erlaubt werden könnten.⁸⁸⁹

Mit Schreiben vom 15. Juni 2006 schrieb die Rechtsanwaltskanzlei RSG, als Vertreter des Investors, an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und teilte mit, dass das Land Berlin sich in dem Vertrag zur unverzüglichen Veranlassung des Einziehungsverfahrens verpflichtet habe. Nach derzeitigem Informationsstand werde dieses Verfahren vom Bezirksamt Mitte von Berlin aufgrund von Einsprüchen der BWB nicht weiter geführt. Angesichts des nahenden Baubeginns bestehe hier dringender Handlungsbedarf. Das Einziehungsverfahren solle „unverzüglich“ zum Abschluss geführt werden, andernfalls würden Schwierigkeiten und Verzögerungen für den Beginn der Tiefbaumaßnahmen drohen.⁸⁹⁰

3.2.2.6 Zusammenfassung des Abwägungsergebnisses

In dem Bebauungsplan I-50 heißt es:

„Die Abwägung aller vorgebrachten Belange - sowohl der öffentlichen, wie auch der privaten – sind gemäß § 1 Abs 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden und führten zu keiner Änderung des Bebauungsplanes. In der Begründung werden die Ausführungen zur städtebaulichen Besonderheit des Vor-

⁸⁸⁸ vgl. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan I-50, S 10, Bl. 86; F 9, Bl. 39.

⁸⁸⁹ Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei RSG vom 14. Juni 2006, F 9, Bl. 384 ff.

⁸⁹⁰ Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei RSG vom 15. Juni 2006, S 9, Bl. 388 f.

habens und zur Abstandsflächenüberschreitung sowie zur Nichterforderlichkeit einer Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ergänzt.“⁸⁹¹

Die Durchführung der Behördenbeteiligung auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB habe zu folgenden Änderungen des Bebauungsplanes geführt:

„Festsetzungen

Wegfall der textlichen Festsetzung Nr. 8 und der Signatur für Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung, Reduzierung des Verbotes für Ein- und Ausfahrt im Süden bis zu den Flurstücken 236 und 433.

Nachrichtliche Übernahmen

Redaktionelle Anpassungen der Nr. 1 und 2, Hinweis auf den Bauschutzbereich Tempelhof statt Tegel, sowie redaktionelle Änderungen.

Begründung

Ergänzende Erläuterung zur nördlichen Andienung des S- und Regionalbahnhofes Friedrichstraße (Grunddienstbarkeit), Ergänzende Erläuterung zur Unterbaubarkeit des Kerngebietes, Ergänzung, dass die Treppenanlage einschließlich des Zugangsbereiches erst oberhalb des ersten Vollgeschosses überbaut werden darf, Richtigstellung im Kapitel Eigentumsverhältnisse hinsichtlich des Vermögenszuordnungsbescheides für die DB AG und Aufnahme eines Satzes zu den Eigentumsverhältnissen am S-Bahntunnel, Neuformulierung eines Hinweises auf die Verpflichtung zur Sicherung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Bezug auf das neu gebildete Flurstück 429, Ergänzende Überarbeitung des Themas Erschütterungsschutz im Umweltbericht, Einarbeitung des Wegfalls der textlichen Festsetzung Nr. 8 in die Begründung einschließlich Umweltbericht, Aufnahme eines Hinweises auf eine im städtebaulichen Vertrag hinsichtlich der Ersatzpflanzungen vorgesehene Alternative, falls die Uferpromenade nicht realisiert werden kann, Ergänzung des Begründungstexts zu den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt und zur Lieferzone auf dem Baugrundstück, Redaktionelle Korrekturen.

Die Änderungen und Ergänzungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Der Wegfall der TF 8 berührt keinen abwägungsrelevanten Planungsinhalt, da diese Regelung durch die Baumschutzverordnung ersetzt werden kann. Das betrifft auch die Reduzierung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB werden die Träger öffentlicher Belange, die durch die Änderungen berührt sind sowie die Betroffenen beteiligt. Weitere Änderungen ergaben sich nicht.“⁸⁹²

3.2.3 „Abwägung“ der Einwendungen aus dem parlamentarischen Raum

Zunächst ist festzuhalten, dass Einwendungen aus dem parlamentarischen Raum keiner Abwägung i. S. d. BauGB bedürfen. Dem Parlament werde vor der Beschlussfassung das Abwägungsmaterial zur Verfügung gestellt. Das Parlament stimmt letztlich einem Bebauungsplan zu und mit der Zustimmung ist der Abwägungsvorgang abgeschlossen. Sollte das Parlament der Auffassung sein, dass z. B. Abwägungsfehler vorliegen, dann ist die Zustimmung zur Festsetzung zu versagen.

⁸⁹¹ Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan I-50, S 10, Bl. 124.

⁸⁹² Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan I-50, S 10, Bl. 110.

Im Zuge der parlamentarischen Beratungen zur Festsetzung des Bebauungsplans I-50 kam es wie bereits erwähnt dazu, dass der Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr im Rahmen der Beschlussfassung vom 23. August 2006 mehrheitlich mit SPD, CDU und FDP gegen PDS.Linkspartei und Grüne bei einer Stimmenthaltung CDU folgende Erklärung zu Protokoll gab:

„[...] Der Senat wird aufgefordert zu prüfen, ob unter den gegenwärtigen Bedingungen – und unter Berücksichtigung der besonderen stadträumlichen Lage des Spreadreiecks – nach Beschluss über den Bebauungsplan einer geringfügigen Weiterentwicklung in der Höhenentwicklung, gegebenenfalls im Wege der Abweichung oder anderer bau- bzw. planungsrechtlich zulässiger Ausnahmen, Rechnung getragen werden kann, um diesen Standort weiter aufzuwerten und dem zukünftigen Nutzer mehr Entfaltungsmöglichkeiten zu bieten.“⁸⁹³

In diesem Zusammenhang findet sich in den Akten der Hinweis, dass die angefügte „Erklärung zu Protokoll“ rechtlich als persönliche Erklärung der ihr zustimmenden Ausschussmitglieder zu werten sei. Diese Erklärung besitze keinerlei rechtliche Verbindlichkeit, von daher sei diesbezüglich nichts weiter zu veranlassen.⁸⁹⁴

Darüber hinaus erklärte die Abgeordnete Oesterheld in der Ausschussberatung, dass es unverständlich sei, dass man die öffentliche Beteiligung aus dem Jahr 2000 einfach auf den jetzigen Bebauungsplan übertrage. Dies sei rechtlich nicht korrekt.⁸⁹⁵

Daneben sei es in diesem Fall „wohl erstmals gelungen, eine Straßenverkehrsfläche dem Straßenverkehr zu entziehen. Sie habe dies für Kitas oder andere Einrichtungen oftmals, aber stets erfolglos versucht.“ Sie stimme ferner der Protokollnotiz nicht zu.

Der Abgeordnete Niedergesäß erklärte dagegen, dass man an diesem Verkehrsknotenpunkt ein weitaus höheres Gebäude bauen sollte, um dann auch voll die Möglichkeiten des öffentlichen Nahverkehrs zu nutzen. Insofern könnten es z. B. 25 Geschosse sein; dabei könne man sich auch an dem Mies-van-der-Rohe-Entwurf aus den 20er Jahren orientieren. Der Abgeordnete habe sodann in der Sitzung vorgeschlagen, eine Öffnungsklausel für einen noch größeren Umfang als in der von der SPD-Fraktion beantragten Protokollnotiz zu beschließen. Auch der Abgeordnete von Lüdeke vertrat die Auffassung, dass es keine Höhenbeschränkungen geben sollte. Er stimme der Protokollnotiz zu.⁸⁹⁶

Im Rahmen der Beschlussfassung des Abgeordnetenhauses von Berlin erklärte die Abgeordnete Oesterheld erneut, dass es ihr noch nie passiert sei, dass eine Straße entzogen worden sei. Aber hier sei es gemacht worden, weil der Investor sehr hoch bauen wollte und diese Straße gebraucht habe, um die Gesetze einzuhalten. Die Gesetze sehen vor, dass man eine ganz bestimmte Geschossfläche nicht überschreiten dürfe. Man könne Ausnahmen machen, aber man müsse diese begründen.⁸⁹⁷

Sowohl die Einwendungen der Fraktion der Grünen als auch der „Wunsch“ nach der Erhöhung der Geschosse ist aus den o. g. Gründen seitens des Senats nicht in der „Abwägung“ berücksichtigt worden.

⁸⁹³ Beschlussempfehlung Drucksache 15/5503, S 3, Bl. 1188.

⁸⁹⁴ Verteilerschreiben, S 3, Bl. 1187.

⁸⁹⁵ Inhaltsprotokoll BauWohnV 15/74 vom 23. August 2006, Seite 4.

⁸⁹⁶ Inhaltsprotokoll BauWohnV 15/74 vom 23. August 2006, Seiten 4, 5.

⁸⁹⁷ 89. Sitzung des Abghs vom 31. August 2006, Seite 7831.

3.3 Festsetzung des Bebauungsplans I-50

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 20. Juni 2006 beschlossen, den Bebauungsplan I-50 dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorzulegen.⁸⁹⁸ Als Protokollerklärung findet sich der Hinweis, dass Senator Wolf es im Hinblick auf die höhere Grundstücksausnutzung für sachgerecht erachte, dass die Senatsverwaltung für Finanzen Nachverhandlungen zur Erzielung eines baurechtsangemessenen Kaufpreises einleite.⁸⁹⁹ Die Senatsverwaltung für Finanzen „beauftragte“ die Rechtsanwaltskanzlei RSG mit der Frage, ob eine Nachforderung erhoben werden könne. Dabei kommt die Rechtsanwaltskanzlei RSG zu dem Ergebnis, dass die kaufvertraglichen Regelungen zwischen dem Land Berlin und dem Investor keinen Anspruch auf Nachzahlung hergeben.⁹⁰⁰

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung am 31. August 2006 die Zustimmung erteilt.⁹⁰¹ Wie bereits erwähnt, lag zuvor die Beschlussempfehlung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 23. August 2006 vor. Danach empfehle der Ausschuss, die Vorlage anzunehmen. Darüber hinaus gab der Ausschuss mehrheitlich mit SPD, CDU und FDP gegen PDS.Linkspartei und Grüne bei einer Stimmenthaltung CDU die oben genannte Protokollerklärung ab.

Mit der Entscheidung des Abgeordnetenhauses lag die sog. Planreife nach § 33 BauGB vor. Die Genehmigung konnte demnach im September 2006 erteilt werden. Einem handschriftlichen Vermerk nach sei hier Vorsicht geboten, da die Zusatzvereinbarung eine Frist zur Erteilung der Baugenehmigung enthalte.⁹⁰²

Der Bebauungsplan I-50 ist sodann am 18. Oktober 2006 festgesetzt worden.⁹⁰³

Auf die Frage, ob der Senat vor Festsetzung des Bebauungsplans I-50 den Investor ersucht habe, die Einwilligung der Nachbarn zu der geplanten dichteren und höheren Bebauung vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens einzuholen, oder selber versucht habe, die unterschiedlichen Interessen mit den Nachbarn zu klären, antwortete die Zeugin Junge-Reyer:

Zeugin Junge-Reyer: „Es ist nicht Aufgabe des Senats, den Investor zu veranlassen, in irgendeiner Frage bei der Erstellung eines Bebauungsplans sich mit Nachbarn auf irgendetwas zu verständigen, und es ist auch nicht – ausdrücklich nicht – Aufgabe einer Verwaltung, mit Nachbarn sich zu verständigen oder darüber zu verhandeln, was man denn festsetzt. Es ist ausdrücklich Aufgabe der Verwaltung, im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens neutral Abwägungen vorzunehmen, Argumente verschiedenster Seiten zu betrachten und sie gegeneinander abzuwägen und nicht mit einzelnen Betroffenen gesondert einzelne Verabredungen zu treffen.

[...] Ich würde es für, Herr Vorsitzender, völlig falsch halten, wenn Verwaltung sich in eine Situation begeben würde, ihre rechtlichen Erwägungen davon abhängig zu machen, welche Fragen sie mit welchem Anrainer vorher erörtert hat.

[...] Das verbietet sich aus rechtsstaatlichen Erwägungen.“⁹⁰⁴

⁸⁹⁸ Senatsbeschluss vom 20. Juni 2006, F 9, Bl. 434 ff; S 10, Bl. 11.

⁸⁹⁹ Senatsbeschluss Nr. 3704/2006, F 9, Bl. 404.

⁹⁰⁰ siehe E-Mail vom 11. Juli 2006, F 9, Bl. 420; dazu ausführlich unter Punkt 4.5.

⁹⁰¹ Zustimmung des Abghs vom 31. August 2006, F 9, Bl. 456.

⁹⁰² Vermerk zum Genehmigungsverfahren vom 6. September 2006, S 11, Bl. 16.

⁹⁰³ Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans I-50 im Bezirk Mitte vom 18. Oktober 2006, S 3, Bl. 1526.

⁹⁰⁴ Wortprotokoll vom 16. April 2010, Seite 72.

3.4 Normkontrollverfahren vor dem OVG Berlin-Brandenburg

Am 2. Februar 2007 reichte die GVG, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Hammonds, beim Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (OVG) einen Antrag auf Normenkontrolle ein. Danach solle die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes I-50 festgestellt werden.⁹⁰⁵

Im Folgenden beschränkt sich die Wiedergabe des Verfahrens auf die wesentlichen Aspekte des nachfolgenden Urteils des OVG Berlin-Brandenburg.

3.4.1 Antragsbegründung der GVG

Die Antragstellerin sei Eigentümerin des Grundstücks 103-104/Am Weidendamm 1. Das Grundstück sei mit einem Hotelkomplex bebaut, das als Innenbereichvorhaben ohne Bebauungsplan verwirklicht wurde. Die Antragstellerin habe im Bebauungsplanverfahren u. a. auf Fehler in der Abwägung öffentlicher und eigener privater Belange hingewiesen und darauf aufmerksam gemacht, dass eine falsche deklarierte frühzeitige Bürgerbeteiligung die gesetzlich vorgeschriebene förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nicht ersetzen könne. Der Antrag auf Normenkontrolle sei begründet, da der angegriffene Bebauungsplan formell und materiell rechtswidrig sei.

Das Aufstellungsverfahren sei formell rechtswidrig, da eine ordnungsgemäße förmliche Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht stattgefunden habe.

Des Weiteren hätten die öffentlich genutzten Erschließungsflächen, die unmittelbar nördlich an den Bahnhof Friedrichstraße anschließen, nicht als Bestandteil des Kerngebietes gem. Nr. 1.2.3 der Planzeichenverordnung festgesetzt werden dürfen. Die Flurstücke 234, 235, 237, 244, 434, 435 würden als öffentliches Straßenland genutzt und weiterhin als Straßenverkehrsfläche benötigt werden. Dieser Mangel werde auch nicht durch die Ausweisung, ein Geh- und Fahrrecht zu bestellen, geheilt. Auch eine vertragliche Bindung könne die angestrebte Sicherung der Gemeinwohlbelange nicht bewirken. Eine Einziehung des öffentlichen Straßenlandes sei rechtswidrig. Soweit sich das Land Berlin vertraglich verpflichtet habe, das Straßenland einzuziehen, stelle dies einen Verstoß gegen § 4 Abs. 1 S. 1 BerlStrG dar. Danach könne eine öffentliche Straße nur dann eingezogen werden, wenn diese für den öffentlichen Verkehr nicht mehr benötigt werde. Dies sei hier nicht der Fall.

Darüber hinaus würden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) im Bebauungsplanverfahren nicht ausreichend berücksichtigt. Hier sei ein Eingreifen nach § 6 Abs. 8 BauO Bln geboten, da durch die erheblichen Abstandsflächenunterschreitungen unzumutbare Verschattungen hervorgerufen werden. In der Planbegründung werde der unzutreffende Eindruck vermittelt, die Abstandsflächenunterschreitung betrage lediglich 0,7 m.

Ferner würden die zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung erheblich überschritten werden, ohne dass hierfür die erforderliche Rechtfertigung bestehe. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO dürfe in Kerngebieten eine GFZ von 3,0 grundsätzlich nicht überschritten werden. Dieser Wert werde nach der vorgelegten Planung bei Weitem überschritten. Der in der Begründung zum Bebauungsplan angegebene Wert einer GFZ von 3,4 sei nicht realistisch. Dieser Wert sei auf den rechtswidrigen „Kunstgriff“ zurückzuführen, dass die bislang öffentlich gewidmeten, tatsächlich als öffentliches Straßenland genutzten und im Eigentum des Landes Berlin und der Deutschen Bahn AG stehenden Verkehrsflächen nicht entsprechend dem tatsächlichen Zustand und der unverändert angestrebten künftigen Nutzung festgesetzt worden seien. Stattdessen würde der Bebauungsplan den gesamten

⁹⁰⁵ Antrag auf Normenkontrolle vom 2. Februar 2007, S 4, Bl. 1534 ff.; siehe auch Schriftsatz-erwiderung vom 4. Juli 2007, S 4, Bl. 1678 ff.

Bereich als Bauland des MK-Gebietes ausweisen. Bei einer zutreffenden Ermittlung des GFZ-Wertes des geplanten Gebäudes auf der Grundlage der tatsächlichen Grundstücksfläche liege der Wert erheblich höher. Es liege keine städtebauliche Rechtfertigung vor.

3.4.2 Antragsbegründung des Landes Berlin

Mit Schriftsatz vom 15. Mai 2007 beantragte das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, den Antrag der GVG zurückzuweisen, da der Antrag unbegründet sei. Das Verfahren sei ordnungsgemäß durchgeführt und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ordnungsgemäß bekannt gegeben worden.

Die Einziehung des Flurstücks 243 sei rechtmäßig erfolgt.

Die vom Antragssteller zitierte Harmonisierungsklausel nehme ausschließlich Bezug auf den Schutz von Wohnnutzung, der im Einzelfall über den gefahrensrechtlichen Mindeststandard hinausgehen könne. Eine Wohnnutzung sei jedoch in der in Rede stehenden Bebauung nicht vorgesehen, sodass ein erhöhtes Schutzniveau nicht herzuleiten sei. Der im Kerngebiet in der Regel einzuhaltende Gebäudeabstand betrage 40 % der jeweiligen Gebäudehöhe. Gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln habe es mit den ausdrücklichen Festsetzungen im Bebauungsplan sein Bewenden. Gleichwohl seien die Belange der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Abwägung berücksichtigt worden. Durch Bebauungsplanfestsetzung könne der Abstand unterschritten werden. Der Bebauungsplan setze für die bauliche Anlage zehn zulässige Vollgeschosse fest. Damit werde das Gebäude eine Höhe von rund 39 m über dem Gehweg aufweisen. Die Distanz von der Straßenbegrenzungslinie zur Mitte der Friedrichstraße betrage in dem Bereich ca. 11,5 m. Die tatsächliche Unterschreitung der Regelabstandsfläche liege überwiegend bei ca. 2,5 m, da die westlichen Teile nicht an die Straßenbegrenzungslinie herantreten. Auf zwei Abschnitten von 8,3 bis 9,0 m Länge sei das Vortreten von baulichen Anlagen um bis zu 0,7 m zulässig. In diesen Abschnitten könne sich eine Unterschreitung der Abstandsfläche um bis zu ca. 4,7 m ergeben. In einem hochverdichteten Großstadtzentrum sei eine derartige Abstandsflächenunterschreitung als zumutbar und verträglich einzustufen. Im Hinblick auf die überwiegend betroffenen Arbeitsplätze in einem Hotel, bei denen Tagesbeleuchtung eine untergeordnete Rolle spiele, sei die aus dem reduzierten Gebäudeabstand resultierende Verschattung zumutbar.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die zulässigen Obergrenzen des Absatzes 1 überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen seien oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt sei, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Der Ordnungsgeber habe Überschreitungsmöglichkeiten unter bestimmten Voraussetzungen eröffnet, die hier gegeben seien. Darüber hinaus sei in § 19 Abs. 3 BauNVO definiert, was als Baugrundstück der Nutzungsmaßberechnung zugrunde zu legen sei. Demnach sei „die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.“ Dieser Vorschrift sei der Bebauungsplan gefolgt. Tatsächlich würden alle in die Berechnung einbezogenen Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers stehen. Aus diesem Grunde können die im Plan als nicht überbaubar festgesetzten Grundstücksteile die ihnen zugedachte Funktion erfüllen, für eine hinreichende Belüftung auf Auflockerung zu sorgen. Die GFZ-Berechnung sei daher auch nicht verschleiern und den Zwecken von § 17 BauNVO zuwiderlaufend.⁹⁰⁶

⁹⁰⁶ Antragserwiderung vom 15. Mai 2007, S 4, Bl. 1799 ff.; siehe Schriftsatz vom 21. August 2007, S 4, Bl. 1720 ff.

Dem Antrag auf Ablehnung des Normkontrollantrages, schloss sich auch der dem Rechtsstreit beigeladene Bauherr Müller-Spreer mit Schriftsatz vom 23. August 2007 an.⁹⁰⁷

3.4.3 Urteil des OVG Berlin-Brandenburg

Das OVG Berlin-Brandenburg entschied am 18. Dezember 2007, dass der Bebauungsplan I-50 unwirksam sei. Der Urteilsbegründung lassen sich im Wesentlichen folgende Punkte entnehmen.

3.4.3.1 Verfahrensmängel

Entgegen der Auffassung der Antragstellerin ist der Bebauungsplan nicht bereits aus den von ihr gerügten formellen Gründen beanstandet worden.

„[...] Eine ordnungsgemäße förmliche Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB hat stattgefunden. [...] Entgegen der Auffassung der Antragstellerin handelte es sich bei diesem Verfahrensschritt offensichtlich nicht nur um eine unzutreffend als förmliche Beteiligung bezeichnete und durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB. Dabei kann in diesem Zusammenhang dahinstehen, ob eine (erneute) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung – wie die Antragstellerin meint - erforderlich gewesen wäre, da der nunmehr vorgelegte Entwurf des Antragsgegners mit dem Bebauungsplanentwurf, der der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 17. Mai bis 1. Juni 1999 zugrunde gelegen hat, keine Ähnlichkeit mehr aufweise. Denn maßgeblich ist allein, dass der Antragsgegner nach dem Inhalt der Bekanntmachung eindeutig eine förmliche Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB durchführen wollte.“⁹⁰⁸

„Die von der Antragstellerin angesichts der erheblichen Änderungen an dem Planentwurf allerdings zu Recht aufgeworfene Frage, ob eine (erneute) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB hätte stattfinden müssen, bedarf keiner Entscheidung. Denn ein Verstoß gegen § 3 Abs. 1 BauGB ist für die Wirksamkeit des Bebauungsplans unerheblich. Nach dem klaren Wortlaut und Sinn des § 214 Abs. 1 BauGB sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuchs für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans nur dann beachtlich, wenn sie in dieser Vorschrift unter den Nrn. 1 bis 3 aufgeführt sind. Da § 3 Abs. 1 BauGB nicht genannt ist, führt ein Verstoß gegen ihn nach allgemeiner Auffassung nicht zur Unwirksamkeit des Plans. [...]“⁹⁰⁹

Dagegen hatte der Normkontrollantrag aus mehreren inhaltlichen Gründen Erfolg.

3.4.3.2 Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet

„Der Bebauungsplan weist jedoch einen unzulässigen Inhalt auf, soweit sich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 7, § 7 Abs. 1 BauNVO) auch auf die nördlich des Bahnhofs Friedrichstraße angrenzenden Erschließungsflächen erstreckt. Denn hierbei handelt es sich nach den tatsächlichen Verhältnissen um Verkehrsflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, für die eine bauliche Nutzung ausgeschlossen ist.“

⁹⁰⁷ Antrag der Rechtsanwaltskanzlei RSG vom 23. August 2007, S 4, Bl. 1732 ff.

⁹⁰⁸ Urteil des OVG vom 18. Dezember 2007, S 12, Bl. 149.

⁹⁰⁹ Urteil des OVG vom 18. Dezember 2007, S 12, Bl. 157.

Zwar wird in der Begründung des Bebauungsplans unter II.5.4.1 ausgeführt, dass mit der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien (zur Friedrichstraße und dem Reichstagufer hin) das ehemalige Flurstück 243 (heute 435 und 434), das als öffentliches Straßenland gewidmet ist, dem Baugrundstück zugeordnet wird und das Verfahren für die Einziehung des Straßenlandes im Bereich des Flurstückes 43 durch das Straßen- und Grünflächenamt Mitte im Jahr 2005 eingeleitet worden sei. Hierdurch entfällt nach den Umständen des konkreten Falls jedoch nicht der Charakter der Fläche als einer zur Verbindung des Baugrundstücks mit der öffentlichen Verkehrsfläche notwendigen und damit der straßenmäßigen Erschließung dienenden (öffentlichen) Verkehrsfläche. Denn mit Ausnahme eines kleinen Bereiches an der nördlichen Spitze des Baugrundstücks, der nach Lage und Größe lediglich die Funktion einer Vorfahrt haben kann, und der – bisher bereits vorhandenen – nördlich des Bahnhofs angrenzenden Straßeneinmündungen zum Reichstagufer und zur Friedrichstraße sind die Straßenbegrenzungslinien nahezu auf ihrer gesamten Länge zeichnerisch als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hierdurch soll nach der Begründung des Bebauungsplans (II.5.4.5, S. 27) planungsrechtlich sichergestellt werden, dass die Zufahrtsbereiche auf das Grundstück auf drei Abschnitte beschränkt werden. Die Erschließung des Kerngebietes kann demnach nur über die bisher schon als öffentliche Straße genutzten Flächen erfolgen.

Noch offensichtlicher ist die Erschließungsfunktion dieser Flächen in Bezug auf den angrenzenden Bahnhof Friedrichstraße. In der Planbegründung wird in diesem Zusammenhang ausgeführt, dass für die Flurstücke 235, 237, 434 und 435 grundbuchlich gesichert sei, dass sie durch den Eigentümer des Grundstücks Grundbuch der Dorotheenstadt Band 13, Blatt 622 (derzeit Deutsche Bahn AG) wie eine öffentliche Straße genutzt werden können. Zu den an den Bahnhof Friedrichstraße angrenzenden Bereichen des Reichstagufers und der Friedrichstraße werde daher eine Ein- und Ausfahrtmöglichkeit zugelassen, die der dinglichen Sicherung entspreche. Der Bereich ende folglich an den entsprechenden Flurstücken und sei damit eindeutig bestimmt. Darüber hinaus ist nach der textlichen Festsetzung Nr. 10 des Bebauungsplans die auf dem Plan im südwestlichen Bereich des Plangebietes zeichnerisch dargestellte Fläche W 1 zugunsten der Benutzer und Besucher des angrenzenden Grundstückes in der Friedrichstraße bzw. am Reichstagufer mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.⁹¹⁰

„Die genannten Festsetzungen in Verbindung mit der Begründung des Bebauungsplans machen deutlich, dass die Zuordnung des bisher als öffentliches Straßenland gewidmeten ehemaligen Flurstücks 243 (heute 435 und 434) zum Baugrundstück und die Einleitung des Verfahrens für die Einziehung des Straßenlandes in der Sache nichts daran ändert, dass diese Fläche der straßenmäßigen Erschließung nicht nur des Baugrundstücks, sondern auch des Bahnhofs Friedrichstraße dienen sollen. Der objektiv begründete Charakter als Verkehrsfläche wird auch nicht durch den Hinweis des Vertreters des Antragsgegners in der mündlichen Verhandlung in Frage gestellt, wonach die für den Verkehr zuständige Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mitgeteilt habe, dass die Flächen nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche gebraucht würden, da kein Durchgangsverkehr mehr vorgesehen sei. Denn die Zweckbestimmung für den Durchgangsverkehr ist keine Voraussetzung der Festsetzung von Verkehrsflächen.

Mit der tatsächlichen Funktion des Bereichs nördlich des Bahnhofs Friedrichstraße als unverzichtbare Erschließungsfläche insbesondere für den Nordeingang des Bahnhofs, aber auch als nach dem Planungskonzept notwendiger Ein- und Ausfahrt auf das Baugrundstück selbst ist die Festsetzung als für die Bebauung vorgesehene

⁹¹⁰ Urteil des OVG vom 18. Dezember 2007, S 12, Bl. 160 f.

Fläche im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 7 und § 7 BauNVO (Kerngebiet) nicht vereinbar. Stattdessen hätte zwingend eine Festsetzung als Verkehrsfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB erfolgen müssen, um den unabweisbaren Verkehrsbelangen Rechnung zu tragen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB), wobei eine solche Festsetzung einer (öffentlichen) Verkehrsfläche auch dann möglich ist, wenn diese in privatem Eigentum steht (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1987, NVwZ 1988, 727, 728). Wegen ihres bodenrechtlichen Charakters sind die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB auch von den straßen- oder verkehrsrechtlichen Vorschriften unabhängig. Ob zusätzlich zur Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche eine straßenrechtliche Widmung erforderlich ist, beurteilt sich nach den fachgesetzlichen Vorschriften (vgl. Gierke, a.a.O., § 9 Rn. 206).

Auch der Hinweis des Antragsgegners, der Eigentümer der erwähnten Flurstücke sei vertraglich verpflichtet worden, eine abschließende Vertragsregelung mit dem Land Berlin über die Nutzung durch die Öffentlichkeit zu treffen und dinglich zu sichern, führt nicht weiter, da eine vertragliche Regelung die erforderliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nicht zu ersetzen vermag. Denn ungeachtet der durch § 11 BauGB eröffneten Möglichkeit der Gemeinde, städtebauliche Verträge zu schließen, lässt es der Grundsatz der Planmäßigkeit ‚nach Maßgabe dieses Gesetzbooks‘ (vgl. § 1 Abs. 1 BauGB) nicht zu, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke durch andere Mittel als die der Bauleitplanung vorzubereiten und zu leiten. Vertragliche Gestaltungen dürfen nicht an die Stelle der Entwicklungs- und Ordnungsfunktion der Bauleitplanung treten (vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Stand: 1. Mai 2007, § 11 Rn. 31; ders., in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 10. Aufl. 2007, § 1 Rn. 18). Die einzige gesetzlich zugelassene Ausnahme von diesem Grundsatz bildet die in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannte ‚Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1 a Abs. 3.‘ Hiermit wird dem städtebaulichen Vertrag im Rahmen der Verwirklichung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausnahmsweise die Aufgabe zugewiesen, durch Vereinbarungen eine sonst erforderliche Darstellung oder Festsetzung (vgl. § 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB) zu ersetzen (vgl. Krautzberger, a.a.O., Rn. 128). Diese ausdrückliche Regelung lässt erkennen, dass der Gesetzgeber im Übrigen davon ausgeht, dass vertragliche Regelungen die städtebaulich erforderlichen Festsetzungen im Bebauungsplan lediglich vorbereiten oder ergänzen, nicht jedoch ersetzen können.⁹¹¹

3.4.3.3 Abwägungsfehler

Darüber hinaus würden die den Festsetzungen des angegriffenen Bebauungsplans zugrunde liegenden Abwägungen teilweise erhebliche Mängel aufweisen.

„Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es ist verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Es ist ferner verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit

⁹¹¹ Urteil des OVG vom 18. Dezember 2007, S 12, Bl. 162 f.

notwendig für die Zurückstellung des anderen entscheidet (vgl. BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 1969, BVerwGE 34, 301, 309). Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgebend (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB).⁹¹²

Im vorliegenden Fall habe eine Abwägung grundsätzlich stattgefunden, insbesondere habe sich der Plangeber nicht unzulässig vorab gebunden. Der Umstand, dass der Inhalt des Bebauungsplans im Wesentlichen durch einen Entwurf des Investors für ein konkretes Bauvorhaben vorgegeben worden sei, begründe für sich genommen noch keine unzulässige Selbstbindung der planenden Gemeinde. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sei ein Bebauungsplan nicht schon deswegen abwägungsfehlerhaft, weil die Gemeinde ihn ohne alternative Planungen auf der Grundlage eines vom künftigen Bauherrn vorgelegten Projektentwurfs für ein Großvorhaben aufgestellt habe, das im Geltungsbereich des Plans verwirklicht werden solle.

Der Plangeber habe jedoch aufgrund teilweise unzutreffender Annahmen nicht alles an Belangen in die Abwägung eingestellt, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Dieser Mangel im Abwägungsvorgang sei auch im Sinne des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erheblich.

„Soweit die Festsetzung der Baugrenzen und der zulässigen Geschossfläche zur Nichteinhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen und zur Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung führt, weist die Zusammenstellung und Aufarbeitung des Abwägungsmaterials jedoch Mängel auf. [...]“⁹¹³

3.4.3.3.1 Unzureichende Kenntlichmachung der Abstandsflächenunterschreitung

„Ein Abwägungsfehler ist jedoch darin zu sehen, dass die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans tatsächlich ergebende Abstandsflächenunterschreitung bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nicht in dem zutreffenden Umfang kenntlich gemacht worden ist.

In der Planbegründung (II.5.2.1, S. 45) wird zwar darauf hingewiesen, dass das durch den Bebauungsplan zugelassene Gebäude den nach § 6 Abs. 5 BauO Bln bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand nicht einhält. Das konkrete Ausmaß der Abstandsflächenunterschreitung wird jedoch nicht ausdrücklich benannt, sondern ergibt sich nur mittelbar und annäherungsweise aus den Festsetzungen und den sonstigen Angaben in der Planbegründung. Danach entspricht die zulässige Zahl von zehn Vollgeschossen nach gegenwärtiger Planung einer Gebäudehöhe von knapp 39 m. Hieraus lässt sich errechnen, dass die nach § 6 Abs. 5 Satz 1 in Verbindung mit Abs. 4 BauO Bln durch das Vorhaben der Beigeladenen ausgelöste Abstandsfläche auf der zur Friedrichstraße hin gelegenen Seite 15, 6 m (0,4 X 39 m) beträgt. Da die Distanz von der Straßenbegrenzungslinie zur Mitte der Friedrichstraße in dem betreffenden Bereich mit ca. 11,5 m angegeben wird, die Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln aber nur bis zu deren Mitte liegen dürfen, ergibt sich hieraus eine Überschreitung der Straßenmitte von 4,1 m. Hierbei ist jedoch noch nicht einmal der Umstand berücksichtigt, dass das durch den Bebauungsplan zugelassene Gebäude oberhalb des ersten Vollgeschosses in zwei jeweils etwa zehn Meter langen Abschnitten an der Friedrichstraße um bis zu 0,7 m über die Straßenbegrenzungslinie hinausragt (vgl. Nebenzeichnung 5 des Bebauungsplans sowie Gliederungspunkt II.5.2.1 der

⁹¹² Urteil des OVG vom 18. Dezember 2007, S 12, Bl. 163 f.

⁹¹³ Urteil des OVG vom 18. Dezember 2007, S 12, Bl. 164.

Planbegründung, S. 48). Demgegenüber wird im Rahmen der Ausführungen zur Abwägung (S. 114) nur darauf hingewiesen wird, dass sich auf zwei Abschnitten von 8,3 m bis 9,0 m Länge eine Unterschreitung der Abstandsfläche um ca. 4,7 m ergeben könne, während die tatsächliche Unterschreitung der Regelabstandsfläche überwiegend bei ca. 2,5 m liegen soll.⁹¹⁴

3.4.3.3.2 Unzutreffende Angaben zum Umfang der Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung

Darüber hinaus würden sich auch die der Abwägung zugrunde liegenden Angaben zum Umfang der Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung als unzutreffend erweisen.

Das Maß der baulichen Nutzung werde in dem Bebauungsplan durch die auf 20.500 m² festgesetzte Größe der Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und die Zahl von 10 Vollgeschossen (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) bestimmt. Nach den Ausführungen in der Planbegründung (II.5.2.1) werde bei einer gegenwärtigen Größe des Baugrundstückes von 6.292 m² die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in Kerngebieten maximal zulässige GFZ (3,0) überschritten und soll ca. 3,4 betragen. Tatsächlich sei jedoch von einem deutlich höheren Wert auszugehen. Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sei nach § 19 Abs. 3 S. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 2 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, "die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie" liege. Der Begriff des "Baulands" gehe zurück auf § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG 1960, in dem es - soweit hier von Interesse - heiße, dass der Bebauungsplan „das Bauland und für das Bauland die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen" festsetze.

Zum Bauland würden daher bei einem für eine Bebauung bestimmten Grundstück auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO gehören. Dies gelte selbst dann, wenn der Bebauungsplan für diese Flächen zusätzliche Festsetzungen wie Pflanzgebote oder Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB treffe.

Nicht zum Bauland würden hingegen Flächen zählen, die nach ihrem Zweck nicht für eine Bebauung vorgesehen seien, wie etwa nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte private Grünflächen oder solche Flächen, die zur Verbindung des Baugrundstücks mit der öffentlichen Verkehrsfläche notwendig seien und mithin der straßenmäßigen Erschließung dienen würde. Der angegriffene Bebauungsplan enthalte keine zeichnerischen Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen im an den Bahnhof nördlich angrenzenden Teil des Plangebietes. Dieser Bereich sei als Kerngebiet ausgewiesen.

Darüber hinaus werde in der Begründung des Bebauungsplans unter II.5.4.1 ausgeführt, dass mit der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien (zur Friedrichstraße und dem Reichstagufer hin) das ehemalige Flurstück 243 (heute 435 und 434), das als öffentliches Straßenland gewidmet sei, dem Baugrundstück zugeordnet werde und das Verfahren für die Einziehung des Straßenlandes im Bereich des Flurstückes 243 durch das Straßen- und Grünflächenamt Mitte im Jahr 2005 eingeleitet worden sei.

Wie oben bereits ausgeführt, entfalle hierdurch jedoch nicht die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit der Begründung bestimmte Funktion der Fläche als eine zur Verbindung des Baugrundstücks mit der öffentlichen Verkehrsfläche notwendige und damit der straßenmäßigen Erschließung dienende Verkehrsfläche, die einer Bebaubarkeit dieses Bereichs dauerhaft entgegenstehe. Eine Anrechnung auf die für die Ermittlung der

⁹¹⁴ Urteil des OVG vom 18. Dezember 2007, S 12, Bl. 174 f.

zulässigen Geschossfläche nach § 19 Abs. 3 S. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 2 BauNVO maßgebende Fläche des Baugrundstücks sei daher ausgeschlossen.

3.4.3.3 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Ein weiteres Defizit der Abwägung sei darin zu sehen, dass der Plangeber – unabhängig von der fehlerhaften Berechnung der tatsächlichen Geschossflächenzahl – unzutreffend vom Vorliegen der Voraussetzungen für eine Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung ausgegangen sei. Nach § 17 Abs. 2 Satz 1 BAuNVO können die Obergrenzen unter bestimmten Voraussetzungen zwar überschritten werden. Im vorliegenden Fall habe aber der Plangeber die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verkannt.

„Nach § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO setzt die Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO zwingend voraus, dass die Überschreitung u.a. durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Mit dieser strikten rechtlichen Grenze (vgl. BVerwG, NVwZ 2003, 98, 100) setzt sich die Planbegründung nicht auseinander. Zwar wird unter II.5.2.1 (S. 47) ausgeführt, dass die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO durch – im Anschluss hieran einzeln benannte – „Umstände bzw. Maßnahmen im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeglichen“ werde. Auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geht die Planbegründung jedoch nicht ein.

Zur Konkretisierung der Abwägungsschranke der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann auf die Legaldefinition der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 6. Juni 2002, BVerwGE 116, 296 = NVwZ 2003, 98, 100). Die Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke. Dabei sind gemäß § 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BauGB soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen (BVerwG, a.a.O.). Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen führt zwar nicht schematisch und zwangsläufig zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse; auch bei hoher Verdichtung kann eine Kombination verschiedener Maßfaktoren sowie die Anordnung der Baukörper einschließlich Nebenanlagen und Folgeeinrichtungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten (vgl. BVerwG, a.a.O.). Diese Voraussetzungen liegen hier jedoch nicht vor. Vielmehr bestehen konkrete Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung des Antragsgegners unter gesundheitlichen Aspekten die Grenze zum städtebaulichen Missstand erreicht oder gar überschritten sein könnte. Das durch den Bebauungsplan zugelassene Vorhaben der Beigeladenen überschreitet nämlich nicht nur die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, sondern unterschreitet – wie bereits dargelegt – zugleich den nach § 6 Abs. 5 i.V.m. Abs. 4 BauO Bln bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand, da die nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO Bln durch das Vorhaben der Beigeladenen ausgelöste Abstandsfläche die nach § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln maßgebliche Mittellinie der Friedrichstraße um ca. 4,1 bis 4,8 m überschreitet. Der Umstand, dass die Abstandsfläche nicht auf das Grundstück der Antragstellerin, sondern nur auf öffentliches Straßenland fällt, ist ohne Bedeutung, denn erst die Einhaltung der beide Grundstücksnachbarn treffenden

Verpflichtungen gewährleistet die ausreichende Versorgung der angrenzenden Gebäude mit Luft und Licht.

Der in der Planbegründung vertretenen Auffassung, dass die hier vorliegende Abstandsflächenunterschreitung ‚in einem hochverdichteten Großstadtzentrum (...) als nicht erheblich einzustufen‘ sei (II.5.2.1, S. 45), kann in dieser Allgemeinheit nicht gefolgt werden. Auch in der Bebauungsplanbegründung selbst wird nicht durchgehend von einer unerheblichen Unterschreitung ausgegangen, sondern an anderer Stelle (II.11., S. 120, im Zusammenhang mit der Protokollerklärung des Abgeordnetenhauses zur Prüfung einer weiteren Höhenentwicklung des Gebäudes) eingeräumt, dass die nachbarschützenden Abstandsflächen ‚schon erheblich überschritten‘ worden seien. Hinzu kommt, dass sich die plangebietsbezogenen Differenzierungen des Abstandsflächenrechts auf die in § 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BauO Bln genannten Abstandsflächenmaßfaktoren beschränken. Nur für Gewerbe- und Industriegebiete genügt ein Abstandsmaß von 0,2 H; in allen übrigen Gebieten gilt das Maß 0,4 H. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die mit der Bauordnung für Berlin vom 29. September 2005 eingeführte Verringerung der Abstandsflächentiefe auf 0,4 H ohnehin nur noch einen bauordnungsrechtlich zu sichernden Mindeststandard darstellt und der Gesetzgeber selbst davon ausgegangen ist, dass „Unterschreitungen jedenfalls des nunmehrigen Mindestniveaus kaum mehr zu begründen“ seien, jedenfalls aber einer „besonderen städtebaulichen Rechtfertigung“ bedürften, bei der „die Wirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (...) besonders gewichtet und in die Abwägung aufgenommen werden“ müssten (vgl. die Gesetzesbegründung zu § 6, AbgH-Drs 15/3926, S.68 f.).

Die Unterschreitung der gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 BauO Bln vor den Außenwänden von Gebäuden freizuhaltenden Abstandsflächen indiziert eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO; denn gerade die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen nach wie vor, d.h. auch nach der gesetzlichen Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf 0,4 H, im Interesse der Wahrung sozial verträglicher Verhältnisse darauf ab, jedenfalls eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Gebäude- und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 6. Dezember 1996, NVwZ-RR 1997, 516), wenn auch auf einem verminderten Anforderungsniveau, und konkretisieren damit den in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB genannten Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. BVerwG, Beschluss vom 23. Oktober 1990, Buchholz 406.11 § 9 BBauG/BauGB Nr 46). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfordern grundsätzlich die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstandsflächen.

Die Festsetzung geringerer Abstandsflächentiefen muss auf Ausnahmefälle beschränkt bleiben und setzt das Vorliegen besonderer örtlicher Verhältnisse oder besonderer planerischer oder baulicher Situationen voraus, etwa derart, dass die Außenwände auf Dauer gesichert insgesamt oder in Teilabschnitten keine zur Belichtung von Aufenthaltsräumen notwendigen Fenster haben (vgl. VGH München, Beschluss vom 5. Juni 2000 – 20 ZS 00.1127 – zitiert nach Juris). Derartige Besonderheiten liegen hier nicht vor. Die in der Planbegründung (II.5.2.1, S. 46) genannten Gründe dafür, dass eine Beeinträchtigung des – seinerzeit noch im Bau befindlichen - Hotels auf dem Grundstück der Antragstellerin nicht zu sehen sei, beruhen auf unzutreffenden Grundannahmen. Die Auffassung des Antragsgegners, dass im Hinblick auf die in dem Hotel überwiegend betroffenen Arbeitsplätze, bei denen Tagesbeleuchtung eine untergeordnete Rolle spiele, ungesunde Arbeitsverhältnisse aufgrund geringer Gebäudeabstände durch die Festsetzungen im angegriffenen Bebauungsplan nicht geschaffen würden und die Wohnnutzung nicht durch Verschattung betroffen sei, da es auf der gegenüberliegenden Seite des Vorhabens keine Wohnungen gebe, geht von einem zu engen Verständnis des Begriffs der

„Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ im Sinne der § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO aus. Denn geschützt werden bei einer am Sinn und Zweck orientierten Auslegung der Vorschrift nicht nur „Wohnungen“ und „Arbeitsstätten“ im engeren Sinne, sondern alle Räume, in denen sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten. Auch solche Aufenthaltsräume im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO Bln, die weder Wohnungen noch Arbeitsstätten sind, müssen nach dem Bauordnungsrecht ausreichend belüftet und mit Tageslicht beleuchtet werden können (vgl. § 48 Abs. 2 Satz 1 BauO Bln). Zwar sind bei den in § 48 Abs. 3 BauO Bln beispielhaft genannten Nutzungen, zu denen etwa auch Schank- und Speisegaststätten gehören, sogar fensterlose Aufenthaltsräume allgemein zulässig. Für die Annahme eines gegenüber gewöhnlichen Arbeitsstätten grundsätzlich geringeren Schutzniveaus von Hotelräumen besteht jedoch kein Grund. Letzteres ergibt sich auch nicht etwa daraus, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Kerngebiet nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, der Verordnungsgeber mithin davon ausgeht, dass Hotelgästen im Hinblick auf die regelmäßig kurze Verweildauer die typischen Belästigungen eines solchen Gebiets zugemutet werden können (vgl. auch BVerwG, Urteil vom 29. April 1992, BVerwGE 90, 140, 146). Denn dieser geringeren Schutzbedürftigkeit wird durch die in Kerngebieten deutlich höhere Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO (GFZ von 3,0 gegenüber 1,2 in allgemeinen Wohngebieten oder Mischgebieten) ohnehin bereits Rechnung getragen.

Da das durch den Bebauungsplan zugelassene Vorhaben der Beigeladenen mithin nicht nur die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschreitet, sondern auch die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nicht einhält, hätte sich der Antragsgegner im Rahmen der Abwägung nicht mit abstrakten Erwägungen zur geringeren Schutzbedürftigkeit von Hotelarbeitsplätzen in einem „hochverdichteten Großstadtzentrum“ begnügen dürfen, sondern im Einzelnen näher aufklären müssen, ob auch in den unteren Geschossen des Hotels der Antragstellerin unter Berücksichtigung der dort tatsächlich vorhandenen (eher „nach innen“ oder „nach außen“ orientierten) Nutzungen noch eine ausreichende natürliche Belichtung gewahrt bleibt. Hierzu wäre es z.B. erforderlich gewesen, die jeweiligen Lichteinfallswinkel sowie die konkrete bauliche Situation, insbesondere die Ausbildung der Fenster in den Blick zu nehmen. Ferner hätte untersucht werden müssen, ob gegebenenfalls Änderungen in Bezug auf die Anordnung und Ausbildung der Gebäudeteile auf dem Baugrundstück der Beigeladenen oder die Verwendung bestimmter (das Sonnenlicht ggf. besser reflektierender) Materialien in Betracht kommen. Da derartige Ermittlungen nicht im Ansatz vorgenommen worden sind, ist in Bezug auf die Annahme der Voraussetzungen für eine Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung bei der Festsetzung der zulässigen Geschossfläche von einem Abwägungsdefizit auszugehen.⁹¹⁵

3.4.3.3.4 Nichteinhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung

Darüber hinaus kommt das OVG Berlin-Brandenburg zu dem Ergebnis, dass aus den bereits genannten Gründen die Abwägung auch in Bezug auf die Nichteinhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen zu beanstanden sei. Zwar bestimme § 6 Abs. 8 BauO Bln, dass es damit sein Bewenden habe, soweit sich durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben würden. Die Auswirkungen der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans verringerten Abstandsflächen auf die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter und Belange müssen jedoch in der Abwägung

⁹¹⁵ Urteil des OVG vom 18. Dezember 2007, S 12, Bl. 182-186.

berücksichtigt werden, und zwar auch dann, wenn sich - wie hier - die Verringerung der Abstandsflächentiefe aus nicht zwingenden Festsetzungen des Baukörpers in einem - projektbezogenen - Bebauungsplan ergebe. Ausweislich der bereits zitierten Gesetzesbegründung erfordere die Abweichung eine besondere städtebauliche Rechtfertigung, bei der die Wirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts besonders gewichten und in die Abwägung aufgenommen werden müssen. Der Rechtfertigungsbedarf sei umso größer, wenn - wie hier - zugleich die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung überschritten werden. Diese Anforderungen habe der Plangeber nicht erfüllt.

3.4.3.4 Unwirksamkeit des Bebauungsplans I-50

Die dargelegten Mängel im Abwägungsvorgang seien auch offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Die Offensichtlichkeit ergebe sich daraus, dass die Fehler bei der Zusammenstellung und Aufbereitung des Abwägungsmaterials ohne Weiteres aus dem Aufstellungsvorgang und der Planbegründung hervorgehen.

„Auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind die Mängel im Abwägungsvorgang jedenfalls dann, wenn sich der Planungsträger von einem unzutreffend angenommenen Belang hat leiten lassen und andere Belange, die das Abwägungsergebnis rechtfertigen könnten, weder im Aufstellungsverfahren angesprochen noch sonst ersichtlich sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 21. August 1981, BVerwGE 634, 33, 39 f.; Beschlüsse vom 29. Januar 1992, NVwZ 1992, 662, 663, und vom 20. Januar 1992, NVwZ 1992, 663, 664). Hätte der Antragsgegner erkannt, dass durch die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Unterschreitung der Mindestabstandsflächen nach den Wertungen der Baunutzungsverordnung und der Bauordnung für Berlin die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf das Hotel der Antragstellerin beeinträchtigt sein können, hätte er möglicherweise Änderungen bei der Höhenentwicklung, der Anordnung oder der Ausbildung der Gebäudeteile auf dem Baugrundstück vorgenommen. Dass sich eine sorgfältige Ermittlung in der Planung in keiner Weise niedergeschlagen hätte, kann auch nicht etwa deshalb angenommen werden, weil die Planung der Umsetzung eines konkreten Projektentwurfs des Investors dient und eine Änderung der Planung im Hinblick auf die vertraglichen Zusicherungen gegenüber dem Investor in dem Grundstücksvertrag bzw. der Zusatzvereinbarung möglicherweise finanziell nachteilhafte Folgen für den Antragsgegner haben würde. Denn diese Annahme würde dazu führen, dass die Abwägung bereits wegen einer unzulässigen Bindung des Plangebers fehlerhaft wäre (...).“⁹¹⁶

Die von dem OVG Berlin-Brandenburg festgestellten Mängel führten dazu, dass der Bebauungsplan insgesamt für unwirksam erklärt wurde. Die Unwirksamkeit einzelner Festsetzungen eines Bebauungsplanes habe nur dann nicht die Gesamtwirksamkeit zur Folge, wenn die übrigen Festsetzungen für sich betrachtet noch eine den Anforderungen des § 1 BauGB gerecht werdende, sinnvolle Ordnung bewirken können und wenn zusätzlich die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch einen Plan dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte. Im vorliegenden Fall würde danach zwar möglicherweise die in Bezug auf die Erschließungsflächen unmittelbar nördlich des Bahnhofs Friedrichstraße fehlerhafte Festsetzung des Kerngebietes für sich genommen nur zur Teilunwirksamkeit des Bebauungsplanes führen. Die Fehler bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl und der Annahme der Voraussetzungen für eine Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung berühren jedoch das Planungskonzept insgesamt, da sich ohne wirksame Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung keine sinnvolle städtebauliche Ordnung bewirken lasse.

⁹¹⁶ Urteil des OVG vom 18. Dezember 2007, S 12, Bl. 187.

Gegen das Urteil des OVG Berlin-Brandenburg legte sowohl das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, als auch der dem Rechtsstreit beigeladene Bauherr Müller-Spreer Nichtzulassungsbeschwerde ein.⁹¹⁷

Das Urteil des OVG Berlin-Brandenburg ist nicht in Rechtskraft erwachsen. Mit Schreiben vom 20. März 2008 nahm die GVG den Antrag auf Normenkontrolle zurück. Mit Beschluss vom selbigen Tag ist das Verfahren eingestellt worden. Das Urteil ist damit wirkungslos.⁹¹⁸

3.4.4 Zeugenaussagen zum Urteil des OVG Berlin-Brandenburg

Die Auswertung der Zeugenaussagen ergab, dass das Urteil des OVG Berlin-Brandenburg sehr überraschend war. Jeder der am Verfahren Beteiligte ging davon aus, dass alle Abwägungen ordnungsgemäß vorgenommen worden seien. Im Wesentlichen erklärten die Zeugen Folgendes:

Zeuge von Lojewski: „Die Begründung zum Bebauungsplan gibt ja darüber Aufschluss, dass natürlich auch auf den Umstand etwaiger oder faktischer Abstandsflächenunterschreitungen ein Augenmerk gerichtet wurde, und die Begründung, die dafür erforderlich ist, ist meines Erachtens auch korrekt gegeben worden, warum diese Abstandsflächenunterschreitungen, die durch die Festsetzungen hervorgerufen werden, vertretbar sind und insofern auch in einem Bebauungsplan in dieser innerstädtischen Situation dann hinnehmbar sind. Die Berliner Bauordnung, alte wie neue Fassung – und da muss man dann noch weiter in die vorvorige Fassung einsteigen –, gibt dem Plangeber sehr konkret Anhaltspunkte, was nachzuweisen ist, um eine solche Hinnehmbarkeit von Abstandsflächenunterschreitungen auch substantiiert begründen zu können und gerichtsfest zu machen. Nach meinem Dafürhalten hat die Begründung sowohl in ihrer Entwurfsfassung als auch in der Fassung, die dann Grundlage für die Festsetzung des Bebauungsplans war, dem hinreichend Rechnung getragen. Das ist en detail ermittelt worden, in jeder Phase dieses Verfahrens, und auch zum Schluss mit einem ganz anderen Baukörper ist das ermittelt worden. [...]“⁹¹⁹

„[...] Wir stimmen einen solchen Bebauungsplanentwurf, gerade wenn es um Abstandsflächenunterschreitung geht, natürlich auch hausintern ab, und selbst seitens der obersten Bauaufsicht hat es nach meiner Kenntnis dazu keine Bedenken gegeben.

[...] Es ist voll und ganz den Anforderungen der geltenden Bauordnung entsprechend, was auszuführen ist, dass eine solche Abstandsflächenunterschreitung auch hinnehmbar ist. Der Umstand, dass ein Besonnungsgutachten nicht gefertigt wurde, ist darauf zurückzuführen, dass wir die Hotelnutzung schlichtweg nicht als schutzwürdige Wohnnutzung betrachtet haben und ein solches Besonnungsgutachten nur in einem solchen Fall unseres Erachtens hätte erstellt werden müssen. Wenn das ein Versäumnis darstellt, dann trage ich auch dafür die Verantwortung.“⁹²⁰

Um diese Rechtsauffassung weiter zu begründen, führte der Zeuge von Lojewski Folgendes an:

Zeuge von Lojewski: „[...] Ihnen allen wird ja nicht entgangen sein, dass nicht alle Bauvorhaben in der Berliner Innenstadt auf Grundlage von Bebauungsplänen ent-

⁹¹⁷ Nichtzulassungsbeschwerde, S 5, Bl. 2237 f., 2292.

⁹¹⁸ Antragsrücknahme, S 24, Bl. 51; Beschluss, S 24, Bl. 62 f.

⁹¹⁹ Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seiten 43, 44.

⁹²⁰ Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seite 62.

stehen, sondern auch auf Grundlage des Einfügungsgebots nach § 34 Baugesetzbuch, und Ihnen ist bestimmt bei näherem Anschauen auch nicht entgangen, dass es selbst bei § 34 Baugesetzbuch Abstandsflächenunterschreitungen in erheblichem Umfang gibt. Das heißt, es bedarf oft nicht einmal eines Bebauungsplans, um Abstandsflächenunterschreitungen zu legitimieren. Auch dafür gibt es eine Regelung in der Berliner Bauordnung. Dem Grunde nach unterschreitet das Vorhaben nicht mehr Abstände, als es selbst nach § 34 möglich gewesen wäre – unter Hinzuziehung einer entsprechenden städtebaulichen Begründung.

[...] Vor Gericht und auf hoher See – – Den Rest kennen Sie. Man ist nicht gewappnet.“⁹²¹

Auch die Einziehung von Straßenland sei für den Zeugen unproblematisch gewesen.

Zeuge von Lojewski: „[...] Es hat ja dann einen Grundstücksübergang an den Investor gegeben. Auch hier ist es nicht nur nicht unüblich, sondern Gepflogenheit, auf privaten Grundstücksflächen keine öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen. [...] Ja, Sie können private Verkehrsflächen festsetzen. [...] Die Frage aber, ob das nun wirklich ausschlaggebend ist oder ob im Vorhinein hätte erkannt werden müssen, dass das zur Rechtswidrigkeit des B-Plans führt, das ist, glaube ich, eine These, [...] die kann ich so nicht teilen.

Das Urteil steht so, wie es ist. Es ist auch müßig, Urteilsschelte dazu zu betreiben – auch wenn man aus planungspraktischer Sicht schon einige Fragen zu diesem Urteil hätte, sowohl in bauordnungsrechtlicher Hinsicht als auch, was die Äußerung zum Maß angeht. Trotzdem: Die seinerzeitige Äußerung ist schlichtweg vor dem Hintergrund zu sehen, dass das noch nicht privates Land war. Nun ist es aber privates Land geworden und einer öffentlichen Nutzung zugänglich und kann demzufolge auch gewidmet werden. Das ist aus meiner Sicht im Gesamtzusammenhang eine abseitige Diskussion, jetzt darüber zu befinden: Hätte es besser Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sein müssen, oder hätte es auch, so wie der Plan zur Festsetzung gekommen ist, eine Baufläche mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit sein können? Beide Lösungen werden Sie landauf, landab finden. Wenn man eine Rechtstatsachenuntersuchung dazu durchführt, dann werden Sie allenthalben – zumindest aus planungspraktischer Sicht – Verwunderung darüber ernten, dass das ein Grund für die Nichtigkeit eines Bebauungsplans sein soll.“⁹²²

„[...] Ich überlege gerade, ob mir jetzt irgendein schönes Beispiel der Entwidmung von Straßenland einfällt, aber es ist ein nicht unüblicher Vorgang, dass Straßenland auch entwidmet wird. Also, man kann – – Es werden sich gewiss welche finden lassen, nur die sind nicht im Zusammenhang womöglich mit einem Bauvorhaben zu sehen, oder sie sind nur in einem mittelbaren Zusammenhang zu sehen. Oder wenn Sie sich die Friedrichstadt-Passagen anschauen, da gibt es eine Unterbauung von einem Baufeld zum anderen, unter einer Straße. Da ist zwar nicht das Straßenland entwidmet – – Ach ja! Ich habe einen ziemlich exotischen Fall in der City-West, am Schimmelpfenghaus, die Brücke, die Sie alle kennen. Unter dieser Brücke, dieses Stück Straßenland, das war jahrzehntelang entwidmet, das hat nur nie jemand festgestellt. Also, insofern gibt es das natürlich schon, dass man Straßenland zugunsten von Bauland entwidmet oder das Straßenland manchmal auch gar nicht gewidmet ist, alle Spielarten gibt es. Ich weiß jetzt nicht, worauf Frau Oesterheld da hinaus wollte, aber – [...] – ich glaube, den einen oder anderen Fall könnten wir dann schon finden, um das zu widerlegen.“⁹²³

⁹²¹ Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seite 63.

⁹²² Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seite 56.

⁹²³ Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seite 71.

Der Zeuge von Lojewski konnte auch nicht bestätigen, dass es sich bei der Berechnung um einen „Kunstgriff“ gehandelt habe.

Zeuge von Lojewski: „Nein, das ist so nicht gewesen. Vielmehr verhält es sich so, dass diese Fläche unterbaut ist, mit einem privaten Bauwerk, einer Tiefgarage. Wir haben zwei Flächenansprüche an diese Fläche: Einmal eine private Unterbauung und eine öffentliche Überwegung. Es steht dann einfach die Frage: Als was setzen wir es jetzt fest? Ich hatte vorhin schon ausgeführt: Es gibt – wenn Sie sich eine Rechtstat-sachenuntersuchung dazu anschauen – gerade in multipel genutzten Innenstadt-bereichen – unten findet etwas anderes statt als oben, unterirdisch etwas anderes als oben, manchmal auch geschossweise unterschiedlich – zwei Festsetzungswege. Ich denke, es lohnt sich, dazu noch einmal etwas prinzipieller zu werden. Es freut mich natürlich, dass dieses planungsrechtliche Interesse jetzt so aufseiten der Abgeordneten geweckt ist. Allein, man muss vielleicht auch einmal sehen, dass es land-auf, landab nicht ganz ungewöhnlich ist, dass sich Oberverwaltungsgerichte im Normenkontrollverfahren Bebauungspläne vornehmen und auch da wieder Rechts-tatsachenuntersuchungen – ich würde jetzt zu viel behaupten, wenn ich genau wüsste, welcher Prozentsatz dann über die Wupper geht – und immer wieder natür-lich auch Bebauungspläne scheitern. In meiner siebenjährigen Zeit als Leiter der Ab-teilung Recht, Verfahren und Verträge im Stadtplanungsamt Dresden habe ich über 200 Bebauungspläne betreut und 75 Vorhaben- und Erschließungspläne. Davon sind natürlich einige auch vor das berühmt-berüchtigte OVG Bautzen gegangen, und einige sind natürlich auch gescheitert – aus unterschiedlichen Gründen. Wenn solch ein Bebauungsplan beim OVG liegt, dann scheitern sie interessanterweise öfters nicht aus den Gründen, aus denen sie beklagt werden, sondern weil inzidenter ge-prüft wird. In diesem Fall mag man sagen: Gut, das ist aus dem Grund gescheitert, der auch beklagt wurde, zu hohe Dichte. Aber egal, ob wir das jetzt als Verkehrs-fläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt hätten und damit die faktische oder fiktive Geschoss- und Grundflächenzahl hochgegangen wäre oder nicht, die Be-gründung wäre die gleiche gewesen. Auch in der jetzigen Festsetzung waren die Obergrenzen überschritten, und es gab ein Begründungserfordernis. In der Innen-stadt bauen wir nun mal – zumindest in Teilbereichen Berlins und in vielen anderen großen Städten – über die Obergrenzen des Maßes nach § 17 Bau NVO hinaus. Der Umstand, dass jetzt ein Bebauungsplan und ausgerechnet auch noch dieser Be-bauungsplan vor dem OVG scheitert, stellt sich Ihnen jetzt offenbar als ein großer Schaden dar. Der Schaden ist fraglos da, und dafür übernehme ich natürlich auch die fachliche Verantwortung. Allein, es ist nichts Besonderes, dass Bebauungspläne scheitern – das möchte ich doch noch einmal unterstreichen. Es scheitert zum ersten Mal einer in Berlin. Da könnte man sich auch fragen, warum das so ist – darauf will ich jetzt nicht einsteigen. Das hat natürlich auch ein bisschen mit dem Personal-spiegel zu tun und der Intensität, mit der wir überhaupt noch Bebauungspläne be-arbeiten können und dem Einstellungskorridor usw., aber fraglos, bei einer anderen planungsrechtlichen Sichtweise wäre es aus planungspraktischer Sicht kaum wahr-scheinlich gewesen, dass dieser Bebauungsplan scheitert. Wir haben es weder an der Sorgfalt mangeln lassen noch an den Begründungsinhalten. Wenn dazu eine intensivere Diskussion gefordert ist, würde ich auch dazu raten, den zuständigen Referatsleiter einzuladen. Der sitzt im Referat Planungsrecht meiner seinerzeitigen Abteilung Städtebau und Projekte. Das ist schon Sachverstand, der immerhin alle Bebauungspläne im gesamten Land Berlin einer abschließenden Rechtskontrolle unterzieht, und von denen scheitern auch nicht viele. Also, warum das OVG den jetzt hat scheitern lassen, sei dahingestellt. Und warum sich ein Klageführer dann mit einer Entschädigung abspeisen lässt, wenn er vorher seine Rechte nicht gewahrt sieht, sei auch dahingestellt. Offenbar war das in Geld aufzuwiegen. Das muss ich

anderer Leute Beurteilung überlassen. Allein, ich glaube offen gestanden, dass es müßig ist, wenn wir jetzt diskutieren, wie man was hätte festsetzen können.“⁹²⁴

„[...] Wenn Sie unterstellen, wir hätten das nicht gemacht, weil ja alles schon feststünde, dann liegen Sie in der Tat falsch, Herr Esser, denn das Primat ist, einen sicheren Bebauungsplan herzustellen – im Interesse des Landes Berlin und auch im Interesse des Investors. Wenn wir dieses Primat verletzt haben, dann müssen wir einfach konzedieren, dass wir einen Fehler gemacht haben. Ich hatte – Sie werden das im Wortprotokoll gewiss nachlesen können – schon einmal vor geraumer Zeit gesagt, dass wir, wenn wir versäumt haben, ein Belichtungsgutachten als zusätzliches Abwägungsmaterial zu erstellen – was wir aufgrund der ausgeübten Nutzung als nicht erforderlich erachtet haben –, einen Fehler gemacht haben, und für den trage ich die Verantwortung. Uns war aber – mir war aber – zu dem seinerzeitigen Zeitpunkt nicht gewahr, dass ein Oberverwaltungsgericht angesichts der ausgeübten Nutzung und der Argumentation, die wir in der Begründung zum Bebauungsplan gepflegt haben, auf ein solches Erfordernis dringen könnte.

Umgekehrt haben wir uns natürlich auch schon mal Fragen gefallen lassen müssen, warum wir eigentlich so viele Gutachten zu Bebauungsplänen machen. Diese Fragen kamen ja u. a. auch von denen, die jetzt vielleicht der Auffassung sind, wir hätten uns dort ein Versäumnis zuschulden kommen lassen. Um es kurz zu machen: Wenn das ein Versäumnis war, dann trage ich dafür die Verantwortung für die Abteilung II – Städtebau und Projekte. Uns – mir – ist es nicht als Versäumnis gewahr geworden, und ich bin auch unverändert der Auffassung, dass es der Sache nach nicht gerechtfertigt gewesen wäre, hier einen höheren Aufwand bei der Ermittlung der Belange anzustellen, als es ohnehin der Fall war.“⁹²⁵

Auch andere Zeugen konnten ein Fehlverhalten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes I-50 nicht bestätigen:

Zeuge Kuhlo: „Es ist für mich absolut überraschend, dass das Gericht dieses moniert hat. Es war für mich nicht unbekannt. Ich kann Ihnen aber jetzt kein konkretes Beispiel nennen. Ich glaube, die Frage ist beim letzten Mal auch gestellt worden. Ich konnte sie damals auch nicht beantworten.

Ich habe mich jetzt auch wirklich nicht weiter damit beschäftigt. Wenn ich mir aber vorstelle, dass auf einmal eine Fläche, die frei ist, dann noch so eine wesentliche Rolle bei der Betrachtung einer Situation sein soll, dann muss ich als Stadtplaner wirklich hinterfragen: Was soll diese Spielerei mit der GFZ, mit der Bruttogeschosfläche, mit Freiflächen und Nicht-Freiflächen? Ich habe eine überbaubare Grundstücksfläche und eine nicht überbaubare Grundstücksfläche. Ob die nun öffentlich ist, ob die privat ist, ob das eine Mischfläche ist, das ist doch letztendlich völlig unerheblich. Deswegen hatte ich auch immer gesagt: Was ist eine Bruttogeschosfläche? – Die ist gar nichts. Ich sehe etwas Gebautes und sehe das mit meinen Augen im Verhältnis zu der Freifläche und zu der bebauten Grundstücksfläche. Das ist das, was ich zu beurteilen habe. Ich weiß nicht, ob Sie erkennen können, ob die GFZ 0,3 oder 0,4 ist, sondern Sie haben etwas Gefühls und sehen: Habe ich genug Platz oder nicht? – Ob die Fläche nun öffentlich ist oder nicht, ist letztendlich völlig unerheblich.

[...] Ich habe da ausdrücklich von mir gesprochen. Ich werde das nicht allgemein sagen können, aber auch davon abzuweichen, ist auch im Gesetz vorgesehen, explizit vorgesehen. Sie haben das zu begründen. Nun hat das Gericht festgestellt: Es ist nicht richtig begründet. – Seitens der Verwaltung war es so, dass wir der festen Überzeugung waren und vielleicht auch teilweise sind – das entzieht sich meiner

⁹²⁴ Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seite 61.

⁹²⁵ Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seite 74.

Kenntnis –, dass die Begründung dort korrekt war. Ich habe durchaus nach § 17 BauNVO die Möglichkeit, weit über die Maße hinaus zu gehen – als das, was dort gesetzlich vorgesehen ist im allgemeinen Rahmen.

Das muss ich natürlich auch mitbetrachten, wenn ich ein Bebauungsplanverfahren mache. Es ist doch immer eine Einzelfallbetrachtung. Ich kann doch nicht über einen Kamm scheren und sagen: Das ist da, und das ist da! – Gehen Sie doch auf den Leipziger Platz, nur als Beispiel. Da haben wir eine durchschnittliche GFZ von, weiß ich nicht, 5,0. Gehen Sie zum Alexanderplatz! Da haben wir etwas über 10,0. Auch da sind wir noch rechtens, und da gibt es überhaupt kein Vertun, und beide Pläne haben die Zustimmung dieses Hauses gefunden. Da ist nicht infrage gestellt worden, dass da irgendetwas mit den Flächen sein könnte. Sie haben nur gesehen: Es ist eine Freifläche, und es ist etwas bebaut –, und daraus haben Sie Ihre Schlüsse gezogen. Punkt! Das ist es dann. – Also, ich halte es nicht für abwegig, auch darüber nachzudenken, und ich halte es auch für rechtens.“⁹²⁶

Auch der Zeuge Kunst, der maßgeblich an dem Abwägungsvorgang beteiligt war, war von der Urteilsbegründung überrascht.

Zeuge Kunst: „Weil die Argumentation, die das Gericht verfolgt hat, für uns nicht nachvollziehbar war, denn es sind dort sehr abstrakte Zahlen zugrunde gelegt worden. Man hat auf die Baunutzungsverordnung abgestellt, und man hat auf sogenannte ungesunde oder gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse abgestellt, wie sie aus dem besonderen Städtebaurecht ableitbar waren. Das sind aber aus unserer Sicht völlig unterschiedliche Dinge. Zum einen haben wir Gründerzeitbebauung. Ich war 15 Jahre lang Leiter der Sanierungsverwaltungsstelle Schöneberg. Ich weiß also, worüber man redet, wenn man über die ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse spricht, die damals um 1900 entstanden sind. Und wenn wir hier sozusagen modernen Städtebau haben, in dem Zentrum einer Metropole, sind das Dinge, die man so gar nicht miteinander vergleichen kann. Und das Land Berlin hatte auch einen klaren Grundsatz in Bezug auf die Entwicklungsziele, indem nämlich klargemacht war: Maximale Nutzung der optimal erschlossenen innerstädtischen, zentralstädtischen Siedlungsräume, und zwar insbesondere die, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln hocherschlossen waren, und da gibt es keinen Standort, der höher erschlossen ist, als dort die Friedrichstraße, um gleichzeitig den Siedlungsdruck in den peripheren Siedlungsräumen zu verringern. Das sind sowohl ökologische als auch ökonomische Überlegungen. Wir haben am Potsdamer und Leipziger Platz auch die Bauleitplanung gemacht. Dort haben wir eine GFZ im Durchschnitt von 5,0, hochgehend bis zu 16. Am Spreedreieck haben wir eine GFZ von 3,4. Auf dem Meliá Hotel – das ist ja der Kläger – haben wir eine GFZ von 6,5, und diese 6,5 sind darüber hinaus noch über ein Genehmigungsverfahren nach § 34 zustande gekommen, nicht mal über ein Bebauungsplanverfahren. Da muss man sich natürlich fragen: Was für Dinge sind hier eigentlich miteinander verglichen worden? Die Bauordnung Berlin lässt beispielsweise ausdrücklich Arbeitsstätten ohne natürliche Belichtung zu. Ich denke an Kaufhäuser, an Gaststätten. Und wenn Sie mal die Beschäftigten fragen, die bei Dussmann sind, ob die meinen, sie wären deswegen unter prekären Arbeitsverhältnissen, weil auf der gegenüberliegenden Seite ein Hotel steht, mit deutlich anderen Abstandsflächen.“⁹²⁷

„[...] Ja, wir haben das – das steht ja auch in der Begründung – – Wir waren der Auffassung, dass die Beeinträchtigung durch die Verschattung hinzunehmen ist, also eine geringere Belastung darstellt gegenüber dem Gewinn in Bezug auf die städte-

⁹²⁶ Wortprotokoll vom 19. März 2010, Seite 13.

⁹²⁷ Wortprotokoll vom 19. März 2010, Seiten 23, 24.

bauliche Entwicklung. Wir haben dennoch der Senatsverwaltung vorgeschlagen: Ändert die Geschosshöhen oder die Gebäudehöhen, und zwar ist das nicht auf unserem eigenen Mist gewachsen, sondern der Architekt Mark Braun hatte ursprünglich unterschiedliche Gebäudekörperhöhen vorgesehen. Also, der Gebäudekörper an der Friedrichstraße sollte niedriger sein als der am Reichsufer, was wir aus städtebaulichen Gründen für die bessere Idee gehalten haben. Wir haben mehrfach die Senatsverwaltung darauf hingewiesen: Wollt ihr dieser Idee nicht folgen? Damit würde man gleichzeitig dieses Abstandsflächenproblem reduzieren. Es wäre dann nicht mehr da gewesen. – Aber die Antwort – ich hatte sie eben schon einmal implizit gesagt – war klar: In der Zusatzvereinbarung stehen zehn Geschosse. Es steht auch keine Gebäudehöhe drin. Da stehen nur zehn Geschosse drin, und dabei bleibt es, Punktum. Es gibt keine Differenzierungen hinsichtlich der Gebäudekörper. Herr Müller-Spreer wäre damit einverstanden gewesen, immer unter der Maßgabe natürlich, dass er keine vermietbare Fläche verliert.

[...] Das – muss ich gestehen – haben wir nicht weiter dokumentiert. Das war gesprächsweise. Wir waren – ich habe es versucht, eben darzulegen – auch davon überzeugt, auch mit diesem Baukörper ist es an der Stelle städtebaulich in jedem Falle vertretbar, diese relativ geringfügige Überschreitung auch der Abstandsflächen hinzunehmen, die ja auch erst mal, so wie ich sie geschildert habe, eine theoretische ist. Tatsächlich weicht der Baukörper von der Straßenbegrenzungslinie zurück, sodass die theoretische Überschreitung der Abstandsflächen, die bei 4,10 Meter etwa liegt, jenseits der Straßenmitte muss man immer sagen, nicht auf der anderen Grundstücksfläche, immer noch auf der Straße. Tatsächlich reduziert sie sich auf die Hälfte, weil der Baukörper eben zurückweicht. Wir haben – darf ich das noch dazu sagen – im Nachgang auch überlegt: Wie ist es denn mit der Besonnungssituation? – An dem Tag, wo wir Tag- und Nachgleiche haben, sind die unteren Geschosse des Meliá Hotels etwa nur anderthalb Stunden direkt besonnt.⁹²⁸

„[...] Ja, ich sage noch einmal: Wir haben doch im Grunde, auch wie wir meinten und das Land meinte, gute Argumente gehabt, hier trotz der Argumente, die die Gegenseite vorgetragen hat, das Projekt durchzuführen. Wir haben nur prophylaktisch gesagt: Zusätzlich sollte man doch diese Baukörperreduzierung usw., das Problem entschärfen. Das ist eine zusätzliche Argumentation gewesen, die eigentlich an unserer Grundhaltung, dass es hier rechtens ist, nichts ändert, nur, dass man sagt: Okay, aus städtebaulichen Gründen wäre es eigentlich sinnvoller, hier zu unterschiedlichen Baukörperhöhen zu kommen. Das hat sich so miteinander verbunden.“⁹²⁹

„[...] Also noch mal: Wir haben doch geschrieben, dass aus unserer Sicht es keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung angesichts der Nutzung und der dort vorhandenen Arbeitsplätze gibt. Insoweit haben wir doch schon darauf abgestellt: Es ist eine Hotelnutzung, es ist kein Wohnen, und bei einer Hotelnutzung haben wir folgende Arbeitstätigkeiten in den Räumen an der Straßenfassade. – So! Das schien uns wirklich ausreichend zu sein angesichts der Planungsgrundsätze, die das Land Berlin verfolgt und angesichts der bereits realisierten Planungen an anderer, zentraler Stelle im Land Berlin.“⁹³⁰

Auch die Entwidmung der Straßenfläche und die daraufhin erfolgte Berechnung seien seiner Auffassung nach nicht zu beanstanden gewesen.

Zeuge Kunst: „Nur noch mal: Wir haben sämtliche Behörden und Träger befragt einschließlich der Taxi-Innung. Es hat keiner gesagt: Wir brauchen das Ding weiterhin

⁹²⁸ Wortprotokoll vom 19. März 2010, Seiten 24, 25.

⁹²⁹ Wortprotokoll vom 19. März 2010, Seite 29.

⁹³⁰ Wortprotokoll vom 19. März 2010, Seite 40.

als gewidmete Straße. – Keiner! Und wenn das aus der Behördenbeteiligung hervorgeht, dann muss man doch sagen, dann brauchen wir sie in der Tat auch nicht mehr, dann kann sie dem Grundstück zugeschlagen werden. Und dann ist es formal richtig, wenn man sagt: Das Baugrundstück ist um diese Fläche größer, und daraus wird eben die GFZ ermittelt. – Das ist nun mal so.“⁹³¹

Zu den Einwendungen der GVG gab der Zeuge Kunst folgende Stellungnahme ab:

Zeuge Kunst: „Ja, also, der Dr. Fleckenstein hatte eine ganze Latte von Punkten aufgeführt. Es ging insbesondere um die Aspekte Nutzungsmaß, wo er sagte: Mit 3,4 ist erheblich über die gemäß Baunutzungsverordnung als Obergrenze 3,0 festgelegte GFZ hinausgehend. Wie gesagt: wohl wissend. Wir wussten es jedenfalls, dass er auf dem Grundstück des Klägers eine deutlich weit darüber hinausgehende GFZ erreicht hat, die ihn aber offensichtlich an der Stelle nicht interessiert hat und dass die Gebäudehöhe – – Ich habe versucht, die Abwägung, die wir vorgenommen haben, wie wir sie vorgenommen haben, darzustellen, dass wir dennoch der Senatsbauverwaltung den Vorschlag gemacht haben, das Ding zu entschärfen. Am Ende muss ich gestehen: Wir haben über diverse Bauleitverfahren mittelbar immer mal wieder erfahren, dass es im Land Berlin Situationen gibt, wo Leute nach einem Schikanierzwickel suchen – im übertragenden Sinne –, an einem wirtschaftlichen Projekt zu partizipieren. Das ist nicht nur dort gewesen. Das ist – wie gesagt – auch an anderer Stelle. Wir haben es immer nur mittelbar erfahren, weil wir ja Bebauungsplaner waren, und wir waren nicht Projektleiter oder Projektsteuerer oder irgendwas, die sich dann in solche Verhandlungen begeben mussten, die dann immer unangenehm waren. Hier war es so, wir hatten Herrn Müller-Spreer auch empfohlen, mit den Nachbarn zu sprechen. Der wusste aber auch, was hier gegebenenfalls üblich ist im Land Berlin und wollte da nicht so recht ran. Im Ergebnis muss ich sagen: Es ist hier mit hehren Worten gekämpft worden von der Gegenseite. Im Ergebnis war es so, der Nachbar hat die Hand aufgehalten, sie ist ordentlich gefüllt worden. Dann hat er seine Klage zurückgezogen, und alle hehren Argumente waren vom Tisch. Die Arbeitsverhältnisse, die vorher ungesund waren, spielten nun gar keine Rolle mehr. Man hat wirtschaftlich partizipiert. Der Anwalt wird ein ordentliches Honorar bekommen haben, und bei den Beschäftigten, die in doch so prekären Verhältnissen dort arbeiten müssen, ist kein Euro gelandet. Man hat überhaupt nichts getan, um das, was dort angeblich so unzumutbar ist, in irgendeiner Weise aus diesem Erlös zu verbessern.“⁹³²

Im Ergebnis seien sie nicht der Auffassung gewesen, eine falsche Abwägung vorzunehmen, Zeitgründe haben nach Aussage des Zeugen Kunst keine Rolle gespielt, denn sie haben sich inhaltlich intensiv mit der Abwägung auseinandergesetzt.⁹³³

Nach Auffassung des Zeugen Arndt habe die Verwaltung auch Konsequenzen aus dem nicht rechtskräftigen Urteil gezogen.

Zeuge Arndt: „Was die Verschattung anbelangt, sind alle weiteren Bebauungspläne, die wir nachher bearbeitet haben, mit intensiveren Begründungsvorgaben belegt worden, also Verschattungsgutachten und Ähnliches werden in Zukunft gemacht. Das ist immer das Problem, dass genau zum Zeitpunkt, als dieser Bebauungsplan erarbeitet wurde, die rechtlichen Grundlagen sich auch verschärft hatten. Es gab noch keine Erfahrung mit diesem Tatbestand. [...]“⁹³⁴

⁹³¹ Wortprotokoll vom 19. März 2010, Seite 37.

⁹³² Wortprotokoll vom 19. März 2010, Seite 27.

⁹³³ Wortprotokoll vom 19. März 2010, Seite 28.

⁹³⁴ Wortprotokoll vom 18. Dezember 2009, Seite 28.

3.5 Das Baugenehmigungsverfahren „Spreedreieck“

Parallel zum Bebauungsplanverfahren lief das Baugenehmigungsverfahren zum Bauprojekt des Investors Müller-Spreer an. Auch die Erteilung der Baugenehmigung führte in der Folgezeit zu zivilrechtlichen Auseinandersetzungen, die hier aber zunächst unberücksichtigt bleiben.

Der Investor Müller-Spreer stellte insgesamt drei Bauanträge sowie mehrere Nachtragsanträge beim Bezirksamt Mitte von Berlin. Im Fokus der Schwierigkeiten bei Erteilung der Baugenehmigungen stand dabei der Umgang mit dem „Tränenpalast“.

3.5.1 Bauantrag vom 7. Juni 2006

Zunächst beantragte der Investor Müller-Spreer mit Datum vom 7. Juni 2006 eine Baugenehmigung die Flurstücke 238, 239, 240 und 429 bis 435 betreffend. Als genaue Bezeichnung des Vorhabens gab der Bauherr an:

„Errichtung einer Bauwerksgründung und Baugrube inklusive Aussteifung zur Ausführung eines Geschäftshauses.“

Dabei würden die Rohbaukosten einschließlich der Mehrwertsteuer bei 4.060.000 € und die Herstellungskosten einschließlich der Mehrwertsteuer bei 5.104.000 € liegen.⁹³⁵ Der Bauantrag sah dabei u. a. vor, dass der „Tränenpalast“ zur Errichtung einer Tiefgarage abgebaut und nach Durchführung der entsprechenden Arbeiten wieder aufgebaut werden soll.⁹³⁶

3.5.1.1 Versagungsbescheid Nr. 2031/06

Dieser Bauantrag ist am 16. Oktober 2006 im Wesentlichen aus denkmalrechtlichen Gesichtspunkten negativ beschieden worden (Versagungsbescheid Nr. 2031/06).⁹³⁷ In dem Versagungsbescheid heißt es:

„Die bauaufsichtliche Genehmigung für die Herstellung der Baugrube für das geplante Geschäftshaus „Spreedreieck“ muss versagt werden. Die Herstellung der Baugrube in der gewählten Technologie ist nur möglich, wenn der Tränenpalast in Teilen demontiert wird. Für die Teildemontage wird die denkmalrechtliche Zustimmung nicht erteilt, weil folgende Verstöße gegen Vorschriften vorliegen: § 12 Abs. 3 in Verbindung mit § 11 Abs. 1 DSchG.“

Zur Begründung führte die Behörde die besondere städtebauliche und geschichtliche Bedeutung des „Tränenpalastes“ als Baudenkmal an. Auch sei ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer Demontage nicht erkennbar. Der vom Abgeordnetenhaus beschlossene Bebauungsplan habe in der Abwägung der Interessen eindeutig dem Denkmalschutz den Vorrang eingeräumt. In der Begründung heißt es:

„Das Kerngebiet ist vollständig unterbaubar, sofern Belange der Betreiber der Verkehrsanlagen, der zuständigen Unternehmensträger und des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen.“⁹³⁸

⁹³⁵ Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung vom 7. Juni 2006, M 4, Bl. 4 f.

⁹³⁶ Vermerk vom 28. September 2006, M 3, Bl. 59 f.

⁹³⁷ Versagungsbescheid vom 16. Oktober 2006, M 3, Bl. 83 f.

⁹³⁸ Versagungsbescheid vom 16. Oktober 2006, M 3, Bl. 84.

Vor Erlass des Versagungsbescheides war dem Bauherrn Müller-Spreer mitgeteilt worden, dass das geplante Vorhaben gegen § 12 Abs. 3 i. V. m. § 11 Abs. 1 DSchG verstoße und daher beabsichtigt sei, die bauaufsichtliche Genehmigung zu versagen. Zur Begründung führte die Behörde die besondere städtebauliche und geschichtliche Bedeutung des „Tränenpalastes“ als Teil und authentischer Ort des vom Senat beschlossenen „Gesamtkonzept zum Gedenken an die Berliner Mauer“ an. Die geschichtliche Bedeutung des als Empfangshalle für die Grenzabfertigung genutzten Gebäudes sei zwingend an den Erhalt der originalen Substanz gebunden. Zur Beurteilung des Antrages habe der Kaufvertrag „Tränenpalast“ vom 7. Juni 2005, der Bebauungsplan sowie der Auszug aus der Zusatzvereinbarung vorgelegen. Danach müsse während der Bauzeit ein Spielbetrieb im „Tränenpalast“ gewährleistet sein. Ein Abbruch oder eine Unterbauung habe im Vorfeld nie zur Diskussion gestanden. Die Belange des Denkmalschutzes seien zu berücksichtigen. Ferner dürfe bei der Ausübung des eingeräumten unterirdischen Bebauungsrechts der Gebäudebestand des „Tränenpalastes“ nicht beeinträchtigt werden.⁹³⁹

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens gab der Bauherr Müller-Spreer, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei RSG, folgende Stellungnahme ab:⁹⁴⁰

Die aufgeführten Einwendungen seien rechtlich nicht haltbar. Ein Anhörungsschreiben zum jetzigen Zeitpunkt verletze die Grundsätze eines ordnungsgemäßen Verwaltungsverfahrens. Die Tatsache der vollständigen Unterbauung und der damit verbundene Ab- und Wiederaufbau des „Tränenpalastes“ seien der Bauaufsichtsbehörde seit Antragstellung bekannt. Der Sachverhalt sei bereits im Rahmen der Trägerbeteiligung im Bebauungsplanverfahren erörtert worden. Die Planungen des Bauherrn würden von einer Erteilung einer Baugenehmigung zum 30. September 2006 ausgehen. Die aufgeführten inhaltlichen denkmalrechtlichen Erwägungen würden an der Sache vorbeigehen.

Die Aktenlage bestätigt, dass bereits während des Bebauungsplanverfahrens der Umgang mit dem „Tränenpalast“ eine Rolle spielte. So hatte der Bauherr Müller-Spreer im Februar 2006 bei einem Gespräch im Bezirksamt Mitte erklärt, das Gebäude würde sich in einem baulich schlechten Zustand befinden. Er erläuterte, dass die Ausstattung für eine kulturelle und gastronomische Nutzung völlig unzureichend sei. Um die zukünftige Funktionsfähigkeit zu gewährleisten, seien umfangreiche bauliche Maßnahmen vorzunehmen. Aufgrund der „Pavillonbauweise“ des Gebäudes sei die Demontage und der Wiederaufbau des Gebäudes erleichtert. Eine Mitarbeiterin der untersten Denkmalschutzbehörde (DU) halte eine temporäre Demontage des „Tränenpalastes“ für denkbar. Es sei sicherzustellen, das Gebäude mit seiner ursprünglichen Bausubstanz weitgehend zu erhalten. Eine Machbarkeitsstudie solle darüber Aufschluss geben, welche Verfahrensalternativen technisch möglich seien. Bis zum Abschluss der frühzeitigen Behördenbeteiligung solle Konsens über die tatsächliche Vorgehensweise erreicht sein. Der Bauherr werde die Machbarkeitsstudie umgehend in Auftrag geben.⁹⁴¹ Allerdings ergibt sich aus einem weiteren Gesprächsvermerk, dass eine verbindliche Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde erst erfolgen könne, wenn eine aussagefähige Bestandsaufnahme vorliege. Entgegen früheren Überlegungen könne das Gebäude nicht abgetragen und wiederhergestellt werden. Es sei aus Sicht der Denkmalpflege erforderlich, den Korpus des Gebäudes zu erhalten.⁹⁴² Im Bebauungsplanverfahren ist sodann im April 2006 entschieden worden, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu klären sei, wie im Einzelnen zu verfahren sei.⁹⁴³

Die Oberste Denkmalschutzbehörde (OD) erwiderte auf die Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei RSG, dass eine einvernehmliche Entscheidung zwischen der UD und dem

⁹³⁹ Anhörungsschreiben vom 20. September 2006, M 3, Bl. 41.

⁹⁴⁰ Siehe ausführliche Stellungnahme vom 27. September 2006, M 3, Bl. 55 ff.

⁹⁴¹ Gesprächsvermerk vom 16. Februar 2006, S 11, Bl. 24 ff.

⁹⁴² Gesprächsvermerk vom 23. März 2006, S 11, 27 f.

⁹⁴³ Protokoll einer Planungssitzung vom 3. April 2006, S 11, 29 ff.

Landesdenkmalamt (LDA) getroffen worden sei. Insofern liege kein Dissens vor, der von OD entschieden werden müsste. Die OD merkte an, dass keine Gespräche vor der Einreichung des Antrages auf Baugenehmigung zwischen dem Bauherrn und der OD über eine mögliche Unterbauung des „Tränenpalastes“ und einer daraus resultierenden beabsichtigten Abbruch/Demontage/Rekonstruktion gegeben habe. Die OD habe frühzeitig zu erkennen gegeben, dass die Unterbauung ein Problem darstelle. Herr Senatsbaudirektor Dr. Stimmann habe bestätigt, dass auch in den von ihm geführten Gesprächen niemals das Thema Abriss/Demontage/Wiederaufbau und/oder Unterbauung des „Tränenpalastes“ diskutiert worden sei. Der Bebauungsplan stehe dem auch nicht entgegen, da die textliche Festsetzung unter 2. regele, dass das Kerngebiet vollständig unterbaubar sei, sofern Belange der Betreiber der Verkehrsanlagen, der zuständigen Unternehmensträger und des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen würden. Festsetzungen im Bebauungsplan ersetzen nicht die bauordnungsrechtlichen/denkmalrechtlichen Genehmigungen. Die zwischen Dritten geschlossenen diversen Verträge seien im Detail nicht bekannt. Kaufvertragliche Regelungen können geltende Gesetze bzw. erforderliche Genehmigungen nicht ersetzen. Die besondere städtebauliche und geschichtliche Bedeutung des „Tränenpalastes“ als Baudenkmal stehe wohl außer Frage. Ausdrücklich sei noch einmal auf die besondere Bedeutung des „Tränenpalastes“ als Teil und authentischer Ort des vom Senat beschlossenen „Gesamtkonzept zum Gedenken an die Berliner Mauer“ hinzuweisen. Die geschichtliche Bedeutung des als Empfangshalle für die Grenzabfertigung genutzten Gebäudes sei zwingend an den Erhalt der originalen Substanz gebunden.⁹⁴⁴

3.5.1.2 Widerspruchsverfahren zum Bescheid Nr. 2031/06

Der Bauherr Müller-Spreer legte gegen den Versagungsbescheid mit Schreiben vom 18. Oktober 2006 Widerspruch ein. Es bestehe ein Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung. Die denkmalrechtlichen Gründe würden eine Versagung nicht rechtfertigen. § 11 Abs. 1 DSchG gebiete eine Abwägung zwischen den widerstreitenden öffentlichen und den privaten Belangen. Die im Bescheid ausgesprochene und nicht begründete denkmalrechtliche Entscheidung sei rechtsfehlerhaft und daher aufzuheben.⁹⁴⁵

Aufgrund der Tatsache, dass die Probleme mit der Erteilung der Baugenehmigung Auswirkungen auf die Vertragsbeziehung zwischen dem Bauherrn und der Senatsverwaltung für Finanzen hatten, ist die Rechtsanwaltskanzlei CMS um eine Stellungnahme zur denkmalrechtlichen Problematik gebeten worden. Nach einer ersten Einschätzung sei die Argumentation des Bauherrn Müller-Spreer im Widerspruch überwiegend stichhaltig. Aus dem Versagungsbescheid ergebe sich nicht, aus welchen konkreten Gründen denkmalrechtliche Gesichtspunkte einer Unterbauung bzw. einem temporären Abbau des „Tränenpalastes“ entgegenstehen würden.⁹⁴⁶

Dieser Widerspruch wurde mit Bescheid vom 15. Dezember 2006 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aufgrund des Denkmalschutzes zurückgewiesen. Entgegen dem Ausgangsbescheid nahm die Widerspruchsbehörde eine Abwägung vor. Die Abwägung zwischen der Bedeutung des Baudenkmals und dem Ausmaß der geplanten Eingriffe aus Gründen des wirtschaftlichen Interesses des Bauherrn im Zusammenhang mit der Neubebauung des Nachbargrundstückes sei eindeutig zugunsten der Erhaltung des Baudenkmals entschieden. Das Gesamtprojekt werde durch den Verzicht auf die geplante Unterbauung nicht in Frage gestellt.⁹⁴⁷

⁹⁴⁴ Anmerkung zur Stellungnahme, M 8, Bl. 96 ff.

⁹⁴⁵ siehe ausführliche Begründung im Schreiben vom 18. Oktober 2006, M 3, Bl. 85 ff.

⁹⁴⁶ Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei CMS vom 13. November 2006, L 3, Bl. 4031 ff.

⁹⁴⁷ Widerspruchsbescheid vom 15. Dezember 2006, M 3, Bl. 161 ff.

3.5.1.3 Klageverfahren

Den Akten lässt sich entnehmen, dass der Bauherr Müller-Spreer gegen die Versagung mit Schriftsatz vom 16. Januar 2007 Verpflichtungsklage vor dem Verwaltungsgericht Berlin (Az. VG 16 A 16.07) einreichte.⁹⁴⁸ Mit Schriftsatz vom 16. Februar 2007 reichte der Bauherr eine Klageänderung ein. Danach sollte nunmehr festgestellt werden, dass die Versagung rechtswidrig gewesen sei. Diese Feststellung sei erforderlich, da der Bauherr wegen der rechtswidrigen Verweigerung der Baugenehmigung beabsichtige, Schadensersatzansprüche geltend zu machen.⁹⁴⁹

Diese Klageänderung war erforderlich, weil der Bauherr zwischenzeitlich aufgrund der Dringlichkeit einen neuen Antrag auf Erteilung der Genehmigung einer Bauwerksgründung und Baugrube unter Ausgrenzung des „Tränenpalastes“ gestellt hatte. Diesen Antrag bewilligte das Bezirksamt Mitte von Berlin mit Bescheid vom 29. Januar 2007 (Bescheid Nr. 0212/07).⁹⁵⁰

Dieses Klageverfahren ist nach Abschluss der Vergleichsvereinbarung am 3. April 2008 eingestellt worden.⁹⁵¹

3.5.2 Bauantrag vom 20. Juli 2006

Neben dem o. g. Bauantrag stellte der Bauherr Müller-Spreer am 20. Juli 2006 – vor Versagung des o. g. Antrages - einen weiteren Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung. Auch dieser Antrag betraf die Flurstücke 238, 239, 240 und 429 bis 435. Das Vorhaben bezeichnete der Bauherr als Errichtung eines Geschäftshauses einschließlich einer Tiefgarage mit ca. 200 Stellplätzen. Dabei würden die Rohbaukosten einschließlich Mehrwertsteuer bei 16.000.000,- € und die Herstellungskosten einschließlich der Mehrwertsteuer bei 48.000.000,- € liegen.⁹⁵²

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gab zu dem o. g. Bauantrag im Wesentlichen folgende Stellungnahme ab:

Danach sei die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung des Vorhabens der § 33 BauGB. Daher sei durch den Bauherrn vor der Genehmigung schriftlich die Anerkennung der künftigen Festsetzung des Bebauungsplanes I-50 nachzureichen. Darüber hinaus beinhalte der vom Senat beschlossene Bebauungsplan den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages zur Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen der gutachterlich belegten Eingriffe in den Naturhaushalt. Dieser Entwurf würde seit Wochen dem Bauherrn vorliegen. Die Zustimmung zum Bauantrag erfordere zwingend die Unterzeichnung dieses Vertrages. Die eingereichten Pläne würden in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplanentwurf I-50 für den Turm West und den Turm Ost 10 Geschosse aufweisen. Die vom Büro Mark Braun Architekten berechnete oberirdische Geschossfläche von 20.458 m² liege innerhalb der zulässigen 20.500 m². Diese Berechnung sei amtlich zu bestätigen. In der Betriebsbeschreibung würde sich die Aussage finden, dass sich die Büronutzung im Turm West vom 1.OG bis zum 11.OG und im Turm Ost vom 2.OG bis zum 9.OG erstrecke. Es werde davon ausgegangen, dass diese Aussage versehentlich noch nicht überarbeitet worden sei. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung würden vorliegen.⁹⁵³

⁹⁴⁸ Klage gegen den Bescheid 2031/06, M 25, Bl. 6 f.

⁹⁴⁹ Klageänderung vom 16. Februar 2007, M 25, Bl. 14 f.

⁹⁵⁰ Vgl. dazu Punkt 3.5.4.

⁹⁵¹ Beschluss vom 3. April 2008, F 15, Bl. 3102 f.

⁹⁵² Bauantrag vom 20. Juli 2006, M 8, Bl. 5 f.

⁹⁵³ Stellungnahme der SenStadt vom 1. August 2006, M 8, Bl. 31 f.; siehe auch Stellungnahme vom 28. September 2006, S 11, Bl. 69 f.

Mit Schreiben vom 17. August 2006 forderte das Bezirksamt Mitte von Berlin den Bauherrn Müller-Spreer auf, die Bauvorlagen zu vervollständigen bzw. Korrekturen vorzunehmen.⁹⁵⁴

3.5.2.1 Erteilung der Baugenehmigung unter Auflagen

Nach Vervollständigung der Unterlagen erließ das Bezirksamt Mitte von Berlin am 29. September 2006 die Baugenehmigung Nr. 2151/06 zur Errichtung eines Geschäftshauses mit 10 Vollgeschossen und 3 Untergeschossen einschließlich einer Tiefgarage im 2./3. UG und einem Einzelhandel im 1. UG. Die Baugenehmigung ist dabei nur unter Auflagen erteilt worden. So enthielt der Bescheid u. a. die Auflage, dass der „Tränenpalast“ nicht abgebrochen oder demontiert werden dürfe und somit zu erhalten sei. Ferner dürfe der Fußgängerverbindungstunnel während der Betriebszeiten der U-Bahn und S-Bahn nicht verschlossen werden.⁹⁵⁵

Zum Zeitpunkt dieser Erteilung befand sich der Bauantrag für die Baugrube noch im Anhörungsverfahren vor Versagung.⁹⁵⁶

Der Untersuchungsausschuss beschäftigte sich in seinen Sitzungen mit den Umständen zur Erteilung der o. g. Baugenehmigungen. Im Mittelpunkt der Ermittlungen stand hier die Frage, ob die Zeitvorgabe aus der Zusatzvereinbarung dazu führte, dass im Baugenehmigungsverfahren „politischer Druck“ ausgeübt worden sei.

Die Aktenlage gibt dazu lediglich her, dass es Schriftwechsel zwischen der Senatsverwaltung für Finanzen, der Stadtentwicklungsverwaltung sowie dem Bezirksamt Mitte von Berlin gegeben hat.

So schrieb Staatssekretär Teichert an Bezirksstadträtin Dubrau, dass seinen Informationen nach der Bezirk beabsichtige, den Bauantrag für das „Spreedreieck“ abzulehnen. Er teilte mit, dass in dem geschlossenen Kaufvertrag vom 25. November 2004 die Bebaubarkeit des Areals zugesichert wurde. Gleichzeitig sei vereinbart worden, dass jede der Vertragsparteien von dem Vertrag zurücktreten könne, sofern eine bestandskräftige Genehmigung des Vorhabens nicht bis zum 30. September 2006 vorliege. Der Bauherr habe bereits einen Mietvertrag mit einem Hauptnutzer abgeschlossen. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht fristgemäß fertiggestellt werden könne, habe der Bauherr bereits Schadensersatz angekündigt. Staatssekretär Teichert bat daher darum, um Schaden von Berlin abzuwenden, dem Antragsteller fristgerecht eine Baugenehmigung in dem genehmigungsfähigen Umfang zu erteilen.⁹⁵⁷

Mit einer handschriftlichen Notiz auf diesem Schreiben erklärte die Stadtentwicklungs-senatorin, sie habe Frau Dubrau dazu bereits am 26. September 2006 aufgefordert.⁹⁵⁸

Dies geht auch aus einem Vermerk des Bezirksamtes Mitte von Berlin hervor. In dem Vermerk steht, dass in der Zeit zwischen dem 1. September und 30. September 2006 mehrere Abstimmungen und Telefonate zum weiteren Umgang mit dem „Tränenpalast“ im Zusammenhang mit dem Antrag auf Abbruch und Wiederaufbau des Bauwerkes stattgefunden haben. Frau Junge-Reyer habe dabei dargestellt, dass in den Verträgen mit dem Land Berlin vom Erhalt des originalen Bauwerkes ausgegangen werde. Es wäre unangemessen das Bauwerk abzureißen; gegen eine Unterbauung sei nichts einzuwenden. Ende September habe sie bei einem nochmaligen Anruf darum gebeten, dass der Bezirk bis zum

⁹⁵⁴ Schreiben vom 17. August 2006, M 8, Bl. 38 f.

⁹⁵⁵ Baugenehmigung Nr. 2151/06 vom 29. September 2006, M 9, Bl. 1 ff.

⁹⁵⁶ E-Mail vom 29. September 2006, S 11, Bl. 74 f.

⁹⁵⁷ Schreiben vom 27. September 2006, S 11, Bl. 52.

⁹⁵⁸ Siehe Schreiben vom 27. September 2006, S 11, Bl. 52.

30. September eine rechtsgültige Baugenehmigung „ausreichen muss“, da andernfalls eine Rückabwicklung vom Vertrag erfolgen könne. „Dieses könne auch eine Ablehnung oder Genehmigung mit Auflagen sein, wenn der Investor keine genehmigungsfähigen Unterlagen eingereicht habe.“⁹⁵⁹

Auch Herr Zucker habe dargestellt, dass die Einhaltung des Kaufvertrages, d. h. Übergabe einer Baugenehmigung oder Ablehnung aufgrund nichtgenehmigungsfähiger Unterlagen bis zum 30. September oberste Priorität habe.⁹⁶⁰

Aus diesem Vermerk kann lediglich der Schluss gezogen werden, dass überhaupt eine Baugenehmigung innerhalb der Frist erteilt werden sollte. Auszuschließen ist hierbei, dass eine bestimmte Baugenehmigung an den Bauherrn erteilt werden sollte. Aus den Vermerken lässt sich auch nicht entnehmen, dass in dem Baugenehmigungsverfahren „Druck“ ausgeübt worden ist. Lediglich aus der Zeugenaussage Dubrau lässt sich entnehmen, dass sie einen gewissen „Druck“ empfunden habe.

Seitens des Untersuchungsausschusses wurde der Zeugin Dubrau der o. g. Vermerk während der Zeugenvernehmung vorgehalten und folgende Erklärung abgegeben:

[Erklärung des Untersuchungsausschusses]: „[...] Dieser 30. 9. steht in der Zusatzvereinbarung, die Berlin mit Herrn Müller-Spreer getroffen hat. Da hat man also eine Baugenehmigung zu einem bestimmten Termin versprochen. Das wirkt sich dann so aus, dass bei Ihnen Leute angerufen haben – einmal von SenStadt die Senatorin persönlich und einmal ein Mitarbeiter von SenFin – und darauf aufmerksam gemacht haben, dass dieser Termin jetzt naht. Man könnte auch sagen: einen gewissen Druck ausgeübt haben. Wie erinnern Sie das?“

Zeugin Dubrau: „Also, das Grundproblem – – Das heißt, es gab zwei Grundprobleme in dem Zusammenhang: Das eine war, dass die Vorabstimmungen auf der Ebene der Bearbeiter der Denkmalpflege und dem Investor teilweise so ausgesehen haben, dass man sich vonseiten dieser unteren Ebene hat vorstellen können, den Tränenpalast, der nur aus einem ganz dünnen Stahlgerüst besteht, das mit Platten ausgefüllt ist, zu teilen, abzubauen, entsprechend zu reparieren, die ganze unterirdische Garage, Zufahrt und was dort alles ist, zu bauen und dann wieder aufzubauen, weil von den Fachleuten gesagt worden ist, das wäre die schonendste Art, rein mit den Gebäudeteilen umzugehen, weil ein Darunterbauen als ausgesprochen kompliziert angesehen worden ist und als eine höhere Gefahr für das Denkmal gesehen worden ist. Dann ist aber von der oberen Ebene der Denkmalpflege und auch von der Politik entschieden worden: Das kommt überhaupt nicht in Frage. Das Ding muss stehen bleiben, und es muss technische Möglichkeiten geben, wie man das ineinander fügt.“

Zu diesem Zeitpunkt, als hier dieser große Druck ausgeübt war, war eigentlich überhaupt noch nicht klar, wie man letztendlich eine Baugenehmigung geben kann. Sie ist dann sozusagen als bruchstückhafte Genehmigung – so wie ich mich erinnere – gegeben worden, dass prinzipiell der komplette Tränenpalast stehen bleiben soll, dass sozusagen ein Stück Unterbauung erfolgen soll. Aber es waren eigentlich diese ganzen Zufahrtssituationen für den Neubau nicht richtig geklärt, und die sind ja bis heute ausgesprochen unbefriedigend, so wie sie dann gemacht worden sind.

Dazu kam ein Druck vonseiten des Bundes, der Teile des Gebäudes ober- und unterirdisch – zumindest zum damaligen Zeitpunkt – nutzen wollte für das Mauergedenken. Im Prinzip sind die Verträge, die vorher gemacht worden sind, alle ohne

⁹⁵⁹ Vermerk zum Umgang mit dem „Tränenpalast“, M 3, Bl. 77.

⁹⁶⁰ Vermerk zum Umgang mit dem „Tränenpalast“, M 3, Bl. 77.

den Bezirk gemacht worden. Auch die Daten, die dort drinstehen, sind ohne den Bezirk gemacht worden. Der Bezirk ist dann sozusagen mit solchen Daten konfrontiert worden – Nun macht mal! –, ohne dass eigentlich der inhaltliche Diskussionsprozess und der Prüfungsprozess abgeschlossen waren. [...]“⁹⁶¹

„Also rein formal hätte das Bezirksamt Mitte den Bauantrag ablehnen müssen, weil viele Sachen einfach nicht geklärt gewesen sind. Die Zufahrtmöglichkeiten waren nicht geklärt, der endgültige Umgang des Denkmals war nicht geklärt, die Unterbauung unter den Tränenpalast war nicht geklärt. Man hat sozusagen sehr großen Druck ausgeübt, dass bis zu diesem 30. eine wie auch immer geartete – aus Sicht der Mitarbeiter sicher nicht saubere – Genehmigung herausgegeben worden ist mit unheimlich vielen Auflagen, wo dann später – das müsste man eigentlich in den Akten finden –, wo also so ein ordentlicher – sie ist keine Beamtin –, aber so eine ordentliche Angestellte einer Bauaufsicht Bauchschmerzen hat. Nur aufgrund dieses großen Drucks und dieser Last, die natürlich auch auf dem Bezirksamt liegt – – Denn letztendlich wird gesagt: Wenn ihr dafür sorgt, dass so ein Vertrag rückabgewickelt wird, seid ihr, Bezirksamt Mitte, auch diejenigen, die schuld daran sind, und ihr kriegt die Kosten übergeholfen. – Das kann so ein Bezirksamt Mitte ja überhaupt nicht. Insofern ist der Versuch gestartet worden, ein Stückchen weit eine Baugenehmigung zu geben, um diesem Vertrag Genüge zu treten, und der Rest der Sachen ist dann im Nachhinein geklärt worden – mit viel Stress, wie Sie sich vielleicht erinnern. Die ganze Bauphase ist ja auch ausgesprochen schwierig an diesem Gebäude verlaufen.“⁹⁶²

Im weiteren Verlauf der Vernehmung erklärte die Zeugin Dubrau, dass die erteilte Baugenehmigung nicht rechtswidrig sei. Die Baugenehmigung sei nicht „so rund“, sondern aufgrund der Zeitknappheit und der fehlenden Abstimmung nicht fertig gewesen. Der o. g. Vermerk gebe darüber hinaus her, dass über die politische Linie festgelegt worden sei, dass die Baugenehmigung bis zum 30. fertig zu sein habe.⁹⁶³

Der Ausschuss stellte fest, dass lediglich ein fristgerechter Bescheid erteilt worden sollte. Keiner der Beteiligten hatte verlangt, dass eine Baugenehmigung erteilt werden musste. Die Ablehnung aufgrund nicht genehmigungsfähiger Unterlagen hätte auch ausgereicht.

3.5.2.2 Einlegung des Widerspruchs gegen die erteilten Auflagen

Mit Schreiben vom 25. Oktober 2006 legte die Rechtsanwaltskanzlei RSG ausschließlich gegen die Auflagen Nr. 2 (denkmalrechtliche Auflage) und 3 (Fußgängertunnel) des Bescheides 2151/06 Widerspruch ein. Zur Begründung führte die Rechtsanwaltskanzlei an:

Die angegriffenen Nebenbestimmungen seien rechtswidrig und verletzten den Bauherrn in seinen Rechten. Die denkmalrechtliche Auflage habe formal mit der vorliegenden Baugenehmigung für das Hochbauvorhaben nichts zu tun; der Umgang mit dem „Tränenpalast“ sei nicht Gegenstand des vorliegenden Bauantrages, sondern des Bauantrages vom 7. Juni 2006, der bereits abgelehnt worden sei. Die Auflage Nr. 3 zum Umgang mit dem Fußgängertunnel sei mangels Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde rechtswidrig. Hier sei das Eisenbahnbundesamt zuständig.⁹⁶⁴

Das Bezirksamt Mitte von Berlin übersandte den Widerspruch zur Entscheidung an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Dabei wies das Bezirksamt Mitte von Berlin darauf

⁹⁶¹ Wortprotokoll vom 23. April 2010, Seite 58.

⁹⁶² Wortprotokoll vom 23. April 2010, Seite 63.

⁹⁶³ Wortprotokoll vom 23. April 2010, Seiten 64, 65.

⁹⁶⁴ Widerspruch vom 25. Oktober 2006, M 8, Bl. 225 f.

hin, dass zwischenzeitlich bereits der Widerspruchsbescheid vom 15. Dezember 2006 zum Erhalt des „Tränenpalastes“ ergangen sei. Die Rechtmäßigkeit der Auflage Nr. 2 ergebe sich aus den Gründen des Widerspruchsbescheides; dagegen könne die Auflage Nr. 3 aus den zutreffenden Gründen des Widerspruchsschreibens aufgehoben werden.⁹⁶⁵

3.5.2.3 Einlegung des Nachbarwiderspruchs durch die GVG

Neben dem Bauherrn legte auch die GVG mit Schreiben vom 12. Januar 2007 Widerspruch gegen die Baugenehmigung Nr. 2151/06 ein und stellte einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung der Baugenehmigung.⁹⁶⁶

Zur Begründung führte die GVG, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Hammonds, im Wesentlichen die gleichen Einwendungen an, die sie auch schon im Normkontrollantrag zur Begründung der Unwirksamkeit abgegeben hatte. Dem Widerspruch nach sei die Baugenehmigung bauplanungs- und bauordnungsrechtlich unzulässig, weil der Bebauungsplan I-50 unwirksam sei und sich das Vorhaben auch nicht gem. § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge.

Das genehmigte Vorhaben würde gegen das abstandsflächenrechtliche Überdeckungsverbot gemäß § 6 Abs. 3 BauO Bln und gegen das Überbauungsverbot des § 6 Abs. 1 BauOBln verstoßen und daher rechtswidrig in die geschützten Rechte der Widerspruchsführerin eingreifen. Die Anwendung des Abstandsflächenrechts sei auch nicht gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln ausgeschlossen, weil der vorliegende Bebauungsplan I-50 gravierende Verfahrens- und Abwägungsfehler aufweise und daher unwirksam sei.

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan I-50 sei formell rechtswidrig, da eine ordnungsgemäße förmliche Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nicht stattgefunden habe.

Die seit jeher öffentlich genutzten Erschließungsflächen hätten nicht als Bestandteil des Kerngebietes festgesetzt werden dürfen. Die betroffenen Flurstücke würden weiterhin als Straßenverkehrsfläche benötigt, um den Zugang der Allgemeinheit zu den nördlichen Eingängen des Bahnhofs Friedrichstraße zu gewährleisten. Dem widerspreche die Ausweitung der nördlich angrenzenden Kerngebietsfläche bis an das Bahnhofsgebäude heran. Dieser Mangel werde auch nicht durch die Ausweisung der Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht geheilt. Eine Einziehung des öffentlichen Straßenlands auf dem ehemaligen Flurstück 243 sei rechtswidrig. Die vertragliche Verpflichtung des Landes Berlin, diese Fläche einzuziehen, stelle einen Verstoß gegen § 4 Abs. 1 Satz 1 BerlStrG dar. Danach könne eine öffentliche Straße nur dann eingezogen werden, wenn sie für den öffentlichen Verkehr nicht mehr benötigt werde. Dies sei hier nicht der Fall.

Darüber hinaus seien hier die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt worden. Auch die zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Ausnutzung würden hier erheblich überschritten werden. Die angegriffene Baugenehmigung könne auch nicht im Rückgriff auf § 34 Abs. 1 BauGB als Innenbereichsvorhaben legalisiert werden. Das Vorhaben füge sich weder hinsichtlich seiner Art noch seines Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Widerspruchsführerin habe einen Anspruch auf Aussetzung der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung.

⁹⁶⁵ Übersendung des Widerspruchs, M 13, Bl. 1 f.

⁹⁶⁶ Bekanntgabe an die GVG, M 8, Bl. 207; Widerspruch der GVG, M 13, Bl. 7 ff.

Auch diesen Widerspruch und den Antrag auf Aussetzung der Vollziehung gab das Bezirksamt Mitte von Berlin an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Entscheidung ab.⁹⁶⁷

Darüber hinaus teilte das Bezirksamt Mitte von Berlin dem Bauherrn Müller-Spreer mit, dass die GVG Widerspruch gegen die Baugenehmigung eingelegt habe und er in analoger Anwendung des § 65 VwGO dem Verfahren beigeladen worden sei.⁹⁶⁸

3.5.2.4 Stellungnahme des Bauherrn zum Nachbarwiderspruch

Mit Schreiben vom 16. Februar 2007 erklärte die Rechtsanwaltskanzlei RSG, dass sich die Rechtmäßigkeit der Nichteinhaltung der notwendigen Abstandsfläche aus den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan I-50 ergebe. Der Bebauungsplan I-50 sei formell und materiell rechtmäßig ergangen. Insoweit sei § 6 Abs. 8 BauO Bln anwendbar. Zu dem Punkt „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ merkte die Rechtsanwaltskanzlei an, dass die zitierte Harmonisierungsklausel ausschließlich auf den Schutz von Wohnnutzung Bezug nehme, der im Einzelfall über den gefahrensrechtlichen Mindeststandard hinausgehen könne. Hier sei jedoch eine Wohnnutzung nicht vorgesehen, sodass sich ein erhöhtes Schutzniveau nicht herleiten lasse. Bei der Berechnung der GFZ handle es sich nicht um einen „Kunstgriff“, sondern um eine formal korrekte Berechnung. Tatsächlich würden alle in die Berechnung einbezogenen Flächen im Eigentum des Bauherrn stehen; öffentlich gewidmete Flächen seien nicht vorgesehen.⁹⁶⁹

3.5.2.5 Antrag der GVG auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung gem. §§ 80a Abs. 3, 80 Abs. 5 VwGO

Neben dem Widerspruchsverfahren beantragte die Rechtsanwaltskanzlei Hammonds mit Schriftsatz vom 20. April 2007 die Anordnung der aufschiebenden Wirkung gem. §§ 80a Abs. 3, 80 Abs. 5 VwGO beim Verwaltungsgericht Berlin.⁹⁷⁰

Mit Schriftsatz vom 21. Mai 2007 beantragte das Bezirksamt Mitte von Berlin den Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz zurückzuweisen, da die angegriffenen Verwaltungsakte rechtmäßig ergangen seien. Zwecks Vermeidungen von Wiederholungen ist zur Begründung auf den nachfolgend dargestellten Widerspruchsbescheid verwiesen worden.⁹⁷¹

3.5.2.6 Widerspruchsbescheid zum Widerspruch der GVG

Mit Bescheid vom 14. Mai 2007 wies die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung den Widerspruch zurück. Der Bebauungsplan sei nicht wegen gravierender Verfahrens- und Abwägungsmängel unwirksam. Die geltend gemachten Mängel hinsichtlich des Umweltberichtes, der Eingriffsregelungen, der Erhaltungsverordnung, des Denkmalschutzes, der Erschließungsflächen, der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Nutzungsmaßes sowie der Baukörperausweisung seien unbegründet. Das genehmigte Vorhaben sei plankonform, weshalb zwangsläufig ein Verstoß gegen nachbarschützende Festsetzungen nicht vorliegen könne.⁹⁷²

⁹⁶⁷ Übersendung des Widerspruchs, M 13, Bl. 3 f.

⁹⁶⁸ Mitteilung des Widerspruchsverfahrens GVG, MS 3, Bl. 1018.

⁹⁶⁹ Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei RSG vom 16. Februar 2007, M 13, Bl. 30 ff.

⁹⁷⁰ Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung, S 4, Bl. 1629 ff.; auf die Darstellung der inhaltsgleichen Begründung wird hier verzichtet.

⁹⁷¹ Antrag auf Zurückweisung, S 4, Bl. 1985 f.

⁹⁷² Widerspruchsbescheid zum Widerspruch der GVG, M 13, Bl. 65 ff.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung lehnte mit Bescheid vom 16. Mai 2007 auch den Antrag auf Aussetzung der Vollziehung der Baugenehmigung ab.⁹⁷³

3.5.2.7 Widerspruchsbescheid zum Widerspruch des Bauherrn

Mit Bescheid vom 16. Mai 2007 wies die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung den Widerspruch teilweise zurück. Die Auflage Nr. 2 sei rechtmäßig erteilt worden. Der Bauantrag zur Baugrube vom 7. Juni 2006 habe sich lediglich auf die Errichtung einer Bauwerksgründung und Baugrube inklusive Aussteifung und nicht auf die Errichtung der Untergeschosse mit Tiefgarage bezogen. Die Errichtung der Untergeschosse mit Tiefgarage sei vielmehr der Baugenehmigung Nr. 2151/06 zuzuordnen. Deshalb sei auch folgerichtig in dieser Baugenehmigung eine Regelung zum „Tränenpalast“ getroffen worden. Dagegen war der Widerspruch zur Auflage Nr. 3 aus den vom Widerspruchsführer angegebenen Gründen stattzugeben.⁹⁷⁴

3.5.2.8 Beschluss des VG Berlin zum Antrag der GVG auf vorläufigen Rechtsschutz

Mit Beschluss vom 18. Juni 2007 wies das Verwaltungsgericht Berlin den Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes zurück.

Der zulässige Antrag sei nicht begründet.

Die vom Gericht vorzunehmende Abwägung der gegenteiligen Interessen der Beteiligten ergab, dass das Rechtsmittel der Antragstellerin nach summarischer Prüfung mit überwiegender Wahrscheinlichkeit „am Ende“ keinen Erfolg haben werde. Dabei hat das Gericht nur solche Einwendungen mit drittschützenden Charakter geprüft. Nach summarischer Prüfung komme hier allenfalls eine Verletzung unter dem Gesichtspunkt einer Unterschreitung der Abstandsflächen in Betracht. Hieraus folge aber nicht die Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung, denn soweit sich durch Festsetzungen der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, habe es damit sein Bewenden (§ 6 Abs. 8 BauO Bln). Darüber hinaus sei der Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den gesetzlichen Vorgaben vereinbar. Der Bebauungsplan sei nicht deshalb unwirksam, weil er gegen die Vorschrift des § 17 Abs. 1 BauNVO verstoße. Die Überschreitung der zulässigen Höchstgrenze der Geschossflächenzahl im Kerngebiet von 3,0 sei nicht zu beanstanden, da eine Überschreitung bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig sei. Die Begründung zur Überschreitung des Nutzungsmaßes sei nach summarischer Prüfung nicht zu beanstanden. Der Plangeber habe die besondere Lage und den Zuschnitt des Baugrundstücks in den Blick genommen und auf das städtebauliche Ziel verwiesen. Rechtliche Zweifel an der Richtigkeit der Berechnung des Maßes der Überschreitung habe die Antragstellerin nicht nachvollziehbar aufgezeigt. Nach summarischer Prüfung sei das Abwägungsgebot nicht verletzt. Die Antragstellerin habe keine durchgreifenden Mängel aufgezeigt. Zur Begründung verwies das Gericht auf die für zutreffend gehaltenen Ausführungen des Antragsgegners zum Normenkontrollverfahren.⁹⁷⁵

⁹⁷³ Ablehnungsbescheid vom 16. Mai 2007, M 13, Bl. 63.

⁹⁷⁴ Widerspruchsbescheid zum Widerspruch des Bauherrn, M 13, Bl. 5 f.

⁹⁷⁵ Beschluss des VG Berlin vom 18. Juni 2007, S 4, Bl. 1987 ff.

Gegen diesen Beschluss legte die GVG Beschwerde beim OVG Berlin-Brandenburg ein (Az. OVG 2 S 69.07).⁹⁷⁶ Aufgrund einer Vergleichsvereinbarung nahm die GVG in der Folgezeit alle offenen Anträge zurück, sodass es letztlich zu keiner Entscheidung kam.⁹⁷⁷

3.5.2.9 Klage des Bauherrn gegen die Baugenehmigung 2151/06

Mit Schriftsatz vom 19. Juni 2007 erhob die Rechtsanwaltskanzlei RSG gegen die Auflage Nr. 2 der Baugenehmigung 2151/06 Klage vor dem Verwaltungsgericht Berlin. Die angegriffene Nebenbestimmung in Auflage Nr. 2 hätte nicht erlassen werden dürfen. Die denkmalrechtliche Auflage sei bereits aus formalen Gründen rechtswidrig, da sie mit dem Bescheid des Bezirksamtes von Berlin vom 16. Oktober 2006 kollidiere. Der Umgang mit dem „Tränenpalast“ sei nicht Gegenstand des anhängigen Bauantrages gewesen. Vielmehr setze der Antrag vom 20. Juli 2007 erst nach Herstellung der Baugrube, d. h. nach erfolgter Teil-Demontage des „Tränenpalastes“, an. Die Errichtung des Geschäftshauses einschließlich Tiefgarage habe auf die Frage nach dem Umgang mit dem „Tränenpalast“ somit keinen Einfluss. Planungstechnisch werde die Tiefgarage passgenau in die bereits vorhandene Baugrube eingesetzt. Die Umsetzung der Baugrubengenehmigung sei der Umsetzung der Hochbaugenehmigung zeitlich vorgelagert. Baugrubengenehmigung und Hochbaugenehmigung seien hier zwei selbstständige Verwaltungsakte, die inhaltlich aufeinander abgestimmt werden müssen. Dies sei hier nicht der Fall. Vielmehr liege eine unzulässige Doppelregelung vor. Im Übrigen würden auch die hinter der Auflage stehenden denkmalrechtlichen Erwägungen nicht durchgreifen. Der Ausgang des hiesigen Rechtsstreits stehe in einem engen Zusammenhang mit der ebenfalls beim Verwaltungsgericht Berlin anhängigen Fortsetzungsfeststellungsklage (VG 16 A 6.07) betreffend den ursprünglichen Baugrubenantrag vom 7. Juni 2006.⁹⁷⁸

Aufgrund des Abschlusses einer Vergleichsvereinbarung im Jahr 2008 musste das Gericht den Rechtsstreit nicht entscheiden.⁹⁷⁹ Mit Beschluss vom 3. April 2008 ist das Verfahren eingestellt worden.⁹⁸⁰

3.5.2.10 Klage der GVG gegen die Baugenehmigung 2151/06

Die GVG legte nach Durchführung des Widerspruchsverfahrens am 20. Juni 2007 beim Verwaltungsgericht Berlin (Az. VG 19 A 187.07) Klage wegen der Verletzung nachbarrechtlicher Rechte ein. Auch über diese Klage musste das Gericht aufgrund der Vergleichsvereinbarung nicht befinden.⁹⁸¹ Mit Schreiben vom 20. März 2008 nahm die GVG die Klage gegen die Baugenehmigung Nr. 2151/06 zurück. Mit Beschluss vom selbigen Tag stellte das Verwaltungsgericht das Verfahren ein.⁹⁸²

3.5.3 Nachtragsanträge des Bauherrn zur Baugenehmigung 2151/06

Der Bauherr Müller-Spreer beantragte weitere Nachträge zur Baugenehmigung 2151/06.

⁹⁷⁶ Beschwerde vom 4. Juli 2007, S 4, Bl. 1695 ff.; siehe dazu auch S 4 Bl. 2089 ff.; S 4, Bl. 1737 ff.; S 5, Bl. 2114 ff.

⁹⁷⁷ Beschwerderücknahme, S 24, Bl. 49.; Beschluss, S 24, Bl. 75 ff.

⁹⁷⁸ Klage gegen Auflage Nr. 2, M 13, Bl. 56 ff.

⁹⁷⁹ Vergleich vom 17. März 2008, F 14 (nicht paginiert).

⁹⁸⁰ Beschluss vom 3. April 2008, F 15, Bl. 3104 f.

⁹⁸¹ siehe Vergleichsvereinbarung vom 13. März 2008, F 14, Bl. 2515.

⁹⁸² Klagerücknahme, S 24, Bl. 77; Beschluss, S 24, 79 f.

Einen ersten Nachtrag hatte der Bauherr am 22. Dezember 2006 eingereicht. Diesen hatte er aufgrund weiterer Änderungen am 5. Februar 2007 zurückgezogen.⁹⁸³

Den zweiten Nachtrag vom 7. September 2007 hinsichtlich der Geschossplanung einschließlich Technikaufbauten, welche eine Anhebung des Platzniveaus zur Folge haben würde, hatte die Behörde aus denkmalrechtlichen Gründen mit Bescheid vom 9. November 2007 versagt (Versagungsbescheid Nr. 1998/2007).⁹⁸⁴ In der Begründung heißt es u. a., dass schon eine wahrnehmbare Anhebung des Platzniveaus in der beantragten Form zur Unterbringung von Tiefgaragenplätzen in diesem für die Wirkung des Baudenkmals entscheidenden Sichtbereich eine wesentliche denkmalrechtliche Beeinträchtigung darstelle. Eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Versagung habe der Antragsteller bisher nicht schriftlich belegt. Angesichts der außerordentlichen Bedeutung der dargestellten öffentlichen Belange, die eine denkmalrechtliche Versagung begründen würden, werde kaum ein überwiegender privater Belang belegbar sein.

Im Vorfeld zur Versagung hatte es Gespräche zwischen den Beteiligten gegeben. Das Architekturbüro hatte dabei den Planungsstand vorgestellt. Danach werde durch das Einfügen eines Zwischengeschosses im Garagenbereich der Stadtplatz auf bis zu 34,90 m Normal-Höhe-Null (NHN) angehoben. Der Nachtrag sehe ein Anheben des Stadtplatzes mittels sechs Stufen auf eine Höhe von 34,25 m NHN vor. Im Ergebnis der intensiv geführten Diskussion ist das Projekt von der Senatsbaudirektorin Lüscher, von dem Bereich OD und dem Fachbereich Bau- und Wohnaufsicht (BWA) Mitte als nicht genehmigungsfähig angesehen worden. Der Bauherr hat dabei eine Überarbeitung des Konzeptes zugesagt. Allerdings erklärte er auch, dass das Verwaltungshandeln im Prozess des Genehmigungsverfahrens rechtlich nicht nachvollziehbar sei. Im Ergebnis der erfolgten Projektüberarbeitungen sei ein Zeitverzug bei der Baudurchführung eingetreten, welcher die Einhaltung des geplanten Fertigstellungstermins im Jahr 2008 nicht mehr ermögliche. Ferner sei die Realisierung der im Mietvertrag vereinbarten 150 Stellplätze nicht mehr gewährleistet. Er werde eine gerichtliche Überprüfung des Verwaltungshandelns veranlassen und das Land Berlin auf Schadensersatz verklagen. Hinsichtlich des weiteren Genehmigungsverfahrens haben die Senatsbaudirektorin Lüscher, die OD und das BWA Mitte erklärt, dass der vorliegende Bauantrag abgelehnt werde. Der Investor hat angekündigt, dagegen Widerspruch einzulegen.⁹⁸⁵

Aus einem weiteren Vermerk geht hervor, dass Herr Gothe die Versagung durch den Bezirk vornehmen wollte, weil er dies der Senatsbaudirektorin zugesagt habe. Die übrigen Beteiligten hätten davon dringend abgeraten. Für die von Frau Lüscher gewünschte Platzabsenkung gebe es keine Rechtsgrundlagen. Weder der Bebauungsplan noch der städtebauliche Vertrag sehen dies vor. Die von Senatsbaudirektorin Lüscher gewünschte Abrundung könne weder aus denkmalrechtlichen noch aus planungsrechtlichen Gründen abgelehnt werden.⁹⁸⁶ Mit E-Mail vom 24. Oktober 2007 bat Herr Gothe darum, den Bauantrag sowohl hinsichtlich der Technikaufbauten als auch zur Platzerhöhung „kategorisch abzulehnen“. Eine Bearbeiterin antwortete:

„Ich kann das fachlich nicht vertreten [...]“⁹⁸⁷

Der Zeuge Gothe erklärte in seiner Vernehmung zu dem zweiten Nachtrag Folgendes:

Zeuge Gothe: „[...] Herr Müller-Spreer hatte wohl das Problem, dass er dem zukünftigen Nutzer schon eine bestimmte Zahl von Tiefgaragenstellplätzen zugesagt

⁹⁸³ Vgl. Nachtrag, M 18, Bl. 3 f.

⁹⁸⁴ Nachtragsantrag Nr. 2, M 15, Bl. 4 ff.; Ablehnungsbescheid vom 9. November 2007, M 14, 68 f.; siehe auch Dissensentscheidung, S 11, Bl. 150 ff.

⁹⁸⁵ Gesprächsvermerk vom 10. Oktober 2007, M 14, Bl. 22; vgl. auch Schreiben vom 19. Oktober 2007, M 14, Bl. 43.

⁹⁸⁶ Gesprächsvermerke vom 10. und 24. Oktober 2007, M 14, Bl. 22, 41.

⁹⁸⁷ E-Mail vom 24. Oktober 2007, M 14, Bl. 42, 44.

hatte, hatte dann bei der Erkundung des Baugrundes und dem Durchrechnen von technischen Lösungen festgestellt, er kann in den Untergrund nicht beliebig tief gehen. Das wurde dann wohl exorbitant teuer, und er wusste nicht, wie er diese Stellplätze herzaubern sollte, und kam dann auf die Idee, diesen Platz etwas anzuheben, um da quasi noch ein Tiefgaragengeschoss reinzumogeln.

Da hat er ausnutzen können, dass ihm die Höhenentwicklung dieses Stadtplatzes nicht genau definiert worden ist, auch was seine Wiederherstellungspflicht anging. Er hat gesagt: Ich mache euch ja wieder einen schönen, neuen Platz, aber der liegt dann halt ein bisschen höher und geht dann mit einer Treppenanlage zu der Straße vor dem Bahnhof runter, und das hat den Vorteil, dass ich dann eben noch – ich weiß nicht – 24 Stellplätze reinschieben kann.

Da gab es dann eine Auseinandersetzung, die auch über die Denkmalschutzbehörden geführt wurde, wo es darum ging: Wird das dem Denkmal Bahnhof Friedrichstraße und dem Denkmal Tränenpalast gerecht, wenn man quasi das Niveau dieses Platzes anhebt und dann damit der Effekt erzielt wird, dass man das Gefühl hat, dass sowohl der Bahnhof als auch der Tränenpalast ein bisschen versacken, weil einfach das Platzniveau dann höher wird, als es ursprünglich oder historisch mal gewesen ist. Deshalb gab es da eine weitere Auseinandersetzung. [...]⁹⁸⁸

Wie bereits von dem Zeugen Gothe geschildert, legte der Bauherr am 7. Dezember 2007 gegen diesen Versagungsbescheid Widerspruch ein.⁹⁸⁹

Mit Datum vom 26. November 2007 hatte der Bauherr einen weiteren Nachtrag zum 1. und 2. Untergeschoss im nördlichen Bereich gestellt. Aufgrund der geänderten Baugrube sei es ebenfalls in der dazugehörigen Geschossplanung zu Änderungen gekommen.⁹⁹⁰ Diesen Nachtrag hatte die Behörde am 27. November 2007 genehmigt.

In dem 4. Nachtragsantrag hatte der Bauherr eine Rohbaugenehmigung für das 1., 2. Untergeschoss und Zwischengeschoss beantragt. Auch diesen Nachtrag hatte das Bezirksamt Mitte von Berlin mit Bescheid vom 20. Dezember 2007 genehmigt.⁹⁹¹

Aus den dem Untersuchungsausschuss vorliegenden Akten ergibt sich, dass der Bauherr weitere Nachtragsanträge stellte.⁹⁹² Diese Unterlagen liegen dem Untersuchungsausschuss nicht vor.

3.5.4 Bauantrag vom 30. November 2006

Der Bauherr Müller-Spreer stellte am 30. November 2006 einen abgeänderten Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung einer Bauwerksgründung und Baugrube inklusive Aussteifung zur Ausführung eines Geschäftshauses. Die Rohbaukosten liegen dabei bei 3.000.000 € und die Herstellungskosten einschließlich Mehrwertsteuer betragen 4.083.200 €. ⁹⁹³

⁹⁸⁸ Wortprotokoll vom 5. März 2010, Seite 13; s. a. Zeugin Lüscher, Wortprotokoll vom 16. April 2010, Seite 12.

⁹⁸⁹ Widerspruch vom 7. Dezember 2007 gegen den Versagungsbescheid Nr. 1998/2007, M 14, Bl. 90.

⁹⁹⁰ Nachtragsantrag Nr. 3, M 17, Bl. 3 ff.; Erteilung der Nachtragsgenehmigung Nr. 2173/07, M 17, Bl. 1 f.

⁹⁹¹ Nachtragsantrag Nr. 4, M 18, Bl. 3 f.; Nachtragsgenehmigung Nr. 2260/07, M 18, Bl. 1 f.

⁹⁹² Schreiben des BA Mitte von Berlin vom 1./17. Dezember 2008, S 31, Bl. 305 ff.

⁹⁹³ Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung, M 5, Bl. 21 ff.

Das Bezirksamt Mitte von Berlin erteilte mit Bescheid vom 29. Januar 2007 die Baugenehmigung Nr. 0212/07.⁹⁹⁴ Den Akten lässt sich entnehmen, dass diese Planung den Erhalt des „Tränenpalastes“ vorsah und deshalb keine denkmalrechtlichen Bedenken vorlagen.

Auch der Nachtrag ist mit Bescheid vom 2. Juli 2007 (Nachtrag Nr. 1281/07) genehmigt worden.⁹⁹⁵

3.5.5 Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB

Noch vor Erlass der o. g. beantragten Baugenehmigung hatte der Investor, vertreten durch Generalplaner Spreadreieck BAL, beim Bezirksamt Mitte von Berlin einen Antrag auf Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes I-50 über das Maß der baulichen Nutzung gestellt. Der bereits gestellte Bauantrag solle dabei von dem Befreiungsantrag unberührt bleiben. Die Befreiung solle es ermöglichen, abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes den westlichen Flügel um zwei zusätzliche Vollgeschosse zu erhöhen. Es sei verfahrensrechtlich möglich, eine bauplanungsrechtliche Befreiung getrennt von der eigentlichen Baugenehmigung zu beantragen. Die Befreiung könne nach der Zustimmung des Abgeordnetenhauses zum Bebauungsplan I-50 geprüft werden. Die beantragte Befreiung sei städtebaulich vertretbar. Sie diene der Umsetzung des planerischen Willens des Abgeordnetenhauses von Berlin. Diesen Willen habe das Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner 89. Sitzung am 31. August 2006 im Rahmen einer Protokollnotiz zum Ausdruck gebracht. Darin heiße es:

„Das Spreadreieck ist ein herausgehobener Standort für die weitere Stadtentwicklung Berlins. In der Stadtgeschichte gab es daher bereits Vorschläge, mit einer ‚solitären Architektur‘ an diesem Ort Akzente zu setzen. Die Spaltung der Stadt und die Entwicklung nach der Zusammenführung der Stadthälften haben auch hier ihre Spuren hinterlassen, auf die Antworten zu finden sind.

Der Senat wird aufgefordert zu prüfen, ob unter den gegenwärtigen Bedingungen – und unter Berücksichtigung der besonderen stadträumlichen Lage des Spreadreiecks – nach Beschluss über den Bebauungsplan einer geringfügigen Weiterentwicklung in der Höhenentwicklung, gegebenenfalls im Wege der Abweichung oder anderer bau- bzw. planungsrechtlich zulässiger Ausnahmen, Rechnung getragen werden kann, um diesen Standort weiter aufzuwerten und dem zukünftigen Nutzer mehr Entfaltungsmöglichkeiten zu bieten.“⁹⁹⁶

In der 74. Sitzung des Bauausschusses sei die Protokollnotiz vom Abgeordneten Schimmler dahingehend erläutert worden, dass auf diese Weise das Abgeordnetenhaus habe „Hinweise geben“ wollen, „in welche Richtung eine weitere Entwicklung zu erfolgen sei.“ Er habe weiter darauf hingewiesen, dass „der Unterschied zur ursprünglichen Planung nicht so groß“ sei, und dass „an dieser Stelle durchaus ein solitärer Hochhausbau möglich“ sei. Die Fraktion der SPD hätte sich an dieser Stelle gern mehr Geschosse gewünscht; der gleichen Auffassung seien auch die Vertreter der Fraktionen der CDU und FDP gewesen.

Auch die durch die Erhöhung eintretende Vergrößerung der oberirdischen Geschossfläche gegenüber der im Bebauungsplan festgesetzten berühre nicht die Grundlage der Planung. Darüber hinaus sei die beantragte Befreiung mit den nachbarlichen Belangen vereinbar. Die zwei zusätzlichen halben Geschosse würden überwiegend nicht von den unmittelbaren Nachbarn wahrgenommen werden. Insbesondere aus Sicht der Grundstücke auf der gegenüberliegenden Seite der Friedrichstraße würden die beiden zusätzlichen Geschosse fast

⁹⁹⁴ Baugenehmigung Nr. 0212/07, M 5, Bl. 1 ff.

⁹⁹⁵ Nachtragsgenehmigung Nr. 1281/07, M 6, Bl. 1 f.

⁹⁹⁶ Beschlussempfehlung Drucksache 15/5503, S 3, Bl. 1188.

vollständig von dem 10-geschossigen Ostflügel des Gebäudes verdeckt, da die Bebauung auf der Ostseite der Friedrichstraße ohnehin niedriger sei. Die zwei Geschosse würden nicht zu einer Beeinträchtigung der Nachbarn unter dem Aspekt von Besonnung, Belüftung und Lärm führen.⁹⁹⁷

Mit Schreiben vom 18. Oktober 2006 kontaktierte die Rechtsanwaltskanzlei RSG die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und reichte eine Kopie des am 15. September 2006 beim Bezirksamt Mitte von Berlin eingereichten Befreiungsantrages ein. Entgegen der Auffassung der Senatskanzlei handele es sich aus ihrer Sicht bei der Protokollnotiz des Bauausschusses des Abgeordnetenhauses nicht um eine „persönliche Erklärung“ einiger Abgeordneter, sondern um einen Beschluss des Abgeordnetenhauses. Das Plenum habe ausweislich des Protokolls die gesamte Beschlussvorlage des Bauausschusses gebilligt; daher habe sich das Plenum die Protokollnotiz zu eigen gemacht.⁹⁹⁸

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung teilte dem Bezirksamt Mitte von Berlin mit, dass dem Antrag auf Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht zugestimmt werde, da bereits im Bebauungsplanverfahren die Zahl der Geschosse des Vorhabens abwägungsrelevant gewesen sei und nach Nachbareinwendungen abschließend festgesetzt worden sei. Eine nachträgliche weitere Erhöhung würde nachbarschützende Belange auslösen, die eine Befreiung ausschließen würden.⁹⁹⁹ Das Bezirksamt Mitte von Berlin erteilte in der Folgezeit keine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB.

3.6 Zusammenfassende Feststellungen zu den Vorgaben der abgeschlossenen Verträge und zu den Abweichungen

Aufgrund des „Kaufvertrages vom 19. Dezember 2000“ ergaben sich folgende Vorgaben zur Festsetzung des Bebauungsplanes I-50, da dieser die Vertragsgrundlage bildete:

Dem Bebauungsplanentwurf I-50 war die städtebauliche Figur aus dem städtebaulichen Wettbewerb „Bahnhof Friedrichstr.“ (1. Platz: Nalbach + Nalbach) von 1992-93 zugrunde gelegt.

Zur Festsetzung waren 15.000 m² BGF, 22 m Traufhöhe und eine Gesamthöhe von maximal 30 m, inkl. 2 Staffelgeschosse vorgesehen.¹⁰⁰⁰

Der im Frühjahr 2004 durchgeführte Architekturwettbewerb beinhaltete folgende städtebauliche Vorgaben:

Zulässige Gebäudehöhe von 33 m ohne Rückstaffelung (bei 9 Vollgeschossen).¹⁰⁰¹
Ebenso sollte auf das zu erhaltene Baudenkmal „Tränenpalast“ angemessen reagiert werden.¹⁰⁰²

Die Auswertung der Flächen ergab folgende Daten:¹⁰⁰³

Diener & Diener: Geschosse oberirdisch: 9 mit 15.381m² BGF
 Geschosse unterirdisch: 2 mit 7.550 m² BGF
 Gebäudehöhe ab Oberkante Gehweg: 33,0 m

⁹⁹⁷ Antag auf Erteilung einer Befreiung, S 11, Bl. 99 ff; M 8, Bl. 119 ff.

⁹⁹⁸ Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei RSG vom 18. Oktober 2006, S 11, Bl. 97 f.; siehe Schreiben der Senatskanzlei, S 3, Bl. 1187; vgl. Schreiben der Senatorin vom 17. Januar 2007, M 25, Bl. 4.

⁹⁹⁹ Ablehnungsschreiben vom 26. Oktober 2006, S 3, Bl. 1523 f.

¹⁰⁰⁰ Begründung zum Bebauungsplanentwurf I-50 vom Januar 2000, S 1, Bl. 59, 97.

¹⁰⁰¹ Vermerk vom 30. Januar 2006, S 8, Bl. 22 f.

¹⁰⁰² Auslobung Gutacherverfahren „Spredreieck“ vom Februar 2004, Seite 5, BSM 2.

¹⁰⁰³ Bericht der Vorprüfung vom März 2004, Seite 40, BSM 2.

Grüntuch Ernst: Geschosse oberirdisch: 9,5 mit 15.690 m² BGF
 Geschosse unterirdisch: 3 mit 8.745 m² BGF
 Gebäudehöhe ab Oberkante Gehweg: 38,0 m

Mark Braun: Geschosse oberirdisch: 9 mit 13.284 m² BGF
 Geschosse unterirdisch: 3 mit 8.257 m² BGF
 Gebäudehöhe ab Oberkante Gehweg: 33,5 m mit 2 m Technik

Auf der Grundlage der Wettbewerbsentwürfe wurde in der Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004 „zehn oberirdische Vollgeschosse mit einer oberirdischen Bruttogeschossfläche von 17.500 m²“ vorgesehen.¹⁰⁰⁴ Eine Höhenbestimmung ist dabei nicht vorgenommen worden.

Nach der Überarbeitung der drei Siegerentwürfe im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung in Bezug auf die Hauptnutzfläche (HNF) wies der von Müller-Spreer favorisierte Entwurf von Mark Braun ein vollständig neues Gebäudekonzept („zwei Bananen“) auf.¹⁰⁰⁵ Dieser Entwurf sah nach genauer Prüfung 20.300 m² BGF vor.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird eine erweiterte Baukörperfestsetzung von zehn Vollgeschossen und der zulässigen Geschossfläche von 20 500 m² bei einer Gebäudehöhe von 39 m als Höchstgrenze festgehalten.

Aus den Baugenehmigungen lassen sich folgende Daten entnehmen:

Den eingereichten Planunterlagen zum Bauantrag vom 20. Juli 2006 liege eine Baubeschreibung vom Architekturbüro Mark Braun zugrunde. Danach liege die oberirdische Geschossfläche bei 20.458 m² und die unterirdische Geschossfläche bei 14.825 m².¹⁰⁰⁶

Nach der Aufstellung und Berechnung des Flächennachweises vom Vermessungsingenieur Franz Walt vom 31. Juli 2007 liege die oberirdische Gesamtgeschossfläche bei 20.615 m².¹⁰⁰⁷

Die 10 Vollgeschosse mit Technikaufbauten ergeben nach dem Stand des vorliegenden Aktenmaterials eine Oberkantenhöhe von 41,61 m. Mit der darauf befindlichen Dachtechnik ergibt sich eine Höhe von 44,20 m zuzüglich punktueller Erhöhung mit RWA-Kuppeln über den Treppenträumen.¹⁰⁰⁸ Warum das Bauprojekt in Abweichung zum Bebauungsplan nunmehr eine Höhe von 44,20 m aufweist, hat der Ausschuss nicht ermitteln können. Eine Diskussion über den Bauantrag oder eine besondere Begründung der Genehmigung im Zusammenhang mit der Höhe ist in den Akten nicht verzeichnet.

Aus den Akten ergibt sich weiter, dass die vom Bauherrn beantragte Erhöhung von 46,02 m dagegen nicht genehmigt worden ist. Allerdings lässt sich den Akten entnehmen, dass zum damaligen Zeitpunkt noch unklar gewesen ist, ob eine weitere Erhöhung erforderlich werden würde.¹⁰⁰⁹

Bei der Nachrechnung des Flächennachweises durch den Vermessungsingenieur Franz Walt vom 17. November 2008 ergab sich eine oberirdische BGF von 20.863 m². Mit Anschreiben vom 18. Juni 2010 an den Untersuchungsausschuss erklärte Bezirksstadtrat Gothe, dass in den Hinweisen des öbV zur Neuberechnung die Differenz zwischen den BGF

¹⁰⁰⁴ Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, F 8, Bl. 3492.

¹⁰⁰⁵ Gesprächsvermerk zwischen SBD und M-S vom 16. August 2005, S 8, Bl. 3.

¹⁰⁰⁶ Baubeschreibung vom Architekturbüro zum Bauantrag vom 20. Juli 2006, M 9, Bl. 95.

¹⁰⁰⁷ Flächennachweises des Vermessungsingenieur Franz Walt, M 9, Bl. 50.

¹⁰⁰⁸ Bauantragsplanung, M 12, Bl. 1.; siehe auch E-Mail vom 5. März 2008, F 13, Bl. 2117.

¹⁰⁰⁹ Vgl. Planzeichnung, M 17, Bl. 16 und M 18, Bl. 18; E-Mail vom 5. März 2008, F 13, Bl. 2117.

erläutert worden sei. Der wesentliche Teil der erhöhten Geschossfläche ergebe sich dabei aus der veränderten Fassadengestaltung (ca. 210 Lisenen an der Außenwand).¹⁰¹⁰

| Grundlagen der Bebaubarkeit | Geschosse | Gebäudehöhe | BGF |
|---|-------------|---|---|
| Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000 | Ohne Angabe | 30 m, inkl. 2 Staffeltgeschossen | 15.000 m ² |
| Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004 | 10 VG | Ohne Angabe | 17.500 m ² |
| Begründung zum Bebauungsplan I-50 vom Juni 2006 | 10 VG | 39 m | 20.500 m ² |
| Antrag zur Erteilung einer Baugenehmigung (Nr. 2151/06) | 10 VG, 3 UG | 41,61 m Oberkantenhöhe inkl. Technikaufbauten, 44,20 m Oberkantenhöhe mit Dachaufbauten | |
| Baubeschreibung vom Architekturbüro Mark Braun | | | oberirdisch: 20.458 m ² unterirdisch: 14.825 m ² |
| Flächennachweis des Vermessungsingenieurs Franz Walt | | | oberirdisch: 20.615 m ² |
| Nachrechnung des Vermessungsingenieurs Franz Walt | | | oberirdisch: 20.863 m ² |

3.7 Aktueller Verfahrensstand

Der Untersuchungsausschuss schloss seine Beweisaufnahme am 11. Juni 2010 ab. Der Ausschuss beschäftigte sich bis zum Abschluss der Beweisaufnahme nicht mit der Frage, wie der aktuelle Verfahrensstand „Nachbarklage GVG“ ist. Der aktuelle Verfahrensstand ist unbekannt.

4. Komplex: Forderungen des Investors Müller-Spreer und der GVG nach Abschluss der Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004

Das oben geschilderte Bauleitverfahren und das Baugenehmigungsverfahren waren eng mit der Zusatzvereinbarung verbunden. Demgemäß hatten die o. g. öffentlich-rechtlichen Probleme, wie die Festsetzung des Fußgängertunnels als planfestgestellte Fläche, die Erteilung der Baugenehmigung sowie das OVG-Urteil, Auswirkungen auf die vertragliche Beziehung zwischen dem Bauherrn Müller-Spreer und dem Land Berlin.

4.1 Festsetzung des Fußgängertunnels als planfestgestellte Fläche

Anfang April 2006 unterrichtete die Rechtsanwaltskanzlei WilmerHale, Vertreterin des Investors Müller-Spreer in zivilrechtlichen Angelegenheiten, die Senatsverwaltung für Finanzen über „Schwierigkeiten“ bei der Abwicklung des Kaufvertrages in der Form der Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004.

¹⁰¹⁰ Anschreiben vom 18. Juni 2010, M 34.

4.1.1 Rechtsauffassung des Investors

So schrieb die Rechtsanwaltskanzlei des Investors Müller-Spreer am 6. April 2006 an die Senatsverwaltung für Finanzen und erklärte, dass das Land Berlin in dem Vertrag Verpflichtungen eingegangen sei, deren Erfüllung erheblich gefährdet sei.¹⁰¹¹

In Ziffer II. 4.1 der Zusatzvereinbarung habe das Land Berlin die Bebaubarkeit einschließlich unterirdischer Bebauung zugesichert und die dafür erforderliche Mitwirkung zugesagt. Diese Bebaubarkeit sei gefährdet. Der unter dem Grundstück verlaufende Fußgängertunnel müsse für die Zeit der Bauarbeiten entfernt werden. Dies sei auch zwischen den Parteien abgesprochen und der Zusatzvereinbarung zugrunde gelegt worden. In Ziffer II. 3.3 des Vertrages sei geregelt, dass die Wiederherstellung des Fußgängertunnels erfolgen müsse und eine Dienstbarkeit zugunsten des Landes Berlin einzutragen sei. Die Entfernung des Tunnels drohe nun zu scheitern oder sich in unzumutbarer Weise zu verzögern.

Die Deutsche Bahn AG und die BVG hätten Eigentumsansprüche und Zahlungsansprüche wegen des Tunnels geltend gemacht. Dies stehe im Widerspruch zur Vertragslage. Danach sei stets unbestritten gewesen, dass das Land Berlin Eigentümer des Tunnels sei. Sollten sich die Ansprüche der Deutschen Bahn AG und der BVG als berechtigt erweisen, würden Ansprüche gegen das Land Berlin umfassend geltend gemacht.

Darüber hinaus handele es sich nach Auffassung des Eisenbahnbundesamtes um einen eisenbahnrechtlich planfestgestellten Tunnel. Vor Entfernung sei daher ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen. Eine eisenbahnrechtliche Planfeststellung sei weder Gegenstand der monatelangen Verhandlungen mit dem Land Berlin noch der Zusatzvereinbarung oder des Kaufvertrages gewesen. Die Zusatzvereinbarung spreche in Ziffer II. 3.1 von einer „öffentlich-rechtlichen Widmung“. Dies zeige gerade, dass eine Planfeststellung nicht Gegenstand des Vertrages geworden sei. Der Erwerber habe eine öffentlich-rechtliche Widmung als Verkehrsfläche für die Allgemeinheit hingenommen und „wäre auch zu einer Abstimmung mit dem Eisenbahnbundesamt bereit gewesen.“ Die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens habe demgegenüber eine gänzlich andere Qualität. Bereits die durch ein Planfeststellungsverfahren eintretende Verzögerung sei unzumutbar. Es sei nicht vertragsgemäß, dass die Entscheidungsmacht nunmehr bei einem Dritten liege. Sollte es zu einer Verzögerung kommen, werde der Erwerber das Land Berlin auf Ersatz des entstandenen Schadens in Anspruch nehmen.

Die Rechtsanwaltskanzlei wies weiter darauf hin, dass der Erwerber das Recht habe, von dem Vertrag zurückzutreten, wenn bis zum 30. September 2006 keine bestandskräftige, abschließende Genehmigung des Bauvorhabens vorliege. Der Erwerber werde auch dann das Land Berlin auf Ersatz des Schadens in Anspruch nehmen.

Dieses Vorbringen konkretisierte die Rechtsanwaltskanzlei mit Schreiben vom 23. August 2006 dahingehend, dass der Fußgängertunnel im Rahmen des Bauvorhabens in das erste Untergeschoss integriert werden solle. Deshalb könne die vorliegende Schräglage des Tunnels nicht beibehalten werden; es sei geplant, den Tunnel durch eine kleine Treppe an die S-Bahn-Vorhalle anzuschließen. Dieses Konzept sei bereits im Frühjahr 2006 im Rahmen der Trägerbeteiligung im Bebauungsplanverfahren mit den Vertretern der BVG und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgestimmt worden. Bedenken gegen die Planung seien dabei nicht geäußert worden. Mit Schreiben vom 27. Juli 2006 habe die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nunmehr absprachewidrig mitgeteilt, dass eine Veränderung des „Ist-Zustands“ abgelehnt werde. Die planerische Umsetzung verhindere den rechtzeitigen Baubeginn und löse erhebliche Mehrkosten aus. Auch hier wies die Rechtsanwaltskanzlei darauf

¹⁰¹¹ Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei CMS vom 6. April 2006, F 9, Bl. 309 ff.

hin, dass der Erwerber das Recht habe, von dem Vertrag zurückzutreten, wenn bis zum 30. September 2006 keine abschließende Genehmigung des Bauvorhabens vorliege.¹⁰¹²

Am 27. September 2006 erfolgte erneut ein Hinweis auf den anstehenden Fristablauf.¹⁰¹³

4.1.2 Auffassung der Senatsverwaltung für Finanzen zum Fußgängertunnel

Die Senatsverwaltung für Finanzen hatte sich bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens darum bemüht, die Festsetzung des Fußgängertunnels als planfestgestellte Fläche zu verhindern.¹⁰¹⁴

Aus einem internen Vermerk geht hervor, dass der Vertrag vorsehe, dass bei Veränderungen des auf dem Kaufgrundstück vorhandenen Fußgängerverbindungstunnels wegen der öffentlich-rechtlichen Widmung eine Abstimmung mit dem Eisenbahnbundesamt und der BVG durchzuführen sei. Im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren habe das EBA der Aussage der Planbegründung zum Fußgängertunnel widersprochen, wonach diese Anlage im Eigentum des Erwerbers stehe. Das EBA gehe davon aus, dass dem Bau und Betrieb der Anlage eine wirksame Planfeststellung zugrunde gelegen habe, ohne dafür einen substantiierten Nachweis zu erbringen. Das Justitiariat der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung teile die Auffassung des EBA und beziehe sich dabei auf Regelungen des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und des Personenbeförderungsgesetzes. Im Übrigen seien Anlagen, die seit Jahrzehnten dem Bahnverkehr dienen, als planfestgestellt zu betrachten. Die Rechtsanwaltskanzlei RSG habe durch eigene Recherche festgestellt, dass ein Teil des Fußgängerverbindungstunnels als planfestgestellt zu betrachten sei. Durch die Planfeststellung sei der Eigentümer in der Verfügbarkeit der Fläche beschränkt und würde bei Veränderungen die Einwilligung des Begünstigten benötigen. Es sei ein förmliches Verfahren durchzuführen. Der Vertrag hinsichtlich der Eigentumsverschaffung sei nach Auffassung der Rechtsanwaltskanzlei RSG in Ordnung.¹⁰¹⁵

4.1.3 Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei RSG für das Land Berlin zum Fußgängertunnel

Mit Schreiben vom 24. April 2006 gab die Rechtsanwaltskanzlei RSG eine Stellungnahme zu der oben genannten Problematik ab.¹⁰¹⁶

Hier ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die Rechtsanwaltskanzlei RSG dem Zeichen „SenFin“ und dem Inhalt nach vorliegend für die Senatsverwaltung für Finanzen tätig war, obwohl sie seit Ende 2005 den Investor Müller-Spreer in baurechtlichen Fragen vertrat.

In dem Schreiben heißt es, dass es zurzeit keinen übereinstimmenden Standpunkt zu der Frage, ob der Fußgängerverbindungstunnel eine planfestgestellte Anlage sei, gebe. Das Eisenbahnbundesamt, die BVG und die Personenbeförderungsbehörde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Verkehr würden dies bejahen, die Deutsche Bahn AG habe derzeit noch keine Meinung und der Erwerber würde es bestreiten. Tatsächlich seien die Argumente für die Zugehörigkeit zu einer oder gar zu zwei planfestgestellten Eisenbahnanlagen schwach, insbesondere die Rechtsprechung aus jüngerer Zeit gebe dafür nichts her. Sollte dennoch vom Vorliegen einer planfestgestellten Anlage ausgegangen werden, so würde dies öffentlich-rechtlich dazu führen, dass der Fußgängertunnel als öffentlich ge-

¹⁰¹² Schreiben vom 23. August 2006, F 10, Bl. 457 ff.

¹⁰¹³ Schreiben vom 27. September 2006, F 10, Bl. 530 f.

¹⁰¹⁴ Vermerk vom 3. April 2006, F 9, Bl. 286; Schreiben an SenStadt vom 13. April 2008, S 8, Bl. 492 f.

¹⁰¹⁵ Vermerk vom 20. April 2006, F 9, Bl. 313 f.

¹⁰¹⁶ Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei RSG vom 24. April 2006, F 9, Bl. 316 ff.

widmet gelte. Die Eigenschaft der öffentlichen Widmung sei nicht auf das Straßenverkehrsrecht beschränkt, sondern werde allgemein im öffentlichen Sachenrecht verwendet. Die Formulierung im Kaufvertrag, dass es sich bei dem Tunnel um eine „öffentlich-gewidmete“ Verkehrsanlage handele, sei daher in jedem Fall zutreffend.

Zu dem Punkt, dass der Fußgängerverbindungstunnel im Eigentum der BVG stehe, sei zunächst festzustellen, dass der Erwerber als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sei.

Im Ergebnis kommt die Rechtsanwaltskanzlei zu dem Ergebnis, dass vieles dafür spreche, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Käufer Eigentümer auch des Tunnelbauwerkes geworden sei, unbeschadet der öffentlich-rechtlichen Wirkungen des Planfeststellungsbeschlusses. Das Verkehrsunternehmen hätte danach lediglich die Möglichkeit, sich das Eigentum an dem Tunnel durch zwangsweise Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Wege der Enteignung zu verschaffen. Die Deutsche Bahn AG könnte zwar theoretisch im Wege der Vermögenszuordnung einen Eigentumserwerb bewirken, praktisch habe die Deutsche Bahn AG aber auf die Stellung eines entsprechenden Antrages verzichtet.

Zu dem Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei WilmerHale vom 6. April 2006 gab die Rechtsanwaltskanzlei folgende Stellungnahme ab:

Danach sei die Aussage, das Land Berlin habe in der Zusatzvereinbarung die Bebaubarkeit einschließlich unterirdischer Bebauung zugesichert und die dafür erforderliche Mitwirkung, also die Schaffung des Baurechts zugesagt, unzutreffend. Bereits dem Wortlaut nach habe das Land Berlin weder in dem Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000 noch in der Zusatzvereinbarung eine Garantie für die Entfernung des Tunnels während der Baumaßnahmen übernommen. In den Verträgen heiße es vielmehr:

„[...] § 4 Ziff. 4.4 des Grundstückskaufvertrages [...]:

‚Derzeit verläuft auch über das Objekt ein Fußgängertunnel. Der Übertragende wird den Erwerber nach Kräften unterstützen, dass dieser Fußgängertunnel bis zum Beginn von Baumaßnahmen zumindest für die Zeit für die Durchführung der Baumaßnahme entfernt werden kann. Der Übertragende geht davon aus, ohne hierfür eine Gewähr zu übernehmen, dass dies mit seiner Unterstützung auch möglich sein wird.‘

Die Nachtragsvereinbarung sieht zu II.3.1 folgende Regelung vor:

§ 4 Abs. 4.4 wird um folgenden Passus ergänzt: ‚Beseitigt der Erwerber den Fußgängertunnel bei Durchführung von Baumaßnahmen hat er ihn auf seine Kosten nach Maßgabe des Übertragenden wieder zu errichten. Der Übertragende wies den Erwerber weiter darauf hin, dass wegen der öffentlich-rechtlichen Widmung bei Veränderungen dieses Tunnels eine Abstimmung mit dem Eisenbahn-Bundesamt und der BVG durchzuführen ist.¹⁰¹⁷‘

Der Käufer habe hingenommen, dass der Tunnel ggf. nicht beseitigt werden könne – auch nicht zur Durchführung der Baumaßnahmen. Er habe weiter hingenommen, dass wegen der „öffentlich rechtlichen Widmung bei Veränderung dieses Tunnels eine Abstimmung mit dem Eisenbahnbundesamt und der BVG durchzuführen“ sei. Die Auswirkungen der Widmung habe der Verkäufer deutlich gemacht, sodass daher die erfolgreiche Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen als wenig realistisch einzuschätzen sei.

In dem o. g. Schreiben habe der Rechtsanwalt des Investors auch mit dem Rücktritt vom Kaufvertrag wegen Nichtvorliegens einer bestandskräftigen Baugenehmigung zum Stichtag 30. September 2006 gedroht. Die Frage, ob ein solcher Rücktritt möglich sei, sei unabhängig

¹⁰¹⁷ Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei RSG vom 24. April 2006, F 9, Bl. 319.

von der Problematik der rechtlichen Einordnung des Fußgängertunnels zu beantworten. Eine Baugenehmigung könne auch erteilt werden, wenn für Änderungen am Fußgängertunnel eine andere Behörde zuständig sei, da ein Zusammenhang zwischen beiden Genehmigungen nicht bestehen würde.¹⁰¹⁸

4.1.4 Entscheidung nach § 18 AEG des EBA

Im Mai 2006 einigte sich der Investor Müller-Spreer mit der Senatsverwaltung für Finanzen dahingehend, dass er eine Klärung mit dem EBA herbeiführen werde.¹⁰¹⁹ Im Rahmen einer Besprechung erklärte der Investor Müller-Spreer, dass das EBA und die BVG weiterhin behaupten würden, Eigentümer des Fußgängerverbindungstunnels zu sein. Darüber hinaus stelle die BVG finanzielle Forderungen für die Inanspruchnahme des Tunnels. Der Investor wies auf das zeitlich intensive Verfahren für die Erteilung der Baugenehmigung durch Beteiligung der Verkehrsunternehmen bei Veränderungen im Tunnelbereich hin. Soweit die Baugenehmigung nicht bis zum 30. September 2006 erteilt werde, werde er von dem Vertrag zurücktreten. Dem Vermerk nach habe Staatssekretär A, Herr Teichert, mehrfach die Unterstützung und Mitwirkung bei den Verhandlungen mit dem EBA und der BVG angeboten. Herr Müller-Spreer habe dies abgelehnt und dabei betont, er werde dies alleine regeln.¹⁰²⁰

Im Ergebnis erließ das EBA im März 2007 eine Entscheidung gemäß § 18 AEG. Danach erteilte das EBA dem Bauherrn Müller-Spreer eine Plangenehmigung für den Ersatzneubau des Fußgängertunnels U- und S-Bahnhof Berlin Friedrichstraße.¹⁰²¹

4.2 Erteilung einer fristgerechten Baugenehmigung bzw. Unterbaubarkeit des „Tränenpalastes“

Wie bereits in den o. g. Schreiben angekündigt, fokussierte sich der Schwerpunkt der Auseinandersetzung zwischen der Senatsverwaltung für Finanzen und dem Erwerber Müller-Spreer bis zum Erlass des OVG-Urteils auf die Frage, ob der Inhalt der Baugenehmigung „Spreadreieck“ zur Fristwahrung ausreichend gewesen war.

4.2.1 Rechtsauffassung des Investors zur Erteilung der Baugenehmigung

Mit Schreiben vom 6. Oktober 2006 problematisierte die Rechtsanwaltskanzlei des Investors Müller-Spreer, dass die Frist zur Erteilung der Baugenehmigung für das „Spreadreieck“ am 30. September 2006 abgelaufen sei. Die „Baugenehmigung Nr. 2151/06“ vom 29. September 2006 habe die Fristversäumung nicht abgewendet, da sie nicht den Anforderungen der Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004 genüge. Das Land Berlin habe die Bebaubarkeit einschließlich unterirdischer Bebauung zugesichert. Die Zusatzvereinbarung nehme ausdrücklich auf den Planungsentwurf des Architekten Mark Braun Bezug. Die zugesicherte Bebaubarkeit werde durch die erteilte Baugenehmigung nicht geschaffen. Vielmehr würden die Nebenbestimmungen der Baugenehmigung verhindern, dass die Genehmigung faktisch ausgenutzt werden könne.

Die Auflage Nr. 3 der Baugenehmigung verbiete ein Verschließen des Fußgängertunnels während der Betriebszeiten auch für die Zeit der Baumaßnahmen. Dies widerspreche den Vereinbarungen in der Zusatzvereinbarung.

¹⁰¹⁸ Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei RSG vom 24. April 2006, F 9, Bl. 319.

¹⁰¹⁹ Vermerk mit handschriftlicher Notiz vom 5. Mai 2006, F 9, Bl. 334.

¹⁰²⁰ Vermerk vom 10. Mai 2006, F 9, Bl. 341; siehe auch Schreiben vom 12. Mai 2006, F 9, Bl. 345.

¹⁰²¹ Plangenehmigung des EBA vom 9. März 2007, S 11, Bl. 191 ff.; siehe dazu auch Vermerk vom 28. September 2006, F 10, Bl. 495.

Die Auflage Nr. 2 verbiete Eingriffe in den „Tränenpalast“. Diese Auflage stehe im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes I-50. Danach könne das Kerngebiet vollständig unterbaut werden, solange Belange der Betreiber der Verkehrsanlagen, der zuständigen Unternehmensträger und des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen würden. Der Erwerber werde selbstverständlich in Abstimmung mit dem Denkmalamt die Belange des Denkmalschutzes bei der Unterbauung des „Tränenpalastes“ soweit irgend möglich berücksichtigen. Der Erwerber habe dem Denkmalamt detaillierte Planungsentwürfe zur Verfügung gestellt.

Darüber hinaus sei die Baugenehmigung unvollständig, weil die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag zur Herstellung der Baugrube vom 7. Juni 2006 nicht beschieden habe. Aus diesem Grunde könne mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Die Rechtsanwaltskanzlei wies darauf hin, dass der Bauherr Müller-Spreer alles Mögliche getan habe, um fristgemäß eine Baugenehmigung im Sinne des Vertrages zu erhalten. Insbesondere sei der Bauantrag so früh wie möglich gestellt worden. Vorher habe es der Stand des Bebauungsplanverfahrens nicht erlaubt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung habe schriftlich bestätigt, dass das beantragte Vorhaben mit dem Bebauungsplan übereinstimme. Der Hinweis der Denkmalbehörde, dass das Vorhaben gegen das Denkmalrecht verstoßen würde, sei erst Ende September 2006 erfolgt. Von daher sei die Berücksichtigung im Bauantrag faktisch nicht möglich gewesen.

Die Baugenehmigung widerspreche der Zusatzvereinbarung, sie sei faktisch undurchführbar und für den Bauherrn wertlos. Daher sei die in der Zusatzvereinbarung zugesicherte bestandskräftige Genehmigung des Bauvorhabens bis zum 30. September 2006 nicht erteilt worden. Der Erwerber könne nun von der Zusatzvereinbarung zurücktreten und das Land Berlin auf Ersatz des entstandenen und noch entstehenden Schadens in Anspruch nehmen.¹⁰²²

4.2.2 Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Fristwahrung

Dieser Auffassung folgten Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung dagegen nicht. Vielmehr geht aus einer E-Mail vom 12. Oktober 2006 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hervor, wie die Verfristung durch „Unterlassen der Mitwirkungshandlungen seitens Müller-Spreer“ zustande gekommen sei. Danach sei der Investor erstmalig am 4. Januar 2005 auf die Abhängigkeit seiner Entscheidung zum Projektentwurf für das Bebauungsplanverfahren als Grundlage der Erteilung der Baugenehmigung hingewiesen worden. Mit Schreiben vom 30. Mai 2005 sei der Investor angemahnt worden, da keine Reaktion erfolgt sei. Mitte August 2005 habe der Investor die überarbeiteten Entwürfe der drei Preisträger vorgestellt. Dabei sei er noch einmal auf die enge Zeitkette hingewiesen worden. Erst im Januar 2006 habe sich der Investor für den Entwurf von Mark Braun entschieden.¹⁰²³

4.2.3 Erste Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei CMS zur Fristwahrung

Der Liegenschaftsfonds beauftragte die Rechtsanwaltskanzlei CMS mit der Prüfung der Begründetheit der vom Erwerber behaupteten Rechtsansprüche sowie damit, mögliche Ansprüche gegen das Land Berlin abzuwehren.

¹⁰²² Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei WilmerHale vom 6. Oktober 2006, F 10, Bl. 558 ff.

¹⁰²³ E-Mail vom 12. Oktober 2006, M 8, Bl. 162.

Die Beauftragung einer „neuen“ Rechtsanwaltskanzlei war erforderlich geworden, da der ursprüngliche Rechtsbeistand, die Rechtsanwaltskanzlei RSG, nunmehr den Investor Müller-Spreer in Fragen des öffentlichen Baurechts vertrat.

Vorbehaltlich einer eingehenderen Prüfung nach weiterer Sachverhaltsaufklärung nahm der Gutachter im Wesentlichen wie folgt Stellung zum Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei WilmerHale vom 6. Oktober 2006:

Danach sei zweifelhaft, ob eine bestandskräftige Genehmigung des Vorhabens i. S. d. Ziffer III.4.1 der Zusatzvereinbarung vorliege. Zwar würde eine Baugenehmigung vom 29. September 2006 vorliegen, ob diese aber bis zum 30. September 2006 hätte zugestellt werden müssen, ob dies geschehen sei, und ob diese Baugenehmigung auch binnen der Frist bestandskräftig sei, erscheine zweifelhaft. Zudem würden Zweifel bestehen, weil die zur Genehmigung des Vorhabens und zur Ausführung von Hochbaumaßnahmen erteilte Baugenehmigung auch eine Baugenehmigung zur Herstellung der Baugrube erfordere. Diese Baugenehmigung sei unstrittig bislang nicht erteilt worden. Von daher würden die Tatbestandsvoraussetzungen für das Rücktrittsrecht vorliegen. Zu prüfen sei aber, ob der Käufer sich treuwidrig durch Beantragung einer nicht genehmigungsfähigen Baugenehmigung in Kenntnis der Vertragslage und der Beschlusslage des Abgeordnetenhauses verhalten habe und sich daher nicht auf das Rücktrittsrecht berufen dürfe.

Zweifelhaft sei hier schon, ob die im Rahmen der Baugenehmigung erteilte Auflage, den Fußgängertunnel nicht zu verschließen, überhaupt dazu führen würde, dass die „Genehmigung des Vorhabens“ nicht vorliege. In Ziffer III.4.1 sei das Vorhaben nur sehr allgemein beschrieben. Es könne aus den Formulierungen nicht geschlossen werden, dass der Fußgängertunnel für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen verschlossen werden könne. Dem Käufer sei aus den Regelungen des Kaufvertrages zudem bekannt, dass die Einbeziehung des Fußgängertunnels in die Baumaßnahmen von den Belangen der Deutschen Bahn AG und der BVG bestimmt werden würde.

Die gleiche Frage stelle sich hinsichtlich der versagten Unterbauung des „Tränenpalastes“. In der Zusatzvereinbarung stehe zwar, dass die unterirdische Bebauung durchgeführt werden könne, aber damit sei nicht gesagt, dass die unterirdische Bebauung auch auf den Flurstücken durchgeführt werden könne, auf denen der „Tränenpalast“ stehe. Die Zusatzvereinbarung habe sich nur auf die Flurstücke 242 und 243 bezogen. Auch aus dem Entwurf Mark Braun ergebe sich nicht die Konsequenz, dass der „Tränenpalast“ unterbaut werden könne. In Betracht zu ziehen sei auch, dass in Ziffer III.3. der Zusatzvereinbarung die unterirdische Bebaubarkeit ausdrücklich geregelt sei. Darin habe sich das Land Berlin allein verpflichtet, die unterirdische Bebauung hinsichtlich der „Zuwegung“ für die geplante Tiefgarage entschädigungslos zu dulden. Auch in dem Tränenpalastkaufvertrag vom 7. Juni 2006 sei keine Regelung zum Thema Unterbauung bzw. hinzunehmende Einschränkungen durch den Denkmalschutz getroffen worden.

Die Rechtsanwaltskanzlei kam daher zu dem vorläufigen Ergebnis, dass das in Ziffer II.4.1 der Zusatzvereinbarung geregelte Rücktrittsrecht nicht einschlägig sei, weil der Käufer treuwidrig einen in dieser Umfänglichkeit nicht genehmigungsfähigen Bauantrag gestellt habe. Eine ausdrückliche und möglicherweise maßgebliche Einschränkung könnte sich nach weiterer Sachverhaltsaufklärung und rechtlicher Prüfung aber daraus ergeben, dass das Land Berlin im Baugenehmigungsverfahren dem Käufer Anhaltspunkte dafür gegeben habe, dass es auch eine vollständige Unterbauung des „Tränenpalastes“ für zulässig erachte bzw. den Käufer zu spät zu der einschränkenden Auflage angehört habe.¹⁰²⁴

¹⁰²⁴ Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei CMS vom 17. Oktober 2006, F 10, Bl. 571 ff.; siehe auch Schreiben vom 19. Oktober 2006, L 2, Bl. 3881 ff.; siehe dazu auch juristische Stellungnahme vom Liegenschaftsfonds, F 10, Bl. 526 ff.

4.2.4 Reaktion der Senatsverwaltung für Finanzen zur Fristwahrung

Mit Schreiben vom 25. Oktober 2006 teilte Staatssekretär Teichert der Rechtsanwaltskanzlei des Investors mit, dass zunächst keine abschließende Stellungnahme zu den erhobenen Ansprüchen erfolgen könne, da der bisher vorgetragene Sachverhalt eine verbindliche Prüfung der Sach- und Rechtslage noch nicht erlaube. Von daher sei eine nähere Begründung erforderlich.¹⁰²⁵

Darüber hinaus fragte der Abteilungsleiter Dr. Baumgarten beim Bezirksstadtrat Gothe nach den Gründen der Versagung der Baugenehmigung. Ferner bat er um eine Stellungnahme zu der Frage, warum eine Baugenehmigung nicht rechtzeitig erteilt worden sei, sodass diese Genehmigung bis zum 30. September 2009 hätte Bestandskraft erlangen können. Auf dem Schreiben findet sich eine handschriftliche Notiz, die besagt, dass die Genehmigung nicht erteilt worden sei, weil der „Tränenpalast“ unter Denkmalschutz stehe und der Vorhabenträger sich verpflichtet habe, den „Tränenpalast“ auch während der Bauzeit und durchgehend kulturell zu nutzen. Eine Teilbaugenehmigung sei fristgerecht ergangen, ein Widerspruch sei eingelegt worden.¹⁰²⁶

Die schriftliche Beantwortung erfolgte sodann mit Schreiben vom 9. November 2006. Bezirksstadtrat Gothe gab dabei folgende Erklärung ab:

Mit Schreiben vom 7. Juni 2006 habe der Bauherr Müller-Spreer die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung einer Bauwerksgründung und Baugrube inklusive Aussteifung zur Ausführung eines Geschäftshauses beantragt. Dieser Antrag sei mit Bescheid vom 16. Oktober 2006 versagt worden, da das beantragte Vorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprochen habe. Der gegen den Versagungsbescheid Nr. 2031/06 erhobene Widerspruch würde sich derzeit bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung befinden. Rechtsgrundlage der Versagung sei § 11 Abs. 1 DSchG Bln. Die Abwägung der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange habe ergeben, dass eine Genehmigung nicht erfolgen könne. In der Zusatzvereinbarung habe sich der Bauherr verpflichtet, auch während der Bauzeit einen Spielbetrieb zu gewährleisten. Auch der Bebauungsplan habe bei der Unterbauung eindeutig dem Denkmalschutz den Vorrang eingeräumt.

Neben dem o. g. Antrag habe der Bauherr mit Schreiben vom 20. Juli 2006 einen weiteren Bauantrag zur Errichtung eines Geschäftshauses einschließlich Tiefgarage mit ca. 200 Stellplätzen für den Hochbauteil eingereicht. Zum Zeitpunkt der Antragstellung sei der Bauaufsichtsbehörde die vereinbarte Fristsetzung nicht bekannt gewesen. Im Mai 2006 habe ein Gespräch mit der von dem Bauherrn beauftragten Bauplanungs und Steuerungs GmbH (BAL) stattgefunden, in dessen Rahmen sei einvernehmlich festgehalten worden, dass eine Baugenehmigung für den Hochbauteil bis zum 30. November 2006 erteilt werde. Erst am 20. September 2006 sei die Frist aus der Zusatzvereinbarung bekannt geworden. Die Baugenehmigung sei sodann umgehend erstellt und per Fax am gleichen Tag an den Bauherrn bekannt gegeben worden. Gegen die Auflage zum „Tränenpalast“ sei bereits Widerspruch eingelegt worden.

Bezirksstadtrat Gothe merkte weiter an, dass die kaufvertragliche Regelung, dass bis zum 30. September 2006 eine bestandskräftige Baugenehmigung vorliege, nicht durch die Bauaufsichtsbehörde eingehalten werden könne. Es bestehen erhebliche rechtliche Bedenken hinsichtlich der kaufvertraglichen Zusicherung, eine bestandskräftige Baugenehmigung innerhalb einer bestimmten Frist zu erteilen. Es liege nicht in der Macht der Bauaufsichtsbehörde, dass etwaige Widersprüche und Klagen Dritter bis zu einem bestimmten Zeitpunkt beseitigt seien.¹⁰²⁷

¹⁰²⁵ Schreiben vom 25. Oktober 2006, L 3, Bl. 4122.

¹⁰²⁶ Schreiben mit handschriftlicher Notiz vom 7. November 2006, M 8, Bl. 227.

¹⁰²⁷ Schreiben vom 9. November 2006, M 8, Bl. 229 ff.

4.2.5 Gutachterliche Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei CMS zur fristgemäßen Erteilung der Baugenehmigung

Daneben hatte das Land Berlin ein Rechtsgutachten von der Rechtsanwaltskanzlei CMS angefordert. Eine erste gutachterliche Stellungnahme erfolgte sodann am 9. November 2006.¹⁰²⁸ Der Gutachter prüfte, ob der Erwerber Müller-Spreer aufgrund der o. g. Baugenehmigung von der Zusatzvereinbarung zurücktreten könne.

In der Zusatzvereinbarung ist in Ziffer III.4.1 Folgendes geregelt:

„[...] Sollte die bestandskräftige Genehmigung des Vorhabens in der vorstehenden Beschreibung nicht bis Ende des III. Quartals 2006 vorliegen, kann durch einseitige Erklärung jeder der Vertragsparteien diese Zusatzvereinbarung zum Grundstücksvertrag beseitigt werden; dies hat zur Folge, dass es bei der vor Abschluss der Zusatzvereinbarung gegebenen Rechtslage sein Bewenden hat. [...]“¹⁰²⁹

Fraglich sei hier, ob eine Baugenehmigung rechtzeitig i. S. d. Zusatzvereinbarung vorgelegen habe. Die Baugenehmigung sei datiert auf den 29. September 2006. Dieses Datum liege demnach noch innerhalb des III. Quartals. Allerdings werde eine Baugenehmigung als Verwaltungsakt gemäß § 43 Abs. 1 i. V. m. § 41 VwVfG erst mit Bekanntgabe wirksam. Dieses Datum sei hier nicht bekannt.¹⁰³⁰ Dies könne letztlich dahinstehen, da in der Zusatzvereinbarung geregelt sei, dass eine bestandskräftige Genehmigung vorliegen müsse. Bestandskraft erlange ein Verwaltungsakt frühestens nach Ablauf der Einmonatsfrist des § 70 VwGO, ohne dass gegen den Verwaltungsakt Widerspruch eingelegt werde. Daher hätte hier die Bestandskraft frühestens zum 29. Oktober 2006 eintreten können. Demnach sei keine rechtzeitige Genehmigungserteilung vorgenommen worden. Zudem sei bislang keine Baugenehmigung zur Herstellung der Baugrube erteilt worden.

Demgemäß seien die Voraussetzungen für einen Rücktritt grundsätzlich erfüllt.

Zu Prüfen sei allerdings, ob der Erwerber sich treuwidrig verhalten habe, in dem er einen nicht genehmigungsfähigen Bauantrag gestellt habe. Anhaltspunkte für ein treuwidriges Verhalten ergeben sich insbesondere daraus, dass der Bauherr einen Antrag gestellt habe, den Fußgängertunnel für den Zeitraum der Baumaßnahmen zu verschließen und den „Tränenpalast“ zu unterbauen und dafür zunächst abzubauen. Zu dem habe der Erwerber in pflichtwidriger Weise seine Mitwirkungshandlungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht rechtzeitig erbracht.

Fraglich sei, ob sich daraus ergebe, dass der Erwerber die Rücktrittsvoraussetzungen treuwidrig herbeigeführt habe. Rechtsfolge eines solchen Verhaltens wäre, dass die Bedingung (d. h. die rechtzeitige Erteilung der Baugenehmigung) als eingetreten gelte, sodass dem Erwerber kein Rücktrittsrecht zustehen würde. Nach Prüfung des Sachverhalts würden die überwiegenden Argumente dafür sprechen, dass der Erwerber treuwidrig den Eintritt der Bedingung verhindert habe.

Eine Verhinderung des Bedingungseintritts wider Treu und Glauben sei allerdings nur dann anzunehmen, wenn sich aus den vertraglichen Regelungen tatsächlich ergebe, dass der Erwerber verpflichtet werden sollte, einen hinreichenden und genehmigungsfähigen Antrag zu stellen. Fraglich sei, ob die Auslegung der o. g. Regelung so zu verstehen sei, dass die Parteien unabhängig vom Grund des Nichteintritts der Bedingung vom Vertrag zurücktreten können, wenn die Genehmigung nicht bis zum III. Quartal 2006 vorliege.

¹⁰²⁸ Gutachterliche Stellungnahme vom 9. November 2006, F 10, Bl. 735 ff.

¹⁰²⁹ Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, Ziffer III.4.1, F 8, Bl. 3492 f.

¹⁰³⁰ vgl. E-Mail vom 29. September 2006, S 11, Bl. 74 f.

Die Rechtsanwaltskanzlei kam dabei zu dem vorläufigen Ergebnis, dass eine bestandskräftige Baugenehmigung nicht bis zum Ende des III. Quartals 2006 erteilt worden sei, sodass die Parteien grundsätzlich von der Zusatzvereinbarung zurücktreten können. Allerdings habe sich der Erwerber durch Beantragung eines nicht genehmigungsfähigen Bauantrages treuwidrig verhalten. Zudem habe er seine Mitwirkungspflichten im Bebauungsplanverfahren nicht erbracht. Sollte dieses treuwidrige Verhalten kausal für die nicht rechtzeitige Vorlage der Baugenehmigung gewesen sein, wäre ein Rücktritt ausgeschlossen.

In der gutachterlichen Stellungnahme prüfte die Rechtsanwaltskanzlei CMS auch, ob der Erwerber Müller-Spreer aufgrund von Fehlern im Verwaltungsverfahren Ansprüche gegen das Land Berlin geltend machen kann.

Die Vertreter des Erwerbers haben erklärt, dass es zu Fehlern im Baugenehmigungsverfahren sowie in anderen Verwaltungsverfahren gekommen sei. So habe die Denkmalbehörde die Unvereinbarkeit des Abbaus des „Tränenpalastes“ mit denkmalrechtlichen Vorgaben zu spät in das Baugenehmigungsverfahren eingebracht. Ferner sei das Einziehungsverfahren betreffend das als Straßenland gewidmete Flurstück 243 rechtswidrig verzögert worden. Darüber hinaus sei rechtswidrigerweise ein Planfeststellungsverfahren betreffend der Schließung des Fußgängertunnels durchgeführt worden. Ob diese Behauptungen der Gegenseite zutreffend seien, könnten mangels näherer Informationen nicht überprüft werden. Sollten diese Einwände zutreffen, könnte der Käufer ggf. Amtshaftungsansprüche nach § 839 BGB i. V. m. Art. 34 GG geltend machen. Hier sollte jedoch gefragt werden, ob etwaige Fehler in den vorgenannten Verwaltungsverfahren Auswirkungen auf die Verträge haben könnten. Dies sei im Ergebnis nicht der Fall, da Fehler im investitionsbegleitenden Verwaltungsverfahren keine Auswirkungen auf die Verträge haben. Die im Rahmen der Eingriffsverwaltung nach gesetzlichen Vorgaben mit öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren befasste Behörde sei strikt von der fiskalisch handelnden Behörde zu unterscheiden.

Wie bereits schon zuvor geschildert, prüfte die Rechtsanwaltskanzlei auch, ob das Land Berlin in dem Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000 bzw. der Zusatzvereinbarung etwaige Bebauungszusicherungen abgegeben habe.

Zunächst würden die überwiegenden Gründe dafür sprechen, dass § 3.10 des Kaufvertrages eine vertragliche Risikoübernahme durch das Land Berlin enthalte. Diese beziehe sich allerdings nur auf den Inhalt des Bebauungsplanentwurfes I-50. Der Bebauungsplanentwurf sehe jedoch weder vor, dass zum Zwecke der Baumaßnahmen der Fußgängertunnel abgerissen werden könne, noch dass der „Tränenpalast“ abgebaut und später wieder aufgebaut werden könne. Von daher liege keine Risikoübernahme hinsichtlich der Untersagung des Abbaus des „Tränenpalastes“ vor. Auch bei der vertraglichen Regelung zum Fußgängertunnel liege keine Risikoübernahme vor. Ebenso habe das Land Berlin in der Zusatzvereinbarung keine Risikoübernahme erklärt, aus der der Erwerber Ansprüche herleiten könne.

4.2.6 Fortgang der Auseinandersetzung

Mit Schreiben vom 1. Juni 2007 erklärte die Rechtsanwaltskanzlei des Investors Müller-Spreer, dass die Voraussetzungen für die Ausübung des Rücktrittsrechts gem. Ziffer III. 4.1 der Zusatzvereinbarung vorliegen würden. Aufgrund des eingelegten Nachbarwiderspruchs liege bis heute keine bestandskräftige Baugenehmigung vor. Der Rücktritt von der Zusatzvereinbarung führe dazu, dass „es bei der vor Abschluss der Zusatzvereinbarung gegebenen Rechtslage sein Bewenden hat“. Im Falle des Rücktritts liege zum einen eine Verletzung der Pflicht zur Eigentumsverschaffung aus dem Kaufvertrag vor, zum anderen sei die im Vertrag vereinbarte Bebaubarkeit nicht gegeben. Beide Verstöße würden jeweils für sich einen Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung begründen. Aufgrund der bereits eingetretenen Verzögerung von acht Monaten könne der Fertigstellungstermin voraussichtlich

nicht mehr eingehalten werden. Der Investor müsse eine Vertragsstrafe in Höhe von 180.000 € für jeden angefangenen Monat der Verzögerung an den zukünftigen Mieter zahlen; wobei die Vertragsstrafe auf 3 Mio. € beschränkt sei. Darüber hinaus würde monatlich ein Mietausfallschaden von ca. 500.000 € bei Verschiebung des Fertigstellungstermins entstehen. Um einen jederzeitigen Baubeginn zu ermöglichen, seien bereits zum derzeitigen Zeitpunkt 1 Mio. € Bereitstellungsentgelt für Baumaschinen angefallen. Der Investor bestehe daher darauf, dass das Land Berlin den eingetretenen Verzögerungsschaden kompensiere. Sollte das Land Berlin zu einer einvernehmlichen Regelung nicht bereit sein, würde der Erwerber von der Zusatzvereinbarung zurücktreten und den vollen Schadensersatz wegen Nichterfüllung des Kaufvertrages, einschließlich des entgangenen Gewinns, geltend machen. Dieser Nichterfüllungsschaden werde 50 Mio. € deutlich übersteigen.¹⁰³¹

Die Senatsverwaltung für Finanzen erklärte mit Schreiben vom 21. Juni 2007, dass nicht nachvollziehbar sei, auf welcher Grundlage Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden. Ein entsprechender Schadensersatz sei an diverse Voraussetzungen geknüpft, deren Vorliegen nicht darlegt worden seien und soweit ersichtlich auch nicht gegeben seien. Im Übrigen wies die Senatsverwaltung für Finanzen darauf hin, dass es in der Vergangenheit um Ansprüche aufgrund der nicht vollständigen Eigentumsübertragung hinsichtlich der Teilfläche gegangen sei. Nunmehr werde jedoch der Verzögerungsschaden aufgrund Nichtvorliegens der Baugenehmigung geltend gemacht. Diese Schäden würden in keinem ursächlichen Zusammenhang mit der nicht vollständigen Übertragung des Flurstücks 241 stehen. Die Senatsverwaltung für Finanzen habe keine vertragliche Haftung für das rechtzeitige Vorliegen der Baugenehmigung übernommen. Hinsichtlich der Baustellenvorhaltekosten in Höhe von 1 Mio. € werde darauf hingewiesen, dass die Tiefbaugenehmigung seit dem 29. Januar 2007 vorliege, sodass fraglich sei, warum mit dem Ausheben der Baugrube nicht begonnen worden sei. Ferner sei die Senatsverwaltung für Finanzen als Grundstücksveräußerer, d. h. als fiskalisch handelnde Behörde, nicht der richtige Adressat für etwaige Ansprüche.¹⁰³²

Die Verhandlungen darüber, inwieweit der Erwerber von der Zusatzvereinbarung zurücktreten kann und demgemäß dann auch aus dem Kaufvertrag Ansprüche herleiten könnte, gingen zwischen den Beteiligten weiter.¹⁰³³ Im Rahmen einer Besprechung bezog sich der Rechtsvertreter des Investors Müller-Spreer nochmals ausdrücklich auf die Vertragsstörung aus dem ursprünglichen Kaufvertrag. Danach könne das Land Berlin das Flurstück 241 nicht vollständig und lastenfrei liefern. Ferner könne das Grundstück nicht vertragsgemäß bebaut werden.¹⁰³⁴

Wie bereits zuvor ausführlich dargestellt, prüfte die Rechtsanwaltskanzlei die Ansprüche des Erwerbers aus dem Kaufvertrag hinsichtlich der Frage der „Lastenfreiheit“ des Vertrages.¹⁰³⁵

4.3 Auswirkungen der „Unwirksamkeit“ des Bebauungsplans I-50

Ohne dass die o. g. Auseinandersetzungen geklärt wurden, kam es zu einem weiteren Problem zwischen den Beteiligten, welches auch Auswirkungen auf die Baugenehmigung des Investors hatte. Das OVG Berlin-Brandenburg entschied im Normenkontrollverfahren, dass der Bebauungsplan I-50 unwirksam sei.

¹⁰³¹ Schreiben vom 1. Juni 2007, S 12, Bl. 74 ff. auch F 11, Bl. 1025 ff.; siehe vorher Besprechungsvermerk vom 22. Mai 2007, F 11, Bl. 1006.

¹⁰³² Schreiben vom 21. Juni 2007, S 12, Bl. 77 f., auch F 11, Bl. 1148 f.

¹⁰³³ siehe E-Mail vom 6./12. Juli 2007, F 11, Bl. 1209, 1228, 1256 f., 1197.

¹⁰³⁴ Vermerk vom 16. August 2007, F 11, 1230 f.; siehe dazu auch Schreiben von CMS vom 22. Oktober 2007, S 21, Bl. 101 ff.

¹⁰³⁵ Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei CMS vom 22. Oktober 2007, S 21, Bl. 101 ff.; siehe dazu auch Berichtsteil unter Punkt 2.6.2.1.3.

4.3.1 Stellungnahme des Investors zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans

Die Rechtsanwaltskanzlei WilmerHale teilte daher bereits einen Tag nach der Urteilsverkündung der Senatsverwaltung für Finanzen mit, dass diese Entscheidung erhebliche Auswirkungen auf den Inhalt und die Vollziehbarkeit der vorliegenden Baugenehmigung haben werde. Es sei absehbar, dass die noch ausstehende Bestandskraft dieser Baugenehmigung „in weite Ferne gerückt“ sei. Die Entscheidung des OVG belege im Übrigen, dass die Gründe für das Ausstehen der Bestandskraft allein im Verantwortungsbereich der Senatsbauverwaltung liegen. Da die Gespräche über den zu leistenden Schadensersatz wegen der Bauverzögerung bislang ohne Ergebnis geblieben seien und nicht mehr voraussehbar sei, zu welchem Zeitpunkt das Bauvorhaben fertiggestellt werden könne, würde der Erwerber in Erwägung ziehen, von der Zusatzvereinbarung zurückzutreten und Schadensersatz im dreistelligen Millionenbereich geltend zu machen.¹⁰³⁶

Demgemäß forderte der Investor Müller-Spreer eine sofortige Neuregelung zur Zusatzvereinbarung, um sein wirtschaftliches Risiko abzuwälzen.¹⁰³⁷

Im Schreiben vom 8. Januar 2008 erklärte die Rechtsanwaltskanzlei des Investors Müller-Spreer weiter, dass der Berichterstatter des OVG mitgeteilt habe, in Kürze ohne mündliche Verhandlung auch das einstweilige Rechtsschutzverfahren gegen die Baugenehmigung zu entscheiden. Der Berichterstatter habe angedeutet, dass er der Beschwerde stattgeben werde und damit die Vollziehbarkeit der Baugenehmigung entfalle. Aufgrund der Unsicherheit darüber, ob, wann und in welchem Umfang das Bauvorhaben noch durchgeführt werden könne, sei der Erwerber gezwungen, von der Zusatzvereinbarung zurückzutreten. Der Erwerber werde umfassende Ansprüche gegen das Land Berlin wegen der Nichterfüllung der vertraglichen Vereinbarungen und aus öffentlichem Recht geltend machen. Die Geltendmachung dieser Ansprüche im dreistelligen Millionenbereich würde sich nur dann vermeiden lassen, wenn noch vor der anstehenden Entscheidung des OVG eine verbindliche Regelung mit dem Land Berlin getroffen werde.¹⁰³⁸

4.3.2 Lösungsansätze zur Problembeseitigung

Zum weiteren Verfahren fand in der Senatsverwaltung für Finanzen ein Gespräch mit Vertretern des Bezirksamtes Mitte von Berlin sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung statt. Eingang erläuterte ein Mitarbeiter, dass ein Heilungsverfahren kürzer sei als ein neues Bebauungsplanverfahren. Inwieweit ein Heilungsverfahren möglich sei, hänge von den Auflagen und Hinweisen des OVG in seiner Urteilsbegründung ab. Die wirtschaftlichen Interessen des Landes Berlin sollten auf Grundlage der Grundstückskaufverträge und des Zustandekommens des Baurechts ausgelotet werden. Dabei liege die Zuständigkeit zur Erarbeitung von Lösungsmöglichkeiten nicht bei der Senatsverwaltung für Finanzen, sondern im Verantwortungsbereich der Bau- und Planungsbehörde. Berechtigte Rücktrittsüberlegungen würden sich derzeit nicht aus der Nachtragsvereinbarung ableiten lassen. Die Senatsverwaltung für Finanzen sei aber an einer Kompromisslösung interessiert, die auch die Rechtssicherheit mit Dritten einbinden müsse. Folgende Szenarien seien in dem Gespräch erörtert worden:

Für ein neues Bebauungsplanverfahren sollte eine Vorlage vor der Sommerpause in das Parlament eingebracht werden. Es sei ein neues Abwägungsverfahren durchzuführen. Ein

¹⁰³⁶ Schreiben vom 19. Dezember 2007, F 11, Bl. 1322 f.; siehe auch E-Mail vom 18. Dezember 2007, F 11, Bl. 1299; E-Mail vom 3. Januar 2008, F 11, Bl. 1330; Vermerk vom 5. Januar 2008, F 11, Bl. 1366 ff.

¹⁰³⁷ siehe E-Mail vom 3. Januar 2008, F 11, Bl. 1330.

¹⁰³⁸ Schreiben vom 8. Januar 2008, F 11, Bl. 1354 f.

neues Bebauungsplanverfahren biete die größtmögliche Rechtssicherheit. Der Zeitverzug könne nach Aussage des Investors aber nicht hingegenommen werden.

Weiter sei thematisiert worden, ob eine Genehmigung nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung des Abstandsflächenrechts gewährt werden könne. Dazu seien verschiedene Varianten diskutiert worden. Rechtlich zulässig sei zum einen die teilweise Rücknahme und Abänderung der Baugenehmigung auf 7 Geschosse an der Friedrichstraße und 10 Geschosse im hinteren Bereich. Nach Aussage des Investors sei damit der Mietvertrag mit Ernst & Young nicht erfüllbar. Bei einer Genehmigung mit 9 und 11/12 Stockwerken im hinteren Bereich sei die Zustimmung der Nachbarn erforderlich. Dafür habe der Investor nach eigenen Aussagen das Einverständnis, sofern eine Ausgleichszahlung geleistet werde, über die noch verhandelt werden müsse. Weiter bestehe die Möglichkeit der teilweisen Aufhebung der Baugenehmigung auf 7/10 Stockwerke mit einer weiteren Genehmigung nach Heilung des Bebauungsplanverfahrens. Der Investor werde sich darauf nicht einlassen, da er hier das Risiko der endgültigen Baugenehmigung trage.¹⁰³⁹

Aus einem Vermerk des Referatsleiters Roth ergibt sich, dass für die Senatsverwaltung für Finanzen weiter fraglich sei, ob der Investor Müller-Spreer von der Zusatzvereinbarung zurücktreten könne. Inwieweit die verspätete Baugenehmigung vom Antragsteller oder von der Baugenehmigungsbehörde zu vertreten sei, könne hier nicht beurteilt werden. Ansprüche gegen das Land Berlin in seiner Eigenschaft als Grundstücksverkäufer aufgrund von möglichen Fehlern im Baugenehmigungsverfahren würden nicht bestehen. Ein möglicher Verzögerungsschaden beruhe nicht auf einen Verstoß gegen die Vereinbarungen aus den Grundstücksverträgen, sondern auf das nicht bestehende Baurecht. Nicht auszuschließen seien Amtshaftungsansprüche aus dem Bauplanungs- und Baugenehmigungsverfahren. Daher sollte versucht werden, die Baugenehmigung aufrecht zu erhalten und einen Baustopp durch die Entscheidung über den vorläufigen Rechtsschutz zu verhindern. Voraussetzung hierfür sei der Abschluss eines Vergleiches mit dem Antragsteller. Als Ablösebetrag soll dieser 3 Mio. € gefordert haben.¹⁰⁴⁰

Ein weiterer Besprechungsvermerk bestätigt im Wesentlichen, dass im Ergebnis für eine Vergleichsverhandlung plädiert worden sei. Die Wiederinkraftsetzung des Bebauungsplanes würde nach Auffassung der Juristen zu viele Risiken besonders in der zeitlichen Abhängigkeit zur Baugenehmigung und des Baufortschrittes bzw. eines drohenden Baustopps bergen. Bei einer Vergleichslösung seien die Risiken begrenzt, aber bisher nicht abschätzbar. Der Baustopp könne vermutlich vermieden werden.¹⁰⁴¹

4.3.3 Forderungen des Investors Müller-Speer aufgrund der Bauverzögerung

Mit Schreiben vom 18. Januar 2008 konkretisierte die Rechtsanwaltskanzlei des Investors die finanziellen Nachteile durch die Verzögerung des Bauprojekts. So würden aufgrund der notwendigen Umplanung Mehraufwendungen in Höhe von 8,6 Mio. € entstehen. Die zusätzlichen Kosten für die Bauüberwachung und Projektsteuerung würden sich auf 1 Mio. € belaufen. Zur Bereinigung der nachbarrechtlichen Situation würden Kosten in Höhe von 3 Mio. € anfallen. Bei Fertigstellung bis zum 1. Dezember 2009 würde die Verzögerung bei der Vermietung zu einer Vertragsstrafe von 2,16 Mio. € führen. Der Mietausfall für die Verzögerung von einem Jahr belaufe sich auf 7,8 Mio. €. Zusammenfassend belaufe sich die Summe auf 22,56 Mio. €. Für den Fall, dass keine befriedigende Lösung gefunden werde,

¹⁰³⁹ Besprechungsvermerk vom 15. Januar 2008, F 11, Bl. 1363 f.; siehe auch Schreiben der StS Spranger an SBD Lüscher vom 9. Januar 2008, F 11, Bl. 1335.; vgl. Vermerk vom 17. Januar 2008, S 12, Bl. 134; siehe auch Vermerk vom 11. Januar 2008, F 11, Bl. 1351.

¹⁰⁴⁰ Vermerk vom 17. Januar 2008, F 12, Bl. 1422 f.

¹⁰⁴¹ Vermerk vom 17. Januar 2008, S 12, Bl. 134, 123, 126.

sei der Erwerber gezwungen von der Zusatzvereinbarung zurückzutreten und Schadenersatz gegen das Land Berlin im dreistelligen Millionenbereich geltend zu machen.¹⁰⁴²

Im Rahmen einer Besprechung bei Staatssekretär Teichert wies der Rechtsvertreter des Investors auf die drohende Entscheidung im einstweiligen Rechtsschutzverfahren hin und erklärte, dass ein Baustopp nicht hingenommen werden könne. Es solle versucht werden, eine nachbarrechtliche Einigung herbeizuführen. Herr Müller-Spreer habe auf die Zustimmungsbereitschaft der GVG hingewiesen. Es sei zunächst eine Forderung in Höhe von 3 Mio. € genannt worden. Im Übrigen akzeptiere er kein Heilungsverfahren des Bebauungsplanes oder eine stufenweise Baugenehmigung nach § 34 BauGB.¹⁰⁴³

Der Zeuge Müller-Spreer erklärte in diesem Zusammenhang vor dem Untersuchungsausschuss:

Zeuge Müller-Spreer: „[...] Da waren die anfänglichen Bedenken gegen die nachbarschaftlichen Einsprüche bei allen Beteiligten eher kleiner, und dann war man doch sehr überrascht, als plötzlich das OVG anders entschieden hat.

Das war eine neue Überraschung für mich, und damit war eigentlich wieder mal eine vertraglich vereinbarte Voraussetzung, die das Land mir quasi in einen Vertrag geschrieben hat, nicht erfüllt, und ich hätte erneut wieder vom Vertrag zurücktreten können und hätte wieder die ursprüngliche Rechtsposition einnehmen können, in diesem Fall eine sehr viel teurere Rechtsposition, weil mittlerweile erhebliche Investitionen noch zusätzlich geleistet worden wären. Darüber hätte man streiten können, ob das öffentlich-rechtlich hätte durchsetzbar sein können, aber nach BGB, weil wir ja vereinbart haben, für den Fall, dass bis zu einer Frist keine rechtskräftige Baugenehmigung vorliegt, wieder auf den Vertrag 2000 zurückzufallen ist und damit Rücktritt, positiver Schadenersatz.“¹⁰⁴⁴

4.3.4 Stellungnahme der Senatsverwaltung für Finanzen zur Vertragslage

Mit Schreiben vom 18. Januar 2008 antwortete Staatssekretär Teichert der Rechtsanwaltskanzlei WilmerHale auf das Schreiben vom 8. Januar 2008. Danach stehe die erfolgreiche Realisierung des Projekts „Spreadreieck“ nach wie vor im Interesse des Landes Berlin. Auf berechnete Forderungen des Erwerbers werde die Senatsverwaltung für Finanzen selbstverständlich eingehen. Es bestehen aber bisher keine rechtlich zu begründenden Forderungen wegen Nichterfüllung der geschlossenen Verträge. Die Verträge seien erfüllt worden. Ein unmittelbarer, haftungsrechtlich relevanter Ursachenzusammenhang zwischen der Entscheidung des OVG Berlin-Brandenburg und den vertraglichen Vereinbarungen würde nicht bestehen. Die Senatsverwaltung für Finanzen könne ohne Rechtsgrundlage über solche Forderungen im dreistelligen Millionenbereich nicht verhandeln. Gerne unterstütze die Senatsverwaltung für Finanzen den Erwerber weiter bei der Kommunikation mit dem Bezirksamt oder der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.¹⁰⁴⁵

¹⁰⁴² Schreiben vom 18. Januar 2008, F 11, Bl. 1404 f.; siehe dazu auch Vermerk vom 18. Januar 2008, F 12, Bl. 1427.

¹⁰⁴³ Besprechungsvermerk vom 22. Januar 2008, F 12, Bl. 1453.

¹⁰⁴⁴ Wortprotokoll vom 9. Oktober 2009, Seite 29.

¹⁰⁴⁵ Antwortschreiben vom 18. Januar 2008, F 11, Bl. 1415 f.

4.3.5 **Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei CMS zu möglichen Auswirkungen des OVG-Urteils**

Ergänzend zum Gutachten vom 9. November 2006 und zu dem Schreiben vom 22. Oktober 2007 überprüfte die Rechtsanwaltskanzlei CMS im Auftrag des Liegenschaftsfonds, ob sich weitere Anhaltspunkte für eine zivilrechtliche Haftung des Landes Berlin ergeben, die zuvor aufgrund beschränkter Aktengrundlage nicht berücksichtigt werden konnten.

Insbesondere untersuchte die Rechtsanwaltskanzlei, ob das Urteil des OVG Berlin-Brandenburg Auswirkungen auf mögliche Ansprüche des Erwerbers Müller-Spreer gegen das Land Berlin hatten.

Im Anschreiben zur gutachterlichen Stellungnahme vom 31. Januar 2008 heißt es, dass sich die Erfolgsaussichten von Müller-Spreer, zurücktreten und/oder Schadensersatz verlangen zu können, erhöht hätten. Demnach könne Müller-Spreer berechtigterweise von der Zusatzvereinbarung zurücktreten, weil die Grundlage für die erteilte Baugenehmigung durch das Urteil des OVG entfallen sei und diese nicht mehr in Bestandskraft erstarken könne, wenn der Nachbar seinen Widerspruch nicht zurücknehme. Schadensersatzansprüche aus der Zusatzvereinbarung seien aber weiterhin fernliegend.

Allerdings sei nach eingehender Aktenrecherche im Ergebnis festzuhalten, dass die Position von Herrn Müller-Spreer, Schadensersatz aus dem nach einem Rücktritt dann wieder auflebenden Kaufvertrag zu verlangen, eher stärker geworden sei, weil der Vertrag vom 19. Dezember 2000 eine „Zusicherung“ enthalte und ein Teil des Grundstücks nicht übereignet werden konnte. Ob diese erhöhte Wahrscheinlichkeit sich zu einem gerichtlich durchsetzbaren Schadensersatz dem Grunde nach verdichte, sei angesichts der Komplexität der Sach- und Rechtslage als offen zu bezeichnen. Im Ergebnis sei dies aber nicht überwiegend wahrscheinlich.

Die Rechtsanwaltskanzlei CMS formulierte dabei folgende Empfehlung:

„Zur Vermeidung der prozessimmanenten, zumal in dessen Vorfeld bestehenden Unwägbarkeiten und im Hinblick auf den bei Müller-Spreer jetzt vor einem Baustillstand noch größeren wirtschaftlichen Handlungsspielraum könnte es wirtschaftlich vernünftig und damit geraten erscheinen, jetzt eine Kompromisslösung zu finden, bevor der wirtschaftliche Druck auf Müller-Spreer durch weitere Verzögerungen so groß wird, dass er keine anderen Handlungsoptionen hat, als zurückzutreten und dann zwangsläufig einen Prozess führen zu müssen. Dabei ist auch zu bedenken, dass zumindest erstinstanzliche Gerichte eher ‚vom Ergebnis her‘ entscheiden und unter Umständen die langjährigen Vergleichsverhandlungen zugunsten von Müller-Spreer berücksichtigen könnten. [...] Es könnte auch im Interesse des Landes Berlin liegen, einen komplizierten und aufwendigen Zivilprozess, dessen Ausgang keineswegs sicher ist, zu vermeiden, selbst wenn dieser in letzter Instanz möglicherweise gewonnen würde.“¹⁰⁴⁶

In dem Rechtsgutachten wird zunächst erklärt, dass nach wie vor nicht geklärt sei, ob der Käufer tatsächlich einen nicht genehmigungsfähigen Antrag gestellt habe. Fraglich sei, ob eine eventuelle Treuwidrigkeit des Erwerbers weiterhin dazu führen würde, dass er sich nicht auf sein Rücktrittsrecht berufen könne. Das OVG Urteil entziehe die Grundlage für eine bestandskräftige Baugenehmigung, sodass die Baugenehmigung – ziehe der Nachbar seinen Widerspruch nicht zurück – nicht mehr in Bestandskraft erwachsen könne. Insoweit hätte auch ein ursprünglich genehmigungsfähiger Antrag vom Bauherrn nicht zur Bestandskraft

¹⁰⁴⁶ Anschreiben zur gutachterlichen Stellungnahme vom 31. Januar 2008, S 21, 223 ff.; vgl. auch Schreiben vom 9. Januar 2008, F 11, Bl. 1338 ff.; Gutachterliche Stellungnahme, S 21, Bl. 220 ff.

führen können. Dies spreche dafür, dass die Erwägungen einer Treuwidrigkeit zurücktreten müssen, mit der Folge, dass sich der Käufer nunmehr auf sein Rücktrittsrecht berufen könne.

Fraglich sei weiter, welche Ansprüche der Käufer aus der Zusatzvereinbarung herleiten könne. Ziffer III.4.1 Abs.1 der Zusatzvereinbarung sieht folgende Regelung vor:

„Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Bebaubarkeit des Areals sichergestellt ist und die Bebauung wie in den Planungsentwürfen vorgesehen mit – abweichend von den Planungsentwürfen – zehn oberirdischen Vollgeschossen mit einer oberirdischen Bruttogeschossfläche von 17.500 m² - kann je nach Entwurf variieren – für Kerngebietsnutzung (MK 1) entsprechend dem Wettbewerbsergebnis sowie unterirdischer Bebauung durchgeführt werden kann. Der Übertragende sichert für diese Konzeption die erforderliche Mitwirkung zu.“¹⁰⁴⁷

Zu überprüfen sei, ob diese Ziffer als Beschaffenheitsgarantie eingestuft werden könne. Bei einer Beschaffenheitsgarantie hafte der Verkäufer verschuldensunabhängig für eine bestimmte Eigenschaft oder einen bestimmten Erfolg. Voraussetzung dafür sei, dass der Verkäufer in bindender Weise die Gewähr für die vereinbarte Beschaffenheit übernommen habe und zu erkennen gegeben habe, dass er für die Folgen des Fehlens eintreten wolle. Eine solche Garantieerklärung lasse sich der oben genannten Ziffer nicht entnehmen. Dies sei vor allem vor dem Hintergrund zu sehen, dass der erste Entwurf zur Zusatzvereinbarung noch vorsah, dass der „Übertragende garantiert, dass das Objekt wie in den Planungsentwürfen vorgesehen [...] bebaubar ist.“

Geprüft werden müsse auch, ob hier eine baubehördliche Zusicherung des Landes Berlin durch die Formulierung, dass das Land Berlin die erforderliche Mitwirkung für die Konzeption „zusichert“ und erklärte, dass die Bebaubarkeit des Areals sichergestellt sei. Grundsätzlich könne das Land Berlin das Risiko der zukünftigen Bebaubarkeit des Grundstücks vertraglich übernehmen. Entsprechende Absprachen würden insbesondere dann nahe liegen, wenn der Verkäufer und Träger der Planungshoheit ein und dieselbe Person sei, weil dann die vereinbarte Verwendung der Kaufsache nicht alleine vom Willen eines Dritten abhängt. Eine entsprechende vertragliche Risikoübernahme könne im Einzelfall auch dann gegeben sein, wenn Private und Gemeinde bei der Bauleitplanung eng zusammenarbeiten würden. Im vorliegenden Fall sei keine vertragliche Risikoübernahme durch das Land Berlin erkennbar, da dem Erwerber auch aus den vorherigen Verhandlungen bekannt gewesen sei, dass die Senatsverwaltung für Finanzen als privatrechtlicher Verhandlungspartner nicht selbst entsprechendes Baurecht schaffen könne. Ferner sei der Begriff der „Mitwirkung“ unpräzise, da unklar sei, was mit dem Begriff gemeint sei. Eine Verpflichtung zur Mitwirkung sei gerade keine Erfolgshaftung. Es könnte erwogen werden, dass hier aufgrund des Urteils ein Wegfall der Geschäftsgrundlage vorliege. Hier würden aber deutlich bessere Gründe dafür sprechen, dass die Bebaubarkeit des Areals nicht zur gemeinsamen Geschäftsgrundlage gemacht worden sei.¹⁰⁴⁸

4.3.6 Rechtliche Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Redeker zu möglichen Schadensersatz- und Entschädigungsansprüchen des Investors

Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erstellte die Rechtsanwaltskanzlei Redeker ein Rechtsgutachten zu möglichen Schadensersatzansprüchen gegen das Land Berlin aufgrund der in Rede stehenden öffentlich-rechtlichen Vorgänge. Absprachegemäß blieben dabei die notariellen Verträge der Senatsverwaltung für Finanzen unberücksichtigt.

¹⁰⁴⁷ Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, § III.4.1, F 8, Bl. 3492 f.; siehe auch S 21, Bl. 203.

¹⁰⁴⁸ Gutachterliche Stellungnahme vom 31. Januar 2008, S 21, Bl. 220 ff.

Als mögliche Ersatzansprüche des Bauherrn würden Amtshaftungsansprüche, Ansprüche aus enteignungsgleichem Eingriff sowie aus Planungsschadenrecht in Betracht kommen. Dabei sei zwischen dem Erlass des (möglicherweise) unwirksamen Bebauungsplans durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem Erlass rechtswidriger Baugenehmigungen durch das Bezirksamt Mitte von Berlin zu unterscheiden.

4.3.6.1 Ersatzansprüche im Zusammenhang mit dem Erlass des Bebauungsplans

Für die vorliegende gutachterliche Stellungnahme unterstellte der Prüfer den ungünstigsten Fall, d. h. die unheilbare Unwirksamkeit des Bebauungsplans I-50.¹⁰⁴⁹

Zu prüfen sei, ob der Bauherr einen Amtshaftungsanspruch gem. § 839 BGB i. V. m. Artikel 34 GG geltend machen könne. Dieser setze voraus, dass ein Beamter im haftungsrechtlichen Sinne in Ausübung eines anvertrauten öffentlichen Amtes eine drittgerichtete Amtspflicht verletze, die adäquat kausal zu einem Schaden führen würde.

Aus der Prüfung des Gutachters geht im Wesentlichen hervor, dass im vorliegenden Fall die Mitglieder des Abgeordnetenhauses Beamte im haftungsrechtlichen Sinne seien und die öffentliche Gewalt bei der Zustimmung zum Bebauungsplan ausgeübt haben. Der Erlass bzw. die Zustimmung zu einem unwirksamen Bebauungsplan stelle auch eine Verletzung von Amtspflichten dar. Allerdings seien nicht alle bei der Planaufstellung zu beachtenden Amtspflichten drittgerichtet und damit haftungsrelevant. Nach der Rechtsprechung sei aber gerade das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB drittgerichtet.

Das OVG Berlin-Brandenburg habe sein Normenkontrollurteil auf verschiedene Mängel gestützt. So sei zwischen der nach Auffassung des Gerichts unzutreffenden Festsetzung eines Kerngebietes für das ehemalige Flurstück 243 und den vom OVG reklamierten Mängeln im Abwägungsvorgang zu unterscheiden.

Eine Verletzung einer drittgerichteten Amtspflicht scheide im Falle der unzutreffenden Festsetzung aus.

Im Falle der Abwägungsfehler spreche vieles dafür, dass hier bei der Aufstellung des Bebauungsplans keine drittgerichteten Amtspflichten zu Lasten des Bauherrn verletzt worden seien. Die monierte Behandlung bestimmter Abwägungspositionen gehe nicht dahin, den Bauherrn vor bestimmten Auswirkungen zu schützen, sondern vielmehr die Eigentümer der angrenzenden Grundstücksflächen.

Für den Fall, dass man gleichwohl eine drittgerichtete Amtspflichtverletzung bejahe, müsse die Amtspflichtverletzung auch schuldhaft gewesen sein. Vorsätzliches Handeln sei hier auszuschließen, sodass sich die Prüfung auf das Vorliegen von Fahrlässigkeit beschränke. Fahrlässig würde derjenige handeln, der bei Beobachtung der erforderlichen Sorgfalt hätte voraussehen müssen, dass er seine Amtspflicht verletze. Eine unrichtige Gesetzesauslegung oder Rechtsanwendung sei vorwerfbar, wenn sie gegen den klaren, bestimmten, unzweideutigen Wortlaut einer Vorschrift oder gegen die höchstrichterliche Rechtsprechung verstoße. Vorliegend sei der Beschluss des Verwaltungsgerichts Berlin im einstweiligen Rechtsschutzverfahren ein Indiz dafür, dass hier keine Mängel des Bebauungsplans in Rede stehen würden, die offensichtlich seien und sich dem Plangeber zwingend hätten aufdrängen müssen. Vielmehr spreche die Entscheidung dafür, dass es um Einzelheiten der Sachverhaltsbewertung gehe, die unterschiedlich ausfallen könne sowie um Rechtsfragen, die nicht abschließend und eindeutig in die eine oder andere Richtung geklärt seien.

¹⁰⁴⁹ Rechtliche Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Redeker vom 29. Januar 2008, F 12, Bl. 1529 ff.; vgl. auch Vermerk vom 26. Januar 2008, S 5, Bl. 2191 ff.

Nach weiterer eingehender Prüfung kam der Gutachter zu dem Ergebnis, dass ein Verschulden mangels Vorwerfbarkeit mit guten Gründen verneint werden könne.

Des Weiteren untersuchte der Gutachter, ob der Bauherr einen Anspruch aus enteignungs-gleichem Eingriff geltend machen könne.

Dieser setze einen unmittelbaren rechtswidrigen Eingriff in eine von Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützte Rechtsposition voraus. In der Rechtsprechung sei soweit anerkannt, dass ein Entschädigungsanspruch bei normativem Unrecht grundsätzlich in Betracht komme. Dieser Anspruch sei vorliegend nicht gegeben, da der Bauherr durch die Festsetzung des Bebauungsplans begünstigt werde. Das Planungsrecht habe eine über § 34 Abs. 1 BauGB hinausgehende Bebauungsmöglichkeit geschaffen. Die Rechtsposition des Artikels 14 GG sei aber auf die Bebauungsmöglichkeiten des Art. 34 BauGB beschränkt.

Auch ein Anspruch nach dem Planungsschadenrecht gemäß den §§ 39 ff. BauGB liege nicht vor. Es sei anerkannt, dass diese Vorschriften das Bestehen eines rechtswirksamen Bebauungsplans voraussetzen.

4.3.6.2 Ersatzansprüche im Zusammenhang mit der Erteilung bzw. Versagung der Baugenehmigungen

Fraglich sei, ob der Bauherr einen Amtshaftungsanspruch im Zusammenhang mit der erteilten Baugenehmigung Nr. 2151/06 geltend machen könne.

Nach allgemeiner Auffassung bestehe eine Amtspflicht zur Erteilung einer rechtmäßigen Baugenehmigung. Die Amtspflicht zur Versagung einer Baugenehmigung sei beschränkt auf das von der Baugenehmigungsbehörde zu beachtende Prüfprogramm. Die Behörde habe bei Zweifeln an der Gültigkeit des Plans eine Prüfungskompetenz. Sie würde amtspflichtwidrig handeln, wenn sie einen unwirksamen Plan anwende, obwohl Anlass zur Prüfung der Wirksamkeit bestanden hätte. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung habe ausdrücklich erklärt, dass das Bauvorhaben den künftigen Festsetzungen entsprechen würde. Die von der Rechtsprechung geforderte offensichtliche Unwirksamkeit liege hier nicht vor, von daher würden gute Gründe dafür sprechen, eine Amtspflichtverletzung zu verneinen.

Davon zu unterscheiden ist die Frage, ob die Baugenehmigungsbehörde den Bebauungsplan sachgerecht angewandt und die übrigen Anforderungen hinreichend beachtet habe. Vorliegend komme dabei nur eine Missachtung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften in Betracht, die dem Schutz der Nachbarin zu dienen bestimmt seien und deshalb in einem Bau-nachbarstreit zu einer Aufhebung der Baugenehmigung führen könnte. Ein Verstoß sei hier aber im Ergebnis nicht zu erkennen.

Fraglich sei daher noch, ob das Bezirksamt bei der Prüfung der sonstigen Genehmigungsvoraussetzungen fehlerhaft gehandelt habe, weil das beantragte Vorhaben trotz Einhaltung des Plans nicht genehmigungsfähig gewesen sein könnte, da es für die Nachbarin unzumutbare Wirkungen ausgelöst habe. Hierzu sei zunächst festzuhalten, dass das Ergebnis einer solchen im Einzelfall vorzunehmenden Wertung nicht feststehe. Insbesondere könne dieses Ergebnis nicht aus dem Urteil des OVG Berlin-Brandenburg abgeleitet werden, da diese Entscheidung nicht darauf beruhe, dass die von dem Planvorhaben ausgehenden Auswirkungen zwingend für die Nachbarschaft unzumutbar seien. Diese Entscheidung beruhe vielmehr darauf, dass der Plangeber dies hätte „im Einzelfall näher aufklären müssen“. Auch das Verwaltungsgericht Berlin habe in dem durchgeführten Eilverfahren keine durchgreifenden Anhaltspunkte für eine Unzumutbarkeit des genehmigten Vorhabens gesehen.

Für den Fall, dass man eine Amtspflichtverletzung bejahe, werde die Amtshaftung bei der Erteilung einer rechtswidrigen Baugenehmigung unter dem Gesichtspunkt des Schutzzwecks

der Norm von vornherein auf das Vertrauen begrenzt, dass die Baugenehmigung begründen solle. In der Regel genieße der Bauherr keinen Vertrauensschutz, solange ein Rechtsbehelfsverfahren anhängig sei. Von daher baue der Bauherr in einem solchem Fall auf eigenes Risiko. Aufwendungen, die nach Einlegung des Nachbarwiderspruchs getätigt worden seien, dürften jedenfalls nicht mehr auf einer ausreichenden Vertrauensgrundlage erfolgt sein.

Fraglich sei weiter, ob dem Bauherrn ein Amtshaftungsanspruch im Zusammenhang mit der Versagung der Baugenehmigung für die Errichtung der Baugrube zustehe.

Unterstelle man dabei die Unwirksamkeit des Bebauungsplans I-50, sei die Versagung der Baugenehmigung ohne Weiteres rechtmäßig. Ersatzansprüche würden in diesem Fall von vornherein ausscheiden.

Bei unterstellter Wirksamkeit des Bebauungsplans komme eine Verletzung der dem Bezirksamt Mitte von Berlin obliegenden Amtspflicht zu rechtmäßigem Handeln in Betracht. Dies setze voraus, dass die Versagung der beantragten Baugenehmigung rechtswidrig gewesen sei. Ausweislich der Baugenehmigung sei die Ablehnung allein aus denkmalrechtlichen Gründen versagt worden. Aufgrund der Versagung des Einvernehmens durfte die Baugenehmigung nicht erteilt werden. Ungeachtet dessen begegne auch die Verweigerung des Einvernehmens keine durchgreifenden Bedenken, sodass insoweit keine Amtspflichtverletzung vorliege.

Darüber hinaus prüfte der Gutachter auch, ob der Bauherr Ersatzansprüche im Zusammenhang mit der Versagung der Nachtragsgenehmigung vom 9. November 2007 geltend machen könnte.

Auch hier sei bei unterstellter Unwirksamkeit des Bebauungsplans die Versagung ohne Weiteres rechtmäßig. Aber auch bei unterstellter Wirksamkeit habe das Bezirksamt Mitte von Berlin die obliegende Amtspflicht zum rechtmäßigen Handeln nicht verletzt. Die Nachtragsgenehmigung sei mangels Einvernehmen mit der Denkmalbehörde nicht genehmigungsfähig gewesen. Die Verweigerung des Einvernehmens erscheine aus denkmalfachlichen Gründen zumindest vertretbar. Es sei nicht ausgeschlossen gewesen, dass die beantragte deutliche Anhebung des Stadtplatzniveaus zur Unterbringung von Tiefgaragenplätzen zu einer wesentlichen Veränderung der Blickwinkel des Baudenkmals geführt hätte.

4.3.7 Reaktion der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu den Ansprüchen des Investors

Mit Schreiben vom 30. Januar 2008 teilte die Senatsbaudirektorin Lüscher der Staatssekretärin Spranger mit, dass nunmehr die Haftungsrisiken bezüglich der angekündigten Schadensersatzansprüche überprüft worden seien. Die beauftragte Rechtsanwaltskanzlei komme dabei zu dem Ergebnis, dass Ansprüche des Bauherrn aus Amtshaftung oder anderen öffentlich-rechtlichen Anspruchsgrundlagen sowohl aus dem Bebauungsplanverfahren als auch aus dem baugenehmigungsrechtlichen Verwaltungsverfahren nicht ersichtlich seien. Die Beurteilung der vom OVG angenommenen Mängel sei rechtlich nicht zwingend und angreifbar. Daher werde erwogen, Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision einzulegen. Darüber hinaus komme die Einleitung eines Verfahrens zur vorsorglichen Behebung der vom OVG erhobenen Beanstandungen in Betracht. Allerdings werde hierbei die Anordnung eines vorübergehenden Baustopps voraussichtlich nicht zu verhindern sein, solange die Normenkontrollentscheidung zum Bebauungsplan noch nicht überwunden

sei. Die Prüfung, ob zivilrechtliche Ansprüche des Investors bestehen könnten, müsse durch die Senatsverwaltung für Finanzen erfolgen.¹⁰⁵⁰

Staatssekretärin Spranger fügte handschriftlich dem Schreiben hinzu, dass die möglichen zivilrechtlichen Ansprüche des Herrn Müller-Spreer doch allein daher rühren, dass er keine Baugenehmigung (öffentlich-rechtlich) habe.¹⁰⁵¹

Bereits mit Schreiben vom 1. Februar 2008 antwortete Staatssekretär Teichert auf das Schreiben der Senatsbaudirektorin Lüscher. Dabei teilte er mit, dass die Teilsichtweise, es würden keine öffentlich-rechtlichen Ansprüche des Bauherrn bestehen, zu kurz gegriffen sei, da das Vorhaben in seiner Gesamtheit zu begutachten sei. Aufgrund des drohenden Baustopps werde die Baumaßnahme auf unabsehbare Zeit unterbrochen. Der Bauherr habe hierzu bereits angekündigt, Schadensersatzansprüche geltend zu machen. Auf Grundlage der rechtlichen Stellungnahme zu den zivilrechtlichen Ansprüchen würde er davon ausgehen, dass sich die Erfolgsaussichten, berechtigterweise zurückzutreten und/oder Schadensersatz verlangen zu können, erhöht haben. Es würden sich die Argumente deutlich verstärken, dass der Bauherr von der Zusatzvereinbarung zurücktreten könne, weil die Grundlage für die erteilte Baugenehmigung durch das OVG-Urteil entfallen sei und diese daher ohne Rücknahme des Nachbarwiderspruchs nicht mehr in Bestandskraft erwachsen könne. Ferner sei festzuhalten, dass die Position des Investors, Schadensersatz aus dem nach einem Rücktritt dann wieder auflebenden Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000 verlangen zu können, eher stärker geworden sei. Aus seiner Sicht bestehe jedenfalls ein nicht unerhebliches Prozessrisiko. Insgesamt müsse das Land Berlin bestrebt sein, seinen Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag nachzukommen. Maßgebliche Verpflichtung sei dabei, die Voraussetzungen für eine (fristgemäße) Bebauung in dem vereinbarten Umfang zu ermöglichen. Diese Verpflichtung habe Senatsbaudirektor Dr. Stimmann ausdrücklich mit dem Mitzeichnungsschreiben vom 11. Juni 2004 übernommen. „Dass dies derzeit nicht möglich ist, hat meines Erachtens allein Ihre Verwaltung durch das fehlerhafte bauplanungsrechtliche Verfahren zu verantworten.“ In zeitlicher Hinsicht sei daher das nunmehr beabsichtigte Verfahren zur Behebung der vom OVG erhobenen Beanstandungen kein gangbarer Weg. „Nach alledem halte ich es für dringend geboten und unverzichtbar, dass Sie die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten ausschöpfen, um einen Baustopp zu vermeiden. Insbesondere sollten dabei die Gespräche mit dem Bauherrn und der Nachbarklägerin durch Ihr Haus als federführende Verwaltung mit dem Ziel einer Rücknahme der Klage und der Beschwerde im einstweiligen Rechtsschutzverfahren unverzüglich fortgesetzt werden.“¹⁰⁵²

4.4 Vergleichsvereinbarungen GVG / Müller-Spreer

Sowohl die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als auch die Senatsverwaltung für Finanzen führten Vergleichsgespräche mit dem Investor Müller-Spreer und den Vertretern der GVG, um einen möglichen Schaden gering zu halten.

4.4.1 Verhandlungsablauf zur Vergleichsvereinbarung GVG

Bereits im Januar 2008 hatten die Beteiligten beschlossen, dass versucht werden soll, eine Vergleichsvereinbarung mit der GVG zu schließen.¹⁰⁵³

¹⁰⁵⁰ Schreiben vom 30. Januar 2008, F 12, Bl. 1527 f.; siehe auch Vermerk zum Zeitplan des Ergänzungsverfahren, Festsetzung danach Mitte August 2008, S 12, Bl. 210 f.

¹⁰⁵¹ Handschriftliche Notiz auf dem Schreiben vom 30. Januar 2008, F 12, Bl. 1527 f.

¹⁰⁵² Antwortschreiben vom 1. Februar 2008, F 12, Bl. 1612 f.

¹⁰⁵³ Vermerk vom 16. Januar 2008, F 11, Bl. 1365; Vermerk vom 21. Januar 2008, F 12, Bl. 1450 f.; Besprechungsvermerk vom 22. Januar 2008, F 12, Bl. 1453.

Aus einem Gesprächsvermerk vom 24. Januar 2008 geht hervor, dass insbesondere die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung deutlich gemacht habe, dass nunmehr nach Kenntnisnahme von der Urteilsbegründung vermieden werden sollte, eine erneute Baugenehmigung nach § 34 BauGB zu erteilen. Vielmehr versuche man im Wege einer gütlichen Einigung die Antragsteller (GVG) dazu zu bewegen, vor Eintritt der Rechtskraft einer Klagerücknahme zuzustimmen und die Klage gegen die erteilte Baugenehmigung sowie den Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des Baugenehmigungsbescheides zurückzunehmen.

Im Gegenzug solle dem Antragsteller ein Kompensationsbetrag angeboten werden, verbunden mit einer Konsenslösung für das von Herrn Müller-Spreer angestrebte Maß der baulichen Nutzung (10 + 10 bzw. 9 + 12 Geschosse). Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung würde hier eindeutig eine Lösung auf der Basis von 10 + 10 Geschossen präferieren. Dieses Ergebnis würde auch der ursprünglichen Baugenehmigung entsprechen.

Nach Ansicht der Bauverwaltung sei eine weitere Überlegung, ein neues Bebauungsplanverfahren durchzuführen, um die rechtlichen Hindernisse aus dem Urteil auszuräumen. Dieses Verfahren würde einen gewissen Zeitraum in Anspruch nehmen, den man aber nach Auffassung der Bauverwaltung habe, weil man sich keinen Schadensersatzansprüchen mangels Vertrauensschutz ausgesetzt sehe.

Die Antragsteller des Normenkontrollverfahrens hätten im Rahmen eines Sondierungsgesprächs grundsätzlich zugesagt, sich einer möglichen einvernehmlichen Lösung nicht verschließen zu wollen. Herr Müller-Spreer habe bereits das Gespräch mit ihnen gesucht. Für die Beeinträchtigung der nachbarrechtlichen Belange sei als Kompensation eine Summe von 3 Mio. € angedacht worden. Die GVG könne sich eine Variante 9 + 11 (maximal 11,5) vorstellen. Die Variante 10 + 10 sei grundsätzlich keine Option, weil man diese gerade im Normenkontrollverfahren erfolgreich angegriffen habe. Für den Fall, dass man dieser Lösung nach „reiflicher Überlegung“ doch näher treten könnte, müsse der Entschädigungsbetrag höher angesetzt werden.¹⁰⁵⁴

Mit Vermerk vom 30. Januar 2008 unterrichtete Referatsleiter Roth Senator Dr. Sarrazin über den Sachstand. Danach sei aufgrund der Urteilsgründe der Bebauungsplan nicht mehr durch ein vereinfachtes Verfahren zu heilen. Es müsse ein neues förmliches Änderungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden, das voraussichtlich nicht vor der Sommerpause abgeschlossen werden könne. Nach Auffassung des Bezirks scheidet auch eine neue Baugenehmigung nach § 34 BauGB aus. Als Lösungsmöglichkeit werde nur eine Einigungsmöglichkeit mit den Antragstellern (GVG) gesehen, damit der Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz zurückgenommen und ein Baustopp verhindert werden könne. Die Antragsteller seien auf der Basis der Zahlung von 3 Mio. € bei einer Stufenlösung 9/12 Geschosse bereit, den Antrag zurückzunehmen. Bei einer Zustimmung zur genehmigten Bebauung (10/10 Geschosse) sei von einem höheren Wert auszugehen. Nach vertiefter Aktenrecherche habe sich nach Auffassung der Rechtsanwaltskanzlei CMS das Prozessrisiko des Landes Berlin erhöht. Der Sachverhalt stelle sich komplizierter und vielschichtiger dar als zunächst angenommen, sodass das Risiko statt 20:80 nunmehr 45:55 betragen würde. Es sei daher dringend zu empfehlen, eine Einigung mit dem Nachbarn zu suchen.¹⁰⁵⁵

Am 1. Februar 2008 fand sodann in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein Gespräch mit den Vertretern der GVG statt. Im Rahmen dieser Besprechung forderte die GVG für die Realisierung der genehmigten Bebauung (10/10 Geschosse) eine Ausgleichszahlung in Höhe von 4 Mio. €. Diese Forderung würde sich aus dem wirtschaftlichen Vorteil des Bauherrn und den Nachteilen bei der Hotelnutzung auf dem betroffenen Grundstück ergeben. Die Klagevertreter haben dabei noch auf den Attraktivitätsverlust des Standortes durch die

¹⁰⁵⁴ Gesprächsvermerk vom 24. Januar 2008, F 12, Bl. 1469 f.

¹⁰⁵⁵ Sachstandsvermerk vom 30. Januar 2008, F 12, Bl. 1563 ff.

Verschattung des Gebäudes einschließlich des natürlich belichteten Konferenzsaals hingewiesen. Im Übrigen würde die Aufgabe des erstrittenen Rechts sehr schwer fallen.¹⁰⁵⁶

Die Zusammensetzung der Summe ist in einem Vermerk weiter konkretisiert worden. So seien die 3 Mio. € für die Nachteile des Hotelbetriebs (wirtschaftlicher Schaden für Nutzungseinschränkungen) oder als Ausgleich des wirtschaftlichen Vorteils von dem Bauherrn Müller-Spreer (3000 m² x 1000 €/m²) zu zahlen. Die zusätzliche Million sei ein „Schmerzensgeld“ für die Behandlung im eigenen Baugenehmigungsverfahren und für den Gesichtsverlust bei der Zustimmung zur angegriffenen Bebauung.¹⁰⁵⁷ Im Rahmen einer Besprechung ist Herr Grauel, Prokurist der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Am Weidendamm Berlin-Mitte mbH, gebeten worden, eine Berechnung für die Wertminderung des Grundstücks vorzulegen. Unter dem Vorbehalt des schlüssigen Nachweises habe Staatssekretär Teichert seine Zustimmung erteilt, wenn dadurch alle offenen Fragen für erledigt erklärt werden.¹⁰⁵⁸

Der Liegenschaftsfonds übermittelte an die Senatsverwaltung für Finanzen sodann eine von der GVG übergebene Schadensberechnung und erklärte, die GVG habe insoweit für die mutmaßlich „benachteiligten“ Bereiche des Hotels eine fiktive Mietminderung von 25 – 30 % für 33 Jahre bei Berücksichtigung einer Abzinsung in Höhe von 3 % angenommen. Dabei sei die GVG zu einem angeblichen Schadensrisiko in Höhe von ca. 4,6 Mio. € gelangt.¹⁰⁵⁹

Der Untersuchungsausschuss befragte auch den Zeugen Grauel, wie sich diese Ausgleichssumme zusammengesetzt hat:

Zeuge Grauel: „Ich weiß, dass ich für mich selbst, also für die GVG [...] eine Kalkulation angestellt habe: Wie stark ist so eine Beeinträchtigung? [...] Ich habe nun einige Erfahrungen mit Bauvorhaben, auch Bauvorhaben in Berlin, und da habe ich gesagt: Es ist schon eine Grundstücksminderung, eine Wertminderung von in etwa 3 bis 4 Millionen. 4 Millionen deshalb – sind wir zu der Schlussfolgerung gekommen –, weil eben gesagt wurde: Es soll ganz genau so bleiben, gar keine Änderungen! – Wir hatten vorher damit kalkuliert, ob man sozusagen die Baumasse anders verteilen könnte und eine geringere Beeinträchtigung hätte. Da haben wir erst – da müsste es auch irgendwo, wahrscheinlich bei der Senatsfinanzverwaltung, noch Entwürfe geben – mal über 3 Millionen gesprochen. Es ist dann gesagt worden: Nein! Es soll genauso bleiben! – Da haben wir dann gesagt: Okay, dann sind es einfach stärkere Beeinträchtigungen. Dann müssen es 4 Millionen sein.“¹⁰⁶⁰
[...]

„Dafür gibt es Wertermittlungsgrundsätze. Im Prinzip sind es Erfahrungswerte: Was kostet eine Aussicht? – Kann man so nicht direkt sagen. Sind es 5 Prozent, sind es 3 Prozent, sind es 10 Prozent vom Gesamtwert? In diesem Spektrum bewegt es sich.“¹⁰⁶¹

¹⁰⁵⁶ Besprechungsvermerk vom 4. Februar 2008, F 12, Bl. 1620 f.

¹⁰⁵⁷ Vermerk vom 8. Februar 2008, F 12, Bl. 1642.

¹⁰⁵⁸ Besprechungsvermerk vom 11./20. Februar 2008, F 12, Bl. 1660, 1796; siehe Schadensberechnung, F 12, Bl. 1775, 1819; Schadensaufstellungstabelle der GVG, L 9, Bl. 5057.

¹⁰⁵⁹ siehe Schadensaufstellungstabelle der GVG, L 9, Bl. 5057, Schreiben des Liegenschaftsfonds vom 20. Februar 2008, F 12, Bl. 1818 f.

¹⁰⁶⁰ Wortprotokoll vom 30. April 2010, Seite 7.

¹⁰⁶¹ Wortprotokoll vom 30. April 2010, Seite 7.

4.4.2 **Verwaltungsinterne Diskussion über die Zuständigkeit der Kostentragungspflicht**

In einer verwaltungsinternen Nachbesprechung habe ein Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung darauf hingewiesen, dass „seine Verwaltung aufgrund des ihnen vorliegenden Rechtsgutachtens kein Haftungsrisiko des Landes Berlin“ im Rahmen des Bauplanungs- und Baugenehmigungsverfahrens sehe und daher nicht bereit sei, etwaige Vergleichskosten zu übernehmen. Der Referatsleiter Roth habe darauf verwiesen, dass Fehler im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans und Mängel im Baugenehmigungsverfahren ursächlich für einen eventuellen Rücktritt des Investors von der Zusatzvereinbarung seien.¹⁰⁶²

Senatsbaudirektorin Lüscher fasste mit Schreiben vom 5. Februar 2008 an Staatssekretär Teichert die Erzielung des folgenden Zwischenergebnisses zusammen:

Danach hätten die gemeinschaftlich geführten Gespräche mit der Nachbarklägerin dazu geführt, dass gegen eine Zahlung von 4 Mio. € die GVG bereit sei, die Klagen gegen den Bebauungsplan I-50 und die an den Bauherrn Müller-Spreer erteilte Baugenehmigung zurückzunehmen. In diesem Fall wäre die kurzfristige Anordnung eines Baustopps durch das OVG Berlin-Brandenburg in dem einstweiligen Rechtsschutzverfahren zur Herstellung der aufschiebenden Wirkung der gegen die Baugenehmigung erhobenen Klage abgewendet.

Die Senatsbaudirektorin Lüscher wies nochmals darauf hin, dass das Haftungsrisiko des Plangebers für den Bebauungsplan I-50 und der Baugenehmigungsbehörde als so gering einzuschätzen sei, dass der Weg einer Verteidigung des Bebauungsplans durch Revisionszulassungsantrag zum Bundesverwaltungsgericht und parallele vorsorgliche Heilung durch ein ergänzendes Planungsverfahren beschreitbar erscheinen würden. Den Äußerungen des Staatssekretärs habe sie entnommen, dass er aufgrund der zivilrechtlichen Ansprüche von einem beachtlichen Risiko ausgehe. Die Senatsverwaltung für Finanzen möge nun entscheiden, wie mit den Haftungsrisiken aus dem Grundstücksgeschäft umgegangen werden solle und mitteilen, ob die Abwägung zwischen den Risiken aus dem Vertragsverhältnis und der Klageablösungsoption der GVG ergebe, dass die Annahme des Angebots der GVG eine angemessene und sinnvolle Lösung sei.

In dem Schreiben wies die Senatsbaudirektorin weiter darauf hin, dass allein durch den Abschluss einer Vereinbarung mit der GVG noch keine Bestandskraft der erteilten Baugenehmigung eintreten würde, da die Möglichkeit zur Einlegung weiterer Nachbarrechtsbehelfe von anderer Seite nicht ausgeschlossen werden könne. Darüber hinaus seien auch die von dem Bauherrn angestrebten Verfahren wegen angeblicher Bauverzögerung weiter anhängig.¹⁰⁶³

Die Korrespondenz zwischen den beiden Häusern ging in der Folgezeit weiter. Mit Antwortschreiben vom 6. Februar 2008 stellte Staatssekretär Teichert erneut fest, dass ursächlich für einen eventuellen Rücktritt des Herrn Müller-Spreer von der Zusatzvereinbarung und dem dann drohenden Schadensersatz die durch das Urteil rechtswidrig gewordene Baugenehmigung und ein ggf. drohender Baustopp wären. Es sollte daher das gemeinsame Ziel sein, eine Einigung mit der GVG und den betroffenen weiteren Nachbarn herbeizuführen. Dabei sprach er u. a. folgende Empfehlung aus:

¹⁰⁶² Besprechungsvermerk vom 4. Februar 2008, F 12, Bl. 1620 f.; siehe auch E-Mail vom 1. Februar 2008, F 12, Bl. 1619.

¹⁰⁶³ Schreiben der SBD vom 5. Februar 2008, F 12, Bl. 1630 f.; siehe dazu Vermerk vom 7. Februar 2008, Einlegung einer Nichtzulassungsbeschwerde nicht erfolgsversprechend, S 5, Bl. 2199 f., 2210.

„Ich empfehle daher, dass Ihre Verwaltung und der Bezirk eine Vereinbarung mit Herrn Müller-Spreer schließen, in der ihm das Baurecht für sein beantragtes Vorhaben eingeräumt wird und Herr Müller-Spreer im Gegenzug die im Baugenehmigungsverfahren eingelegten Rechtsmittel zurücknimmt. Meine Verwaltung strebt in Folge des rechtsunwirksamen Bebauungsplans für das Land Berlin mit der Grundstückseigentümerin des Melia-Hotels eine Vereinbarung an, in der die Eigentümerin alle anhängigen Rechtsmittel im Bauplanungs- und Baugenehmigungsverfahren zurücknimmt.“¹⁰⁶⁴

4.4.3 Parlamentsbeteiligung zum Abschluss der Vergleichsvereinbarung GVG

Anfang Februar 2008 gaben die Senatorin Junge-Reyer und Senator Dr. Sarrazin dem Senat einen Überblick über die möglichen Konsequenzen aus der Entscheidung des OVG Berlin-Brandenburgs. Sie unterrichteten den Senat ferner darüber, dass im Hinblick auf die prominente Lage des „Spreadreiecks“ im Stadtzentrum und des drohenden Baustopps derzeit mit allen Beteiligten die Möglichkeit einer außergerichtlichen Verständigung erörtert werde. Sofern eine Einigung zustande komme, werden die finanziellen Auswirkungen in einer von der Senatsverwaltung für Finanzen unter Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu erstellenden Vorlage an den Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses dargestellt.¹⁰⁶⁵

Der Senat führte sodann eine Aussprache über die von Senator Dr. Sarrazin vorgelegte Vorlage Nr. 1024/2008. Danach solle der Senat u. a. die Ermächtigung der Senatsverwaltung für Finanzen zum Abschluss der Vergleichsvereinbarung mit der GVG und dem Bauherrn Müller-Spreer auf Grundlage der vorgelegten Entwürfe beschließen. Zur Begründung führte die Senatsverwaltung für Finanzen an, dass in der Zusatzvereinbarung eine bestandskräftige Baugenehmigung bis zum 30. September 2006 zugesagt worden sei. Der Senat habe der Zusatzvereinbarung am 23. November 2004 zugestimmt. Das Abgeordnetenhaus habe dem Bebauungsplan I-50 am 31. August 2006 zugestimmt. Gegen diesen Bebauungsplan habe die GVG erfolgreich einen Normenkontrollantrag eingelegt. Das OVG habe den Bebauungsplan für unwirksam erklärt, sodass damit auch die Baugenehmigung rechtswidrig geworden sei. Es sei davon auszugehen, dass das einstweilige Rechtsschutzverfahren dazu führen werde, dass ein Baustopp verhängt werde. Für diesen Fall habe der Investor den Rücktritt von der Zusatzvereinbarung mit entsprechendem Schadensersatz angedroht. Es würden folgende Handlungsalternativen in Betracht kommen:

Es könnte eine Vergleichsvereinbarung mit der GVG geschlossen werden, Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision beim Bundesverwaltungsgericht eingelegt oder die Heilung des Bebauungsplans beschritten werden. Die beiden letztgenannten Alternativen würden dabei zu einem Baustopp mit der oben genannten Konsequenz führen. Von daher sei folgende Vergleichsverhandlung mit der GVG geführt worden.

Der GVG werde für die Rücknahme der anhängigen Rechtsbehelfe eine Entschädigung von 4 Mio. € als finanzieller Ausgleich für die Wertminderung ihres Grundstücks durch die Verschattung des Hotels und der damit verbundenen wirtschaftlichen Nachteile gezahlt. Als Gegenleistung für die Bestandskraft der Baugenehmigung verzichte der Investor auf sein Rücktrittsrecht von der Zusatzvereinbarung und nehme darüber hinaus alle seine anhängigen Klagen und Widersprüche im Baugenehmigungsverfahren zurück.

¹⁰⁶⁴ Schreiben des StS Teichert vom 6. Februar 2008, F 12, Bl. 1638 f.; siehe zum Verhandlungsablauf auch S 5, Bl. 2206 f.

¹⁰⁶⁵ Senatsprotokollnotiz vom 5. Februar 2008, F 12, Bl. 1626; siehe auch Vorbereitung, F 12, Bl. 1622 ff.

Mit dem angestrebten Vergleich können Schadensersatzansprüche in zweistelliger Millionenhöhe vermieden werden, die der Investor für den Fall des Rücktritts angekündigt habe. Zu diesem Rücktritt sehe sich der Investor gezwungen, wenn nach dem Urteil zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans keine Einigung über die durch die zwischenzeitliche Bauverzögerung entstandenen vermeintlichen Schäden, insbesondere wegen entgangener Mieteinnahmen und Vertragsstrafen aus dem bereits abgeschlossenen Mietvertrag in zweistelliger Millionenhöhe, erzielt werde. Durch den unwirksamen Bebauungsplan und die damit verbundene Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung sei das Prozessrisiko für Berlin erheblich gestiegen.¹⁰⁶⁶

Der Senat beschloss die Ermächtigung zum Abschluss der Vergleichsvereinbarung sodann am 19. Februar 2008.¹⁰⁶⁷

Mit Schreiben vom 19. Februar 2008 unterrichtete die Senatsverwaltung für Finanzen das Abgeordnetenhaus von Berlin über diesen Vorgang und bat um zustimmende Kenntnisnahme zu Mehrausgaben in Höhe von 4 Mio. €. Diese Ausgabe sollte dabei letztlich durch die Senatsverwaltung für Finanzen erfolgen.¹⁰⁶⁸ Die zustimmende Kenntnisnahme erfolgte am 19. März 2008 im Unterausschuss „Vermögensverwaltung“ des Hauptausschusses.

4.4.4 Verhandlungsergebnis GVG

Das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, schloss am 13. März 2008 eine Vergleichsvereinbarung mit der GVG.¹⁰⁶⁹

In der Vorbemerkung des Vergleiches steht, dass das Land Berlin daran interessiert sei, dass die GVG den Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan, die Klage gegen die Baugenehmigung und die Beschwerde gegen den Beschluss im vorläufigen Rechtsschutzverfahren zurücknimmt. Die GVG sei zu einer Rücknahme der vorgenannten Rechtsbehelfe nur gegen Zahlung einer angemessenen Entschädigung bereit.

In § 1 der Vergleichsvereinbarung „Verpflichtungen der Parteien“ verpflichtete sich die GVG, alle anhängigen Rechtsbehelfe zurückzunehmen. Darüber hinaus verpflichtete sich die GVG, auch in Zukunft keine öffentlich-rechtlichen Einwände gegen die Bebauung und Nutzung des Grundstücks „Spreedreieck“ gemäß dem Bebauungsplan und der Baugenehmigungen einschließlich des 3. und 4. Nachtrags zu erheben. Auch zivilrechtliche Ansprüche werde die GVG nicht geltend machen. Öffentlich-rechtliche oder zivilrechtliche Haftungs- oder Entschädigungsansprüche gegen das Land Berlin werde die GVG nicht beanspruchen. Dieser Anspruchsverzicht gelte nicht für den Fall der Abänderung der Baukörper und/oder der Gestaltung der Gebäude und/oder ihrer Ausmaße einschließlich Aufbauten für Gebäudetechnik und sonstiger Anlagen, die keine Vollgeschosse darstellen.

In § 2 der Vergleichsvereinbarung verpflichtete sich das Land Berlin, Zug um Zug gegen Rücknahme der jeweiligen Rechtsbehelfe 4 Mio. € an die GVG zu zahlen. Diese Zahlung stehe auch im Zusammenhang mit den entstandenen Nachteilen der GVG, die diese durch die fehlende Voraussetzung für die Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung, der Nichteinhaltung von Abstandsflächen und der dadurch nach Auffassung des OVG „indizierten“ Folgen für die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und sich den daraus ergebenden Wertverlust am Grundstück der GVG.

¹⁰⁶⁶ Senatsvorlage Nr. 1024/2008 vom 15. Februar 2008, R 3, Bl. 154 ff.; siehe dazu auch E-Mail vom 18. Februar 2008, S 12, Bl. 245 f.

¹⁰⁶⁷ Senatsbeschluss Nr. S-1024/2008, F 12, Bl. 1779 f.

¹⁰⁶⁸ Schreiben vom 19. Februar 2008, Grüne Nr. 123.

¹⁰⁶⁹ Vergleichsvereinbarung vom 13. März 2008, F 14, Bl. 2514 ff.

Auf Nachfrage zu dem Verhandlungsergebnis erklärte der Zeuge Teichert:

Zeuge Teichert: „[...] Die 4 Millionen waren das geringste Übel. Nach meiner persönlichen Bewertung bleibt es dabei, dass das ein Übel war, aber es war das geringste Übel.“¹⁰⁷⁰

Dabei seien folgende Alternativen in Betracht gezogen worden:

Zeuge Teichert: „Ja, die Alternativen, [...], beginnen ja in der Analyse des OVG-Urteils. Wenn ich mich recht erinnere, dann hat das OVG keine Beschwerde dagegen zugelassen. Also hätte man als erste Alternative prüfen können, inwieweit man mit dieser Nichtzulassungsbeschwerde noch mal hätte durchdringen und das Verfahren gegebenenfalls noch mal hätte komplett neu aufrollen können. Das wäre sicherlich ein Szenario gewesen, das man hätte verfolgen können. Es hätte gegebenenfalls einige Jahre Verzögerung bedeutet, und diese Verzögerung hätte dann auf der Schadensuhr – erlauben Sie mir diesen Ausdruck – einfach immer weitergetickt.“

Die andere Alternative wäre gewesen, es auf einen Rechtsstreit mit Herrn Müller-Spreer ankommen zu lassen. Dazu hatte ich meine Einschätzung schon gesagt. Nach dem, was mir an Informationen zu diesem Sachverhalt vorlag, konnte Herr Müller-Spreer mit einigermaßen guten Aussichten in einen solchen Rechtsstreit gehen – jedenfalls waren die objektiv schlechter für uns. Dass es dann in den Verhandlungen letztlich doch gelungen ist, ist ein anderer Sachverhalt. Nur objektiv waren seine Aussichten einfach besser, einen Rechtsstreit zu gewinnen. Diese Alternativen, sowohl die Alternative des Versuchs, über eine Nichtzulassungsbeschwerde das Verfahren noch mal aufzurollen, als auch die Inkaufnahme eines zu Ungunsten des Landes Berlin ausgehenden Rechtsstreits aus dem Rücktritt des Herrn Müller-Spreer von dem Kaufvertrag mit den dann einhergehenden Schadenersatzforderungen und -forderungen, haben dann in der Abwägung zu dem dokumentierten Ergebnis geführt.“¹⁰⁷¹

4.4.5 „Baustopp“ als mögliche Alternative zur Vergleichsvereinbarung

Auf die Frage, was denn die Alternative zur Zahlung von 4 Mio. € gewesen wäre, erklärte der Zeuge Dr. Baumgarten:

Zeuge Dr. Baumgarten: „Wenn die 4 Millionen nicht gezahlt wären, hätte es laut Bekunden der Richter beim OVG den Baustopp gegeben. Das haben sie ja vorher durchblicken lassen, wie sie entscheiden werden. Und dann wäre natürlich eine Kettenreaktion erfolgt aller Wahrscheinlichkeit nach. Der Investor hätte nicht bauen können, der Investor hätte dann seine Schadenersatzforderungen eingereicht – ob nun mit oder ohne Rücktritt vom Vertrag, mag noch dahingestellt sein. Aber das war ja schon allein beziffert in einer Größenordnung von sicher über 30 Millionen Euro – beziffert! Was nachher rausgekommen wäre, hätte man noch mal sehen müssen. Und das ganze Verfahren Spreedreieck, da hätten wir eine Baugrube gehabt über längere Zeit, wäre sicherlich optisch auch nicht so der Reiz der Hauptstadt gewesen. Also ich kann jetzt im Einzelnen noch nicht die weiteren Kettenschritte vorweisen, aber der Investor wäre tätig gewesen, davon können Sie mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgehen, und das Land wäre jetzt Klagen ausgesetzt gewesen.“¹⁰⁷²

¹⁰⁷⁰ Wortprotokoll vom 23. April 2010, Seite 32.

¹⁰⁷¹ Wortprotokoll vom 23. April 2010, Seiten 31, 32.

¹⁰⁷² Wortprotokoll vom 5. März 2010, Seite 87.

Der Untersuchungsausschuss fragte bei dem Zeugen von Lojewski nach, warum der Senat keinen Baustopp verhängt habe.

Zeuge von Lojewski: „Ja! – Es gibt dazu eine durchaus einvernehmliche Haltung des Bezirksamts Mitte und SenStadt. Die Baugenehmigung wurde ja durch den Bezirk gefertigt, und aufgrund dessen, dass nach Bekanntgabe der Entscheidung im Normenkontrollverfahren offenkundig war, dass Verhandlungen zwischen Investor und Nachbarn aufgenommen werden, und im vorläufigen Rechtschutzverfahren gegen die Baugenehmigung zu diesem Zeitpunkt keine Entscheidung ergangen war, wurde auf Landesebene entschieden – so gebe ich das jetzt wieder, denn, noch einmal, das war nicht mehr mein Zeitraum, ich will Ihnen aber trotzdem antworten – keinen Baustopp zu erlassen. Das war durchaus einvernehmlich. Es bestand überhaupt kein Erfordernis für einen Baustopp, denn wenn Sie sich das Vorhaben anschauen, dann wäre es zumindest bis auf die Höhe der Nachbargebäude ohnehin nach § 34 zulässig gewesen und hätte dann erst des geltenden Planungsrechts bedurft, um die Unterschreitungen dann über den Bebauungsplan zu legitimieren. Deshalb wäre es unverhältnismäßig gewesen, dort einen Baustopp zu verhängen, auch wenn das vielleicht der eine oder andere gern gesehen hätte. Im Gegenteil: Die Unverhältnismäßigkeit wäre wieder auch auf das Land Berlin zurückgefallen, und das hätte man in keinem Fall empfehlen können.“¹⁰⁷³

Der Zeuge Gothe gab vor dem Untersuchungsausschuss folgende Erklärung ab:

Zeuge Gothe: „Also, es war relativ schnell klar, dass wir keinen Baustopp erteilen wollen oder müssen, weil sich das OVG dazu auch noch nicht richtig positioniert hat, ob das nun wirklich erfolgen müsste. Wir haben dann relativ schnell zwei Strategien verfolgt. Die eine Strategie lautete: Wir versuchen, den Bebauungsplan zu heilen –, und die andere Strategie war, ob man sich halt außergerichtlich mit dem Kläger verständigt und dann quasi der Angriff auf diesen Bebauungsplan zurückgezogen wird durch eine außergerichtliche Verständigung. [...]“¹⁰⁷⁴

Zu den Heilungsmöglichkeiten erklärte der Zeuge Noll vor dem Untersuchungsausschuss:

Zeuge Noll: „Die Heilung wäre relativ einfach gewesen. Man hätte dann eben – wie es das Gericht schon vorgeschlagen hatte – diese Verkehrsfläche als private Verkehrsfläche festsetzen müssen und für die Unterbauung – diese Verkehrsfläche sollte ja unterbaut werden – eine Nebenzeichnung in den Bebauungsplan einfügen müssen, die ausweist, dass diese Verkehrsfläche unterbaut werden darf. Und man hätte dann eben ein Gutachten erstellen müssen, in der Hoffnung, dass dieses Gutachten dazu kommt, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Dann hätte man diesen Bebauungsplan öffentlich auslegen müssen, noch eine eingeschränkte, wahrscheinlich Trägerbeteiligung machen und dann wieder in das Festsetzungsverfahren hineinbringen müssen [...] – Von vorne, ja! –, und dann wäre dieser Bebauungsplan rechtmäßig zustande gekommen. Das war dann nicht mehr gewollt, weil das zu lange gedauert hätte. Also, ich weiß jetzt nicht mehr – – Wir haben, glaube ich, unserem Abteilungsleiter gesagt, das dauert – – Ich weiß jetzt nicht die genaue Frist, die wir gesagt haben, aber mindestens vier Monate hätte das gedauert, und das war für alle – wenigstens für die Spitze, und ich glaube, für unseren Abteilungsleiter – zu lang, diese vier Monate.“¹⁰⁷⁵

¹⁰⁷³ Wortprotokoll vom 24. April 2009, Seite 67.

¹⁰⁷⁴ Wortprotokoll vom 5. März 2010, Seite 20.

¹⁰⁷⁵ Wortprotokoll vom 7. Mai 2010, Seite 30.

Aus den dem Untersuchungsausschuss vorliegenden Akten ergibt sich, dass ein Heilungsverfahren ca. sechs Monate gedauert hätte. Demgemäß hätte frühestens Anfang August 2008 eine erneute Festsetzung erfolgen können.¹⁰⁷⁶

4.4.6 Verhandlungsablauf zur Vergleichsvereinbarung Müller-Spreer

Aus einem Vermerk zur Gesprächsvorbereitung mit dem Bauherrn geht hervor, dass der Investor Müller-Spreer für die Rücknahme seiner Rechtsbehelfe eine Kompensation in Höhe von 9,96 Mio. € für geltend gemachte Schadensersatzansprüche aus der mietvertraglichen Vereinbarung gefordert habe.

In dem Vermerk ist sodann als Gegenargument aufgeführt worden, dass der Mietvertrag (3. März 2006) noch vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans in Kenntnis darüber, dass kein rechtsverbindlicher Plan bestehe und keine Baugenehmigung erteilt worden sei, abgeschlossen worden sei. Von daher liege hier ein Unternehmerrisiko vor.¹⁰⁷⁷

Auch in der Folgezeit wollte der Investor nicht ohne Kompensation die Rücknahme seiner Rechtsbehelfe erklären. Er habe seine Ansprüche wegen der Bauverzögerung aufgrund der Versagung seiner Bauanträge für die Teildemontage des „Tränenpalastes“ und der Anhebung des Stadtplatzes auf 180.000 € pro Monat wegen nicht fristgerechter Fertigstellung beziffert. Darüber hinaus würden noch ca. 650.000 € für den Mietausfall zzgl. Umplanungskosten etc., gerechnet auf 13 Monate, hinzukommen.¹⁰⁷⁸

4.4.7 Verhandlungsergebnis Müller-Spreer

Unmittelbar nach Abschluss der Vereinbarung mit der GVG schloss das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen, auch eine Vergleichsvereinbarung mit dem Bauherrn Müller-Spreer.¹⁰⁷⁹

Die Parteien vereinbarten, um die Fertigstellung des Bauvorhabens zu ermöglichen und zur Vermeidung weitergehender rechtlicher Auseinandersetzungen, Folgendes:

Das Land Berlin schaffe die Voraussetzungen dafür, dass die GVG alle Rechtsbehelfe zurücknehme, ohne damit gegenüber dem Bauherrn oder anderen Dritten durchsetzbare Ansprüche zu begründen. Ferner schaffe das Land Berlin auch die Voraussetzungen dafür, dass die GVG auch in Zukunft keine öffentlich-rechtlichen Einwände gegen die Bebauung und Nutzung des Grundstücks „Spredreieck“ erhebe. Das Land Berlin werde im Hinblick auf den Fortbestand des Bebauungsplans, von dessen Rechtmäßigkeit und Wirksamkeit es weiterhin ausgehe, die Baugenehmigung nicht wegen vermeintlicher Rechtswidrigkeit zurücknehmen.

Im Gegenzug dazu verzichte der Bauherr auf jedwede gegenüber dem Land Berlin gerichteten Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000 und der Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, geändert durch die Zusatzvereinbarung vom 27. September 2005. Darüber hinaus verzichte der Bauherr „ganz generell auf alle aus und im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb Spredreieck resultierende, gegen das Land Berlin gerichtete Ansprüche, insbesondere aus und im Zusammenhang mit

¹⁰⁷⁶ Vermerk zum Zeitplan, 25. Januar 2008, S 5, Bl. 2189 f.

¹⁰⁷⁷ Vermerk zur Gesprächsvorbereitung vom 8. Februar 2008, F 12, Bl. 1643 f.

¹⁰⁷⁸ Besprechungsvermerk vom 8. Februar 2008, F 12, Bl. 1658; E-Mail vom 11. Februar 2008, S 5, Bl. 2206 f.

¹⁰⁷⁹ Vergleichsvereinbarung vom 17. März 2008, F 14, (nicht paginiert).

den anwaltlichen Schreiben vom 8. und 18. Januar 2008, und verzichte ferner ausdrücklich auf etwaige ‚ihm‘ aus den genannten Verträgen zustehenden Rücktrittsrechte.“

Ferner verzichtete der Bauherr auf jegliche gegen das Land Berlin gerichteten Ansprüche, die auf Sachverhalte gestützt werden, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan und/oder Bauantragsverfahren stehen, sowie generell auf alle Ansprüche, die im Zusammenhang mit den genannten Verfahren bestehen.

Der Bauherr verzichte auch darauf, zukünftig Bauanträge zur Errichtung von Gebäuden mit mehr als zehn oberirdischen Geschossen zu stellen. Das Land Berlin werde – ohne dadurch gegenüber dem Bauherrn durchsetzbare Ansprüche zu begründen – die GVG bei einer ggf. beantragten Erhöhung des derzeit genehmigten Gebäudes mit einer Gesamthöhe von 44,20 m für Technikaufbauten im Baugenehmigungsverfahren beteiligen.

Eine Ausgleichszahlung für die Rücknahme der Rechtsbehelfe erfolgte laut Aktenlage nicht.

Zu den Vergleichsverhandlungen erklärten die Zeugen Teichert und Dr. Baumgarten:

Zeuge Teichert: „[...] Die Vereinbarung in der Verhandlung mit Herrn Müller-Spreer ging dahin, dass das Land Berlin diese Lästigkeit bezahlt, und zwar im Gegenzug dafür, dass Herr Müller-Spreer nun endgültig alle Hintertüren, die sich in den letzten Jahren – oder man kann sogar sagen Jahrzehnten – jemals in diesem Vertrag vermeintlich oder objektiv ergeben haben, zu sind, dass es keine losen Enden mehr gibt – um es salopp zu formulieren –, aus denen sich irgendwie noch ein Faden wieder aufrollen lässt. Ich habe ihm deutlich gemacht, dass nur dann dieses Verfahren zum Abschluss kommt, wenn er seinerseits bereit ist, auf alle Hintertüren zu verzichten und alle Einsprüche, auch für die Zukunft, zu unterlassen. Das war Gegenstand mehrerer durchaus engagiert geführter Verhandlungsrunden, in deren Verlauf mal der eine, mal der andere den Raum verlassen hat. Daran kann ich mich auch erinnern. Das gehört auch dazu.“¹⁰⁸⁰

[...] Natürlich hat Herr Müller-Spreer Druck gehabt, seinen Mietvertrag zu erfüllen, und ich nehme mal an, dass er als Geschäftsmann auch ein Interesse daran hat, als vertragstreuer Vermieter am Markt bekannt zu sein. Und das wird ihn womöglich dazu bewegen haben, dann auch an der Stelle ein Einlenken zu zeigen und auf das Verhandlungsangebot einzugehen.“¹⁰⁸¹

Zeuge Dr. Baumgarten: „Herr Müller-Spreer sah wohl in der Tat, dass sein Gebäude essenziell gefährdet war und dass dieses – in Anführungszeichen – Spiel, wir stellen Schadensersatzanforderungen und piesacken immer wieder den Senat und treiben ihn in die Enge, dass das der realistischen Betrachtungsweise wich, die Zeit läuft ihm davon, denn mit dem Baustopp einerseits ist zwar auch das Land Berlin betroffen, aber sein Gebäude ist damit auch in der Tat betroffen. Da hat bei ihm wohl doch überwogen, dass er dieses Gebäude an dieser Stelle als einen Solitär errichten wolle. Das ging dann in der Tat überraschend alles schnell, weil – dann musste man hopp oder topp sagen. Dann hat er sich dafür entschieden, er will das Gebäude an der Stelle doch zu Ende bauen.“¹⁰⁸²

¹⁰⁸⁰ Wortprotokoll vom 23. April 2010, Seite 23.

¹⁰⁸¹ Wortprotokoll vom 23. April 2010, Seite 25.

¹⁰⁸² Wortprotokoll vom 5. März 2010, Seite 62.

4.5 Nachzahlungsklausel

Der Untersuchungsausschuss beschäftigte sich eingehend mit der Frage, warum die Einräumung eines werthaltigeren Baurechts im Jahr 2006 (Erhöhung von 17.500 m² auf 20.500 m² BGF) nicht zu einer Nachzahlung seitens des Investors Müller-Spreer führte.

4.5.1 Rechtliche Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei RSG zum Nachzahlungsanspruch

In der Senatsverwaltung für Finanzen ist mit Bekanntwerden der Erhöhung der BGF wiederholt festgehalten worden, dass die Verträge keine Kaufpreisanpassungsklausel enthalten. Von daher sei ggf. über eine Kaufpreisnachzahlung zu verhandeln.¹⁰⁸³

Aus einer E-Mail des Referatsleiters Fiedler ergibt sich, dass auch im „politischen Raum“ die Frage gestellt worden sei, ob das Land Berlin aufgrund der Erhöhung der BGF eine Nachzahlung von dem Erwerber Müller-Spreer fordern könne.

Demgemäß beauftragte die Senatsverwaltung für Finanzen die Rechtsanwaltskanzlei RSG mit der Prüfung der juristischen Durchsetzbarkeit einer Nachforderung aufgrund der Erhöhung der BGF auf 20.500 m².¹⁰⁸⁴

Mit Schreiben vom 29. Juni 2006 erklärte die Rechtsanwaltskanzlei RSG, dass ein solcher Anspruch nicht erkennbar sei. Der ursprüngliche Kaufvertrag enthalte keine Ausführungen dazu, wie sich der Kaufpreis im Einzelnen zusammensetze. Der Vertrag weise weder einen Quadratmeterpreis auf, noch werde auf ein Wertermittlungsgutachten Bezug genommen. Ferner sei keine Anpassungsklausel vorhanden. Die Zusatzvereinbarung enthalte die zu erwartende Bebaubarkeit des Areals mit 10 oberirdischen Vollgeschossen und einer BGF von 17.500 m². Hierbei handele es sich lediglich um eine Mindestgröße, bei deren Unterschreitung die Zusatzvereinbarung hinfällig sein sollte. In der Zusatzvereinbarung heiße es, dass der Kaufpreis um 8,7 Mio. € gemindert werde. Auch hier werde der eigentlich gezahlte Kaufpreis nicht beziffert. Von daher fehle auch in diesem Vertrag ein Kriterium, nach dem sich eine Kaufpreisanpassung richten könnte.¹⁰⁸⁵

Das Ergebnis dieser Prüfung teilte der Referatsleiter Fiedler Staatssekretär Teichert mit Vermerk vom 24. Juli 2006 mit. In dem Vermerk heißt es, dass aufgrund der Protokoll-erklärung zum Senatsbeschluss Nr. 3704/2006, wonach Senator Wolf es für sachgerecht erachte, dass die Senatsverwaltung für Finanzen Nachverhandlungen zur Erzielung eines baurechtsangemessenen Kaufpreises einleite, die Rechtsanwaltskanzlei RSG damit beauftragt worden sei, zu prüfen, ob sich aus den Verträgen Nachforderungsansprüche des Landes Berlin ergeben würden.¹⁰⁸⁶

Ferner enthält der Vermerk den Hinweis, dass bei Abschluss des Vertrages vom 19. Dezember 2000 bewusst keine Nachzahlungsklausel aufgenommen worden sei und „die bauliche

Ausnutzbarkeit des Grundstücks über 15.000 m² BGF dem Verhandlungsgeschick des Investors mit SenStadt vorbehalten bleiben sollte.“¹⁰⁸⁷

¹⁰⁸³ E-Mail vom 23. März 2006, F 9, Bl. 265, Schreiben vom 23. März 2006, F 9, Bl. 235.

¹⁰⁸⁴ E-Mail vom 23. Juni 2006, F 9, Bl. 409; siehe dazu auch F 9, Bl. 394; Protokoll-erklärung, F 9, Bl. 404; Beauftragung der Rechtsanwaltskanzlei verlangte AbtL Dr. Baumgarten, F 9, Bl. 404.

¹⁰⁸⁵ siehe dazu Schreiben vom 29. Juni 2006, F 9, Bl. 415 ff.

¹⁰⁸⁶ siehe Protokoll-erklärung zum Senatsbeschluss Nr. 3704/2006, F 9, Bl. 404.

¹⁰⁸⁷ Vermerk vom 24. Juli 2006, F 9, Bl. 427 f.

Dies bestätigte auch der Zeuge Fiedler in seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuss:

Zeuge Fiedler: „Also, der Vertrag oder die Verträge, Vertrag und Zusatzvereinbarung, gaben in ihrer Gesamtheit – so jedenfalls das Rechtsgutachten oder die rechtliche Stellungnahme, die wir dazu eingeholt haben, keinen Ansatzpunkt her, aus dem wir hätten einen Anspruch ableiten können. Ob da nun eine Gleitklausel drin war oder nicht, das war eigentlich nur ein Teilaspekt dieser Frage. Es hätte ja auch sein können, dass man irgendwo hätte ableiten können – ich sage jetzt Bebaubarkeit soundso, viele Quadratmeter und Kaufpreis deswegen der und der –, dann hätte man vielleicht eine Verbindung herstellen können. Aber diese Verbindung gab es nicht – jedenfalls aus rechtlicher Sicht nicht.“¹⁰⁸⁸

Auf Grundlage der rechtlichen Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei forderte die Senatsverwaltung für Finanzen keine Nachzahlung von dem Investor Müller-Spreer für die Erhöhung der BGF.

4.5.2 Rechtliche Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei CMS zum Nachzahlungsanspruch

Der Untersuchungsausschuss ermittelte, dass im Jahr 2008 die Frage nach einem möglichen Anspruch auf Kaufpreinsnachzahlung im Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin erneut aufgeworfen wurde. Zur Klärung dieser Rechtsfrage beauftragte der Liegenschaftsfonds nunmehr die Rechtsanwaltskanzlei CMS.¹⁰⁸⁹

Die Rechtsanwaltskanzlei CMS bestätigte die o. g. Rechtsauffassung von RSG und erklärte, dass keine Anhaltspunkte für die Geltendmachung der Kaufpreinsnachzahlung bestehen würden. Die Grundstückskaufverträge würden weder einen entsprechenden Kaufpreisanpassungsmechanismus enthalten, noch sei eine bestimmte BGF zur Geschäftsgrundlage erhoben worden.¹⁰⁹⁰

4.5.3 Mandatsverträge

Der Untersuchungsausschuss problematisierte, warum diese Rechtsfrage zunächst von der Rechtsanwaltskanzlei RSG vor dem Hintergrund, dass diese nunmehr für den Investor Müller-Spreer tätig war, begutachtet wurde.

Aus den vorliegenden Akten ergibt sich, dass Rechtsanwalt Dr. Rietschläger nach der Auftragsvergabe erklärte, die Rechtsanwaltskanzlei werde jede notwendige Interpretation hinsichtlich des nachverhandelten Kaufvertrages in Nachsorge zu dem erteilten, wenn auch inzwischen formell beendeten Mandats, leisten.

Darüber hinaus könne dem Wunsch, Kontakt mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wegen möglicher Leistungsstörungen aus dem Vertrag aufzunehmen, nicht gefolgt werden. In der E-Mail heißt es weiter:

„Wir haben – wie üblich – vor Übernahme des Mandats, Herrn Müller-Spreer im B-Plan-Verfahren zu begleiten, mögliche Interessenkonflikte geprüft.“

¹⁰⁸⁸ Wortprotokoll vom 11. Juni 2010, Seite 7.

¹⁰⁸⁹ E-Mail vom 10. April 2008, F 15, Bl. 3100.

¹⁰⁹⁰ siehe ausführliche Begründung der Rechtsanwaltskanzlei CMS vom 16. April 2008, F 15, Bl. 3122 ff.

Die Rechtsanwaltskanzlei habe nach Übernahme des Mandats zur Begleitung im Bebauungsplanverfahren in diesem Zusammenhang allein die Interessen des Investors zu vertreten. Bisher habe es auch keine Überschneidungen gegeben.¹⁰⁹¹

Der Untersuchungsausschuss befragte mehrere Zeugen zu der möglichen Interessenkollision im Rahmen der Mandatsverhältnisse.

Die vom Ausschuss vernommenen Zeugen gaben folgende Erklärungen ab:

Zeuge Dr. Baumgarten: „Die Tätigkeit der Kanzlei RSG in dem Fall Zusatzvereinbarung war mit Abschluss der Zusatzvereinbarung im Wesentlichen beendet. Dann hat es ganz vereinzelt noch Nachfragen gegeben im Sinne der Nachsorge. Als bekannt wurde, dass – und das war der Bereich Zivilrecht –, in dem Maße, als bekannt wurde, dass im Bereich öffentliches Recht und Baurecht RSG auch den Investor beriet, haben wir darüber nachgedacht und haben dann auch, um den Anschein einer Interessenkollision zu vermeiden, die Kanzlei –[...]– zusammen mit dem Liegenschaftsfonds gewechselt und haben CSM [sic] Hasche Sigle einbezogen und das Verhältnis beendet. Es ging um den Anschein einer Interessenkollision, weil – es sind zwei völlig unterschiedliche Rechtsgebiete. Die Kanzlei RSG hat keine Interessenkollision gesehen. Wir hatten sie ja zur Stellungnahme aufgefordert, das liegt bei den Unterlagen. Und deswegen der Wechsel der Anwaltssozietäten.“¹⁰⁹²

Zeuge Fiedler: „‘Beauftragt’ ist vielleicht etwas viel gesagt. Das klingt so, als würde man wirklich wieder ein umfassendes Gutachten abfordern. Das haben wir dann natürlich nicht mehr von der RSG gemacht. Außerdem – nur um sicherzustellen, dass es kein Missverständnis gibt – ist nicht überraschend festgestellt worden, dass die RSG jetzt den Mandanten gewechselt hat, sondern das hat uns die RSG förmlich und rechtzeitig mitgeteilt, dass sie das tun wird. Wir waren davon zwar nicht so besonders begeistert, aber das ist eben so. Jeder ist frei, sich seine Vertragspartner auszusuchen. Und es ist richtig, dass wir gelegentlich bei RSG dann noch mal nachgefragt haben: Ihr habt damals die und die Klauseln – in welcher Vereinbarung auch immer – für uns verhandelt. Nun sagt uns mal bitte, wie ihr das versteht, und ob man darauf wirklich einen Anspruch geltend machen kann, noch mal. Das hieß natürlich nicht, dass wir dann gesagt haben: Okay, das ist weiterhin unsere Kanzlei, also verlassen wir uns auf diese Stellungnahmen. Dennoch war es sicherlich nützlich, von demjenigen, der es verfasst hat, auch mal eine Position beziehen zu lassen, zumal das vielleicht auch indirekt einen Informationstransfer an den Investor hatte, wenn dann seine Kanzlei ihm sicherlich gesagt hat: Also, höre mal zu! Wir haben Stellung genommen, dass da kein Schadenersatz aus dieser konkreten Situation heraus abzuleiten ist. – Der letzte Teil ist Spekulation.“¹⁰⁹³

„[...] das war eine unangenehme Situation. Wir haben doch eine relativ lange Zeit mit der RSG zusammengearbeitet, und wir waren nicht unzufrieden mit dieser Kanzlei. Dass die dann eines Tages die Fronten gewechselt hat, okay, das kann man nur so interpretieren, wie ich es schon getan habe. Erfreut waren wir darüber nicht. Wir mussten uns dann schnell einen anderen kompetenten Partner suchen, was dann auch gelungen ist. Das war kein grundsätzliches Problem.“¹⁰⁹⁴

Zeuge Zucker: „Er hatte befürchtet, dass es nachher doch bei irgendwelchen gerichtlichen Auseinandersetzungen zu Interessenkonflikten kommen könnte, dass er als Zeuge geladen werde, und das sah er doch für etwas problematisch an.“

¹⁰⁹¹ E-Mail vom 27. Juni 2006, F 9, Bl. 410.

¹⁰⁹² Wortprotokoll vom 5. März 2010, Seite 84.

¹⁰⁹³ Wortprotokoll vom 11. Juni 2010, Seite 6.

¹⁰⁹⁴ Wortprotokoll vom 11. Juni 2010, Seite 6.

[...] Na, weil er doch zum einen Herrn Müller-Spreer im öffentlichen Recht vertrat, zum anderen uns im Zivilrecht vertrat und es ja durchaus bei Anspruchsbegründungen hier auch zu Überschneidungen kommen kann und insoweit dann gegebenenfalls Interessenkonflikte sind.“¹⁰⁹⁵

Zeuge Dr. Sarrazin: „[...] Also, der Riebschläger und einige Kollegen hatten sich irgendwann aus der Kanzlei Knauthe Eggers gelöst und eine eigene Kanzlei aufgemacht, zu der personell auch dieser Fall mitging. Nun hatte das Mandat praktisch geruht. Es schien ja mit der Zusatzvereinbarung alles in trocknen Tüchern zu sein. Nun war es völlig okay, dass die jetzt ein Mandat von Müller-Spreer hatten, da war es aber natürlich auch klar, dass sie für uns nicht weiterarbeiten konnten. Insofern haben wir uns dann anders orientiert.“¹⁰⁹⁶

Auf Nachfrage erklärte der Zeuge Dr. Sarrazin, es habe keinen politischen Interessenkonflikt gegeben, sondern einen ganz banalen insofern, dass man nicht gleichzeitig für einen bestimmten Mandanten und dessen potenziellen Antragsgegner arbeiten könne.¹⁰⁹⁷

5. Komplex: Rechtsbehelfe weiterer Anrainer der „Friedrichstraße“ gegen die Baugenehmigung „Spreedreieck“ sowie gegen die Bauvorhaben auf den nachbarschaftlichen Grundstücken und Grundstücksgeschäfte mit Anrainern

Neben der GVG haben weitere Nachbarn gegen die Baugenehmigung „Spreedreieck“ Widersprüche eingelegt. Bereits im Vorfeld des Abschlusses der Vergleichsvereinbarung mit der GVG hatte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung darauf hingewiesen, dass allein durch den Abschluss einer Vergleichsvereinbarung mit der GVG die Baugenehmigung „Spreedreieck“ noch keine Bestandskraft erlangen würde, da die Möglichkeit zur Einlegung weiterer Nachbarrechtsbehelfe nicht ausgeschlossen werden könnte.¹⁰⁹⁸

5.1 Weitere Widersprüche gegen die Baugenehmigungen „Spreedreieck“

Der Liegenschaftsfonds beauftragte die Rechtsanwaltskanzlei CMS damit, zu prüfen, welche Nachbarn berechtigterweise Widerspruch gegen die Baugenehmigung „Spreedreieck“ einlegen könnten.

Die Rechtsanwaltskanzlei kam zu dem Ergebnis, dass soweit ersichtlich, im vorliegenden Fall die Nachbarn nur durch die Nichteinhaltung etwaiger Abstandsflächen in ihren Rechten verletzt sein könnten. Nach Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin sei davon auszugehen, dass die Abstandsflächen nur im Verhältnis zu den auf der dem „Spreedreieck“ gegenüberliegenden östlichen Seite der Friedrichstraße befindlichen Grundstücken überschritten seien. Daher kamen aus Sicht der Rechtsanwaltskanzlei als mögliche Widerspruchsführer die Eigentümer des Admiralspalastes sowie die Eigentümer der Friedrichstraße 100 in Betracht.

Demgemäß bestehe, so führte die Rechtsanwaltskanzlei weiter aus, das Risiko, dass allein bei Abschluss einer Vergleichsvereinbarung mit der GVG die Baugenehmigung aufgrund weiterer Nachbarwidersprüche nicht bestandskräftig werde.

¹⁰⁹⁵ Wortprotokoll vom 15. Januar 2020, Seite 36.

¹⁰⁹⁶ Wortprotokoll vom 26. Februar 2010, Seite 29.

¹⁰⁹⁷ Wortprotokoll vom 26. Februar 2010, Seite 29.

¹⁰⁹⁸ Schreiben der SBD Lüscher vom 5. Februar 2008, F 12, Bl. 1630 f.

Die Rechtsanwaltskanzlei sprach die Empfehlung aus, den Eigentümern der o. g. Nachbargrundstücke die erteilte Baugenehmigung zuzustellen und diese Nachbarn zur Zustimmung zum Bauvorhaben zu bewegen.¹⁰⁹⁹

5.1.1 „Admiralspalast“ gegen die Baugenehmigung „Spreedreieck“

Mit Schreiben vom 12. Februar 2008 bat der Liegenschaftsfonds um Abgabe einer Erklärung, wonach die Eigentümer des Grundstücks (Admiralspalast) auf sämtliche zustehende Abwehrrechte einschließlich der prozessualen Geltendmachung gegen die Baugenehmigung des Bauherrn Müller-Spreer verzichten würden.¹¹⁰⁰

In diesem Zusammenhang fand ausweislich eines Gesprächsvermerks am 29. Februar 2009 bei Staatssekretär Teichert eine Besprechung mit den Kommanditisten der Admiralspalast Berlin GmbH & Co. KG statt. Herr Walter erklärte dabei, dass er und die Grundstücksgesellschaft erst durch die Übersendung der erbetenen Verzichtserklärung von dem Ausmaß des geplanten Baukörpers erfahren hätten. Die erbetene Verzichtserklärung könne man nicht abgeben, da durch die geplante Bauhöhe von 42 Metern eine Verschattung eintreten würde, die die Vermietungssituation und die Vermarktbarkeit für den Admiralspalast erheblich einschränken würden. Staatssekretär Teichert entgegnete dem Vermerk nach, dass der Standort mit dem Bau „Spreedreieck“ insgesamt aufgewertet werde, ein zügiger Bauabschluss auch im Interesse der Nachbarn liegen müsste und ein möglicher Schaden nicht erkennbar sei. Im Übrigen sei seit der Bekanntgabe des Bebauungsplans das Vorhaben in seinen Ausmaßen bekannt und hiergegen seien keine Einwände erhoben worden. Herr Lippmann wies darauf hin, dass der in diesem Zusammenhang bereits im Vermögensausschuss bemerkte Eindruck von „Trittbrettfahrern, die sich die erfolgreiche Klage der GVG zunutze machen wollen, nicht mehr von der Hand zu weisen wäre“. Herr Walter widersprach und erklärte, dass die Gesellschaft für den Vermögensnachteil durch die geplante Bebauung eine Kompensation in Höhe von 1,5 bis 2 Mio. € erwarten würde. Staatssekretär Teichert erwiderte daraufhin, „dass der Senat von Berlin sich nicht erpressen ließe und es keinen Verhandlungsspielraum für derartige Forderungen gäbe.“¹¹⁰¹

Anlässlich eines „Strategiegespräches“ zwischen Vertretern der Senatsverwaltung für Finanzen, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und des Bezirksamts Mitte von Berlin erklärte Staatssekretär Teichert, dass das Gespräch mit den Vertretern des Admiralspalastes erfolglos gewesen sei, da die Vertreter für die Verzichtserklärung eine Forderung in siebenstelliger Millionenhöhe stellen würden. Dafür sehe er keinen Raum und das Land Berlin sei auch nicht erpressbar. Staatssekretär Teichert sehe im Zusammenhang mit dem Admiralspalast keine Verhandlungsmöglichkeit mehr und stellte weiter klar, dass mit der Zahlung von 4 Mio. € der Rechtsfrieden hergestellt sein müsse. Weitere Zahlungen werde das Land Berlin nicht vornehmen. Er stellte anheim, die Verhandlungen mit dem Admiralspalast Herrn Müller-Spreer zu übertragen.¹¹⁰²

Die Eigentümer des Admiralspalastes haben auch in der Folgezeit keine Verzichtserklärung unterzeichnet. Vielmehr legte die Admiralspalast Berlin GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 6. März 2008 Widerspruch gegen die erteilten Baugenehmigungen „Spreedreieck“ ein.¹¹⁰³

¹⁰⁹⁹ Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei CMS vom 7. Februar 2008, F 12, Bl. 1650 ff.; vgl. auch DB als Nachbar, S 12, Bl. 227,229

¹¹⁰⁰ Schreiben vom 12. Februar 2008, L 8, Bl. 4901, siehe Entwurf der Verzichtserklärung, L 8, Bl. 4903 f.

¹¹⁰¹ Besprechungsvermerk vom 29. Februar 2008, F 13, Bl. 2044a.

¹¹⁰² Besprechungsvermerk vom 4. März 2008, F 13, Bl. 2098 f.

¹¹⁰³ Widerspruch des Admiralspalastes gegen die BG „Spreedreieck“, F 13, Bl. 2165 f.

Zur Vermeidung jedweder Risiken für das Land Berlin übernahm der Bauherr Müller-Spreer in der Vergleichsvereinbarung auch das Risiko im Zusammenhang mit dem Admiralspalast. In der Vergleichsvereinbarung heißt es:

„Die Admiralspalast Berlin GmbH & Co. KG hat mit Schreiben ihrer Rechtsanwälte vom 06.03.2008 Widerspruch gegen die der Bauherrin erteilten Baugenehmigungen erhoben. Über den Widerspruch ist noch nicht entschieden. [...]

Die Bauherrin wird aus der Tatsache, dass Widersprüche gegen die der Bauherrin erteilten Baugenehmigungen erhoben wurden oder erhoben werden, keine Rechte gegen das Land Berlin herleiten. Die Bauherrin trägt insbesondere das Risiko, dass die Admiralspalast Berlin GmbH & Co. KG mit ihrem Widerspruch durchdringt.“¹¹⁰⁴

Über den Widerspruch des Admiralspalastes musste im Ergebnis nicht entschieden werden, da die Widersprüche gegen die Baugenehmigungen „Spreedreieck“ zurückgenommen worden sind.¹¹⁰⁵

5.1.2 Friedrichstraße 100 / Planckstraße 17

Zum Bauvorhaben „Friedrichstraße 100“ ist am 1. Oktober 2007 ein Bauantrag gestellt worden. Dieser Bauantrag stand zwischenzeitlich im Stadium der Anhörung vor Versagung. Zur Abwendung der Versagung fanden zwischen den Beteiligten Abstimmungsgespräche statt.

So stellte der Bauherr „Friedrichstraße 100“ in einer Besprechung Ende Januar 2008 die Änderungen seines Projekts gegenüber dem Bauantrag vor.

Danach werde das Gebäude in der Gesamthöhe des Hauptkörpers auf 29,40 m reduziert, die Technik auf dem Gebäude flächenmäßig reduziert und an der Seite der Friedrichstraße so weit zurückgesetzt, dass die Technikaufbauten auf dem normalen Straßenraum nicht sichtbar seien. Ferner werde das Bürogebäude an der Friedrichstraße um ein Geschoss reduziert und die Rückstaffelung der Dachneigung angepasst. An der Planckstraße sei die Traufkante um ein Geschoss auf 19,90 m gesenkt worden. Darüber würden drei weitere Geschosse mit nur einer Staffel liegen. Die Rückstaffelung betrage nach wie vor nur 1,34 m, während das nördlich anschließende Wohnhaus bei nur noch zwei über der Traufe liegenden Geschossen auf 2,80 m zurückgestaffelt sei.¹¹⁰⁶

Bezirksstadtrat Gothe stellte ausweislich des Vermerks dabei fest, dass sich der Baukörper an der Friedrichstraße wesentlich verbessert habe, insbesondere der Anschluss an den Admiralspalast. Bezirksstadtrat Gothe empfahl dem Gesprächsvermerk nach, auch hofseitig eine Staffelung in dem Bereich vorzunehmen. An der Planckstraße würde der geplante Hotelbau nicht auf die Hofsituation des Metropol-Theaters reagieren und an der Grundstücksgrenze eine Brandwand ausbilden. Im Kaufvertrag sei jedoch geregelt, dass der Nachbar (Metropol-Theater) u. a. auch Fenster innerhalb einer Wand, die nicht den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand einhalte, zu dulden habe. Die Höhe und die Tiefe seien nach wie vor streitig. Das Hotelgebäude überrage in der Planckstraße alle umliegenden historischen Gebäude. Die neue Planung müsse darüber hinaus dem Landesdenkmalamt vorgestellt werden.¹¹⁰⁷

¹¹⁰⁴ Vergleichsvereinbarung vom 17. März 2008, § 3 (7), F 14, nicht paginiert; siehe auch E-Mail vom 7. März 2008, F 13, Bl. 2193; Vermerk vom 10. März 2008, F 13, Bl. 2295 ff.

¹¹⁰⁵ siehe E-Mail vom 7. April 2008, S 32, Bl. 320; siehe auch Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Schultz vom 11. März 2008, F 13, Bl. 2342 ff.

¹¹⁰⁶ siehe Schreiben von Bezirksstadtrat Gothe vom 13. Februar 2008, F 12, Bl. 1672 ff.

¹¹⁰⁷ Besprechungsvermerk vom 4. Februar 2008, M 22, Bl. 591 ff.

Das Bauprojekt ist sodann dem Landesdenkmalamt Mitte Februar 2008 vorgestellt worden.¹¹⁰⁸ Im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt war der vorliegende Bauantrag in Form der Abänderungen zu genehmigen.¹¹⁰⁹

Dem Bauherrn ist sodann am 17. März 2008 das Bauvorhaben genehmigt worden.¹¹¹⁰

Der Untersuchungsausschuss ermittelte hierzu, ob die Erteilung der Baugenehmigung „Friedrichstraße 100“ ein Kompensationsgeschäft für die Verzichtserklärung vom 18. Februar 2008 war.

In der Verzichtserklärung heißt es:

„hiermit verzichten wir als Eigentümer des Grundstücks Friedrichstr. 100, Planckstr. 17 in Berlin-Mitte ausdrücklich auf sämtliche uns zustehenden Abwehrrechte einschließlich deren prozessualen Geltendmachung gegen die unserem Nachbarn, der Müller-Spreer & Co. Spreedreieck KG am 29.9.2006 erteilten Baugenehmigung Nr. 2151/06 für die Errichtung eines zehngeschossigen Geschäftshauses. Diese Verzichtserklärung gilt auch für unsere Rechtsnachfolger.

Uns ist die nähere Ausgestaltung des genehmigten Bauvorhabens gemäß der Baugenehmigung Nr. 2151/06 bekannt. Insbesondere ist uns bekannt, dass ein zehngeschossiges, ca. 39 m hohes Bürogebäude errichtet werden soll und die zulässigen Abstandsflächen zu unserem Grundstück überschritten werden. Hierzu wurden uns folgende Unterlagen mit Schreiben der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG vom 12.2.2008 übermittelt: [...]“¹¹¹¹

Diese Erklärung steht unter dem Vorbehalt,

1. dass für das von uns geplante Bauvorhaben (Büro- und Geschäftshaus sowie Hotel) auf dem Grundstück Friedrichstr. 100, Planckstr. 17, welches Herrn Gothe am 13.2.2008 positiv vorgestellt wurde (vgl. Anlage 1 – 3, insgesamt neun Seiten), bis zum 31.3.2008 vom Bezirksamt eine Baugenehmigung erteilt wird;

2. dass auch die Müller-Spreer & Co. Spreedreieck KG auf eventuelle ihr zustehende Abwehrrechte einschließlich deren prozessualer Geltendmachung gegen unser Bauvorhaben auf dem Grundstück Friedrichstr. 100, Planckstr. 17 verzichtet.“¹¹¹²

Demgemäß verzichtete auch der Bauherr Müller-Spreer auf seine eventuell zustehenden Abwehrrechte gegen das Bauvorhaben auf dem Grundstück Friedrichstraße 100.

In der Vergleichsvereinbarung vom 17. März 2008 heißt es:

„Das Land Berlin hat der Bauherrin die Ablichtung des Schreibens einschließlich der dort erwähnten Anlagen der Grundbesitzinvestitionsgesellschaft Friedrichstraße 100 mbH & Co. KG an das Bezirksamt Mitte von Berlin vom 18.02.2008 zur Kenntnis übermittelt, in dem die Grundbesitzinvestitionsgesellschaft Friedrichstraße 100 mbH & Co. KG auf sämtliche Abwehrrechte einschließlich deren prozessualen Geltendmachung gegen die Baugenehmigung Nr. 2151/06 unter dem Vorbehalt verzichtet, dass das Land Berlin für das Bauvorhaben Friedrichstraße 100 bis zum 31.03.2008

¹¹⁰⁸ Besprechungsvermerk vom 13. Februar 2008, M 22, Bl. 600 f., 602 f., 604 f., 621 f., 623 f

¹¹⁰⁹ Denkmalrechtliche Stellungnahme vom 29. Februar 2008, S 23, Bl. 184.

¹¹¹⁰ Bescheid Nr. 393/08, M 22, Bl. 625 ff.; Bescheid Nr. 395/08, M 22, Bl. 629 ff.

¹¹¹¹ Verzichtserklärung der Friedrichstraße 100 vom 18. Februar 2008, F 12, Bl. 1762.

¹¹¹² Verzichtserklärung der Friedrichstraße 100 vom 18. Februar 2008, F 12, Bl. 1763.

eine Baugenehmigung erteilt und die Bauherrin auf ihr zustehende Abwehrrechte gegen das Bauvorhaben verzichtet.¹¹¹³

Die Bauherrin verzichtet auf eventuell ihr zustehende öffentlich-rechtliche Abwehrrechte einschließlich deren prozessualer Geltendmachung gegen die für das Bauvorhaben der Grundbesitzinvestitionsgesellschaft Friedrichstraße 100 mbH & Co. KG auf dem Grundstück Friedrichstraße 100, Planckstraße 17 zu erteilende Baugenehmigung, wie es in dem Schreiben der Grundbesitzinvestitionsgesellschaft Friedrichstraße 100 mbH & Co. KG vom 18.02.2008 an das Bezirksamt Mitte von Berlin insbesondere in den dortigen Anlagen beschrieben ist. Nicht öffentlich-rechtliche Ansprüche, insbesondere zivilrechtliche Ansprüche zur Abwehr von und auf Schadensersatz wegen Vertiefungen, Einwirkungen, Benutzungsbeeinträchtigungen und sonstiger tatsächlicher Beeinträchtigungen des Spreadreiecks, bleiben unberührt.“

Aus den dem Untersuchungsausschuss vorliegenden Akten ergibt sich, dass jedenfalls eine Verbindung zum „Spreadreieck“ insofern bestand, dass Staatssekretär Teichert eine Vergleichsvereinbarung mit der GVG nur abschließen wollte, wenn die Probleme mit dem Grundstück „Spreadreieck“ endgültig beseitigt werden. Demgemäß sollten alle Nachbarn, die möglicherweise Ansprüche erheben könnten, in die Vereinbarung miteinbezogen werden.¹¹¹⁴

Der Untersuchungsausschuss ermittelte aus dem Aktenbestand folgende mögliche Anhaltspunkte dafür, dass die Erteilung der Baugenehmigung „Friedrichstraße 100“ ein Kompensationsgeschäft für die Verzichtserklärung gewesen sein könnte:

Staatssekretär Teichert schrieb am 6. Februar 2008 an Bezirksstadtrat Gothe, dass er davon ausgehe, „dass die Baugenehmigung für das Grundstück Friedrichstr. 100 kurzfristig im beantragten Umfang erteilt wird, da hiervon die Abgabe der Verzichtserklärung des Eigentümers abhängen wird.“¹¹¹⁵

Mit Schreiben vom selben Tag schrieb Staatssekretär Teichert auch an die Senatsbaudirektorin Lüscher und bat sie darum, den Bezirk bei der Erteilung der Baugenehmigung für das Grundstück Friedrichstraße 100 zu unterstützen, indem auch von „Ihrer Seite“ keine denkmalrechtlichen Bedenken gegen die beabsichtigte Genehmigung geäußert werden.¹¹¹⁶

Bezirksstadtrat Gothe antwortete mit Schreiben vom 13. Februar 2008, dass zur Abwendung der Versagung der Erteilung der Baugenehmigung Friedrichstraße 100 eine Einigung erzielt worden sei. Dabei seien weiterhin die Höhe und die Tiefe der Rückstaffelung an der Planckstraße problematisch. „Auf Grund der erforderlichen Lösung der Problematik ‚Spree-Dreieck‘ und unter der Voraussetzung, dass Änderungsunterlagen entspr. des abgestimmten Ergebnisses (s. o.) eingereicht werden, stelle ich meine planungsrechtlichen und denkmalrechtlichen Bedenken gegen die beabsichtigte Bebauung an der Planckstraße zurück, so dass insoweit öffentlich-rechtliche Hindernisse der Erteilung einer Baugenehmigung nicht entgegenstehen.“¹¹¹⁷

In den Akten findet sich die Beantwortung der Fragen des Abgeordneten Otto aus der 18. Sitzung des Ausschusses für Bauen und Wohnen vom 5. März 2008. Danach sei das Vorhaben „Friedrichstraße 100“ in der jetzigen Form genehmigungsfähig, auch für den Fall, dass es zum „Spreadreieck“ nicht zu einer Gesamtlösung kommen sollte.¹¹¹⁸

¹¹¹³ Vergleichsvereinbarung vom 17. März 2008, § 1 (11), F 14, nicht paginiert; vgl. Vermerk vom 8. Februar 2008, F 12, Bl. 1642.

¹¹¹⁴ Vermerk vom 20. Februar 2008, F 12, Bl. 1796.

¹¹¹⁵ Schreiben StS Teichert vom 6. Februar 2008, F 12, Bl. 1640.

¹¹¹⁶ Schreiben StS Teichert vom 6. Februar 2008, F 12, Bl. 1638 f.

¹¹¹⁷ Schreiben vom 13. Februar 2008, F 12, Bl. 1672 ff.

¹¹¹⁸ Siehe Vermerk vom 10. März 2008, S 23, Bl. 186 f.

Aufgrund der Tatsache, dass sich aus dem Aktenbestand nicht eindeutig die Schlussfolgerung ziehen lässt, die Erteilung der Baugenehmigung sei allein im Gegenzug zur Verzichtserklärung erfolgt, hat der Ausschuss Zeugen vernommen. Keiner der befragten Zeugen konnte bestätigen, dass die Baugenehmigung „Friedrichstraße 100“ ein Kompensationsgeschäft war.

Zeuge Gothe: „Die Kompensation für die Friedrichstraße 100? [...] Nein! Die Kompensation besteht vielleicht darin, dass man eben – sagen wir mal – den Prozess beschleunigen konnte bis zur Baugenehmigung. [...] – Das Baurecht ist schneller – oder ist schnell geschaffen worden. Das heißt nicht, dass es sonst langsamer geschaffen worden wäre, aber es ist eben schnell und zügig geschaffen worden.“¹¹¹⁹

Der Zeuge Teichert äußerte, dass seine Wahrnehmung sei, dass da im Rahmen des bestehenden Baurechts eine Baugenehmigung erteilt worden sei.¹¹²⁰

Zeuge Teichert: „[...] Sie haben aus den Schreiben zitiert, die ich an die befreundeten Verwaltungen geschrieben habe, da habe ich Bitten geäußert. Keine dieser Bitten ist eine Aufforderung zum Rechtsbruch gewesen. Und das ist mir auch wichtig festzuhalten. Welche Einschätzungen im Bezirksamt Mitte zu gerade diesem Bauvorhaben bestanden haben, ist mir unbekannt.“¹¹²¹

„Sie fragen, ist das keine Kompensation? Sage ich richtig, es ist keine Kompensation, sondern es ist ein Ermessungsspielraum, den die Baugenehmigungsbehörde unter Abwägung aller Interessen, die mit diesem Projekt im Zusammenhang stehen, getroffen hat; und weiter nichts.“¹¹²²

Auch die Zeugin Lüscher erklärte, dass die Erteilung der Baugenehmigung Friedrichstraße 100 kein Kompensationsgeschäft gewesen ist:

Zeugin Lüscher: „Ja, aber die Friedrichstraße 100 hat nichts erhalten. Ich habe Ihre Frage verstanden, ob die Zulassung der Baugenehmigung für die Friedrichstraße 100 ein Kompensationsgeschäft war. Dort sind keine Mittel geflossen. Das Bauvorhaben war genehmigungsfähig, aus stadtplanerischer und juristischer Sicht, und darum sehe ich kein Kompensationsgeschäft.“¹¹²³

Auch der Zeuge Wiese erklärte, dass er ausschließen würde, dass die Erteilung der Baugenehmigung eine Kompensation gewesen sei.¹¹²⁴

Auf die Frage, warum er die Verzichtserklärung dann nicht bedingungslos abgegeben habe, antwortete der Zeuge Wiese:

Zeuge Wiese: „Also, wir haben ja zwei Vorbehalte darin erklärt. Einmal wollten wir natürlich – wenn wir eine Zustimmung geben – das auch wechselseitig vom Nachbarn haben. Ich finde, das ist ganz legitim, das dürfte jeder hier verstehen.

Das Zweite ist, dass wir am Ende des Verfahrens insofern keinen Nachteil haben wollten, sondern natürlich auch schon dieses Genehmigungsverfahren zum Ab-

¹¹¹⁹ Wortprotokoll vom 5. März 2010, Seite 51.

¹¹²⁰ Wortprotokoll vom 23. April 2010, Seite 27.

¹¹²¹ Wortprotokoll vom 23. April 2010, Seite 27.

¹¹²² Wortprotokoll vom 23. April 2010, Seite 28.

¹¹²³ Wortprotokoll vom 16. April 2010, Seite 9.

¹¹²⁴ Wortprotokoll vom 23. April 2010, Seite 39.

schluss bringen wollten. Da war das eine gebotene Möglichkeit – aber ich denke nicht unlauter, sondern – “. ¹¹²⁵

Auf Nachfrage erklärte der Zeuge Wiese, dass allein eine Gegenleistung „in zeitlicher Hinsicht“ erbracht worden sei. „Die planerische und denkmalgenehmerische Abstimmung war zu dem Verfahrenszeitpunkt abgeschlossen.“ ¹¹²⁶

5.1.3 Anrainer „Schiffbauerdamm“ und Deutsche Bahn AG

Aus den Akten ergibt sich, dass gegen die Baugenehmigung „Spreedreieck“ weitere Widersprüche durch die Eigentümer des Grundstücks Schiffbauerdamm 4 und einiger Wohnungseigentümer der Grundstücke Schiffbauerdamm 5-7 eingelegt wurden. ¹¹²⁷

In einem Schreiben heißt es, dass nach Auffassung des Bezirksamtes Mitte von Berlin diese Widersprüche materiellrechtlich nicht begründet seien, da die Abstandsfläche von 0,4 h nur auf das Reichstagufer fallen würde. Unter Berücksichtigung dieser Abstandsflächenangaben würde die Rechtsanwaltskanzlei Redeker die Erfolgsaussichten als gering einschätzen.

Darüber hinaus könne nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass die Deutsche Bahn AG Rechtsbehelfe einlege. Aus Sicht des Bezirksamtes Mitte von Berlin wäre ein Widerspruch der Bahn verfristet, da sie frühzeitig über das Bauvorhaben informiert gewesen sei. Allerdings könne die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Rechtsanwaltskanzlei Redeker nicht vollständig ausschließen, dass die Deutsche Bahn AG mit Erfolg Rechtsbehelfe gegen den Bebauungsplan und die erteilte Baugenehmigung einlege. ¹¹²⁸ Das Restrisiko werde hier größer als bei den Grundstücken Schiffbauerdamm eingeschätzt. Aus einem Schreiben des Bezirksstadtrats Gothe geht hervor, dass es hinsichtlich der Deutschen Bahn AG keine Abstandsflächenproblematik geben würde. ¹¹²⁹

Dem Vermerk nach konnte das Restrisiko aus den möglichen Rechtsbehelfen nicht mehr auf Herrn Müller-Spreer abgewälzt werden, da dieser bereits das Risiko des Widerspruchs des Admiralspalastes tragen solle. Für den Fall, dass die Vereinbarung mit Herrn Müller-Spreer scheitern würde, drohe ein Baustopp und löse damit höchstwahrscheinlich einen Rücktritt von der Zusatzvereinbarung aus.

In dem Vermerk heißt es weiter, es sei politisch mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu entscheiden, ob das Land Berlin bereit sei, das bestehende Risiko der weiteren Rechtsbehelfe zu übernehmen. ¹¹³⁰

Aus der Vergleichsvereinbarung geht hervor, dass letztlich sämtliche bereits eingelegten und alle zukünftigen Widersprüche in die Risikosphäre des Bauherrn Müller-Spreer verlagert wurden.

In der Vergleichsvereinbarung heißt es:

„Der Eigentümer des Grundstücks Am Schiffbauerdamm 4 sowie einige Wohnungseigentümer der Grundstücke Schiffbauerdamm 5 und Schiffbauerdamm 6/7 haben am 07.03.2008 durch ihren Rechtsanwalt Widerspruch gegen die der Bauherrin erteilten Baugenehmigungen erhoben. Auch über diese Widersprüche ist noch nicht entschieden.“ ¹¹³¹

¹¹²⁵ Wortprotokoll vom 23. April 2010, Seite 42.

¹¹²⁶ Wortprotokoll vom 23. April 2010, Seite 42.

¹¹²⁷ Vermerk vom 10. März 2008, F 13, Bl. 2295 ff.

¹¹²⁸ siehe dazu Schreiben der SBD Lüscher vom 10. März 2008, F 13, Bl. 2298 f., 2300, 2302 f.

¹¹²⁹ Schreiben vom 13. Februar 2008, F 12, Bl. 1672 ff.

¹¹³⁰ Vermerk vom 10. März 2008, F 13, Bl. 2297.

¹¹³¹ Vergleichsvereinbarung vom 17. März 2008, § 1 (12), F 14, nicht paginiert.

Die Bauherrin wird aus der Tatsache, dass Widersprüche gegen die der Bauherrin erteilten Baugenehmigungen erhoben wurden oder erhoben werden, keine Rechte gegen das Land Berlin herleiten. Die Bauherrin trägt insbesondere das Risiko, dass die Admiralspalast Berlin GmbH & Co. KG mit ihrem Widerspruch durchdringt.¹¹³²

Mit Schreiben vom 3. Juni 2008 ist der Widerspruch Schiffbauerdamm zurückgenommen worden.¹¹³³ Die Deutsche Bahn AG legte in der Folgezeit keinen Widerspruch gegen die Baugenehmigung ein.

5.1.4 Möglicher Rechtsbehelf durch „Hotel Sol Meliä“

Aus den Akten ergibt sich weiter, dass zwar die GVG als Eigentümerin des Nachbargrundstücks mit der Zahlung von 4 Mio. € ihre Rechtsmittel zurückgenommen hat, sich diese Vereinbarung aber nicht auf den Mieter „Sol Meliä“ erstreckt. Demgemäß hätte der Mieter ebenfalls einen Normenkontrollantrag beim OVG Berlin-Brandenburg stellen können; Rechtsbehelfe gegen die Baugenehmigung selbst standen dem Mieter mangels Anfechtungsbefugnis allerdings nicht zu. Demgemäß erklärte die Rechtsanwaltskanzlei Redeker, dass im Hinblick auf die fehlende Anfechtbarkeit für Sol Meliä in Bezug auf die Baugenehmigung das Gesamtrisiko zwar deutlich geringer sei als bei der GVG, aber dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen sei.¹¹³⁴

Folglich verlangte das Land Berlin von der GVG die Freistellung von möglichen Schäden, die durch einen Normenkontrollantrag seitens des Mieters Sol Meliä entstehen könnten.¹¹³⁵

Staatssekretär Teichert fügte einem Vermerk zur Vergleichsvereinbarung GVG hinzu, dass mit der Vereinbarung sämtliche Angriffsmöglichkeiten auf das Vorhaben „Spreedreieck“ erledigt sein müssen.¹¹³⁶

Die GVG weigerte sich in der Folgezeit, eine Verzichtserklärung des Mieters beizubringen. Aus einer E-Mail des Liegenschaftsfonds an Herrn Dr. Baumgarten geht hervor, dass die GVG wohl keine Begehrlichkeiten wecken wolle. Demnach würde nach wie vor das Risiko eines Normenkontrollantrages bis Mitte November 2008 seitens Sol Meliä bestehen. Die Erfolgsaussichten „wären aufgrund der bereits vorliegenden Entscheidung sehr gut“. Die GVG könne die Bedenken des Landes Berlin nachvollziehen und hätte daher angeboten eine Haftungsfreistellungserklärung abzugeben. Diese Erklärung sei nicht werthaltig, da es sich bei der GVG um eine Objektgesellschaft handeln würde.¹¹³⁷

Im Ergebnis ist es nicht zu einer Haftungsfreistellung gekommen. In einer E-Mail heißt es, das zentrale Problem bei der Vergleichsvereinbarung mit der GVG sei, dass die GVG nicht die Erstreckung des Klageverzichts auf den Hotelmieter Sol Meliä herbeiführen wolle.

„Das wäre im Hinblick auf die Entgegennahme der 4 Millionen € sicher nicht ganz seriös und politisch auch ein zweites Mal unschön, falls Sol Melia wirklich auch noch einmal den Bebauungsplan I-50 vor das Normenkontrollgericht zieht und dann natürlich wieder dasselbe Urteil herauskäme. Aber rechtlich unhinnehmbar ist das nicht – siehe die beigefügte rechtliche Bewertung unseres Rechtsanwalts Dr. Reidt [...], aus

¹¹³² Vergleichsvereinbarung vom 17. März 2008, § 3 (7), F 14, nicht paginiert.

¹¹³³ Rücknahme eines Widerspruchs; welcher, ist aus der Akte nicht ersichtlich, M 14, Bl. 210.

¹¹³⁴ E-Mail vom 19. Februar 2008, F 12, Bl. 1781.

¹¹³⁵ Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei Redeker vom 20. Februar 2008, F 12, Bl. 1818 f.; siehe Besprechungsvermerk vom 20. Februar 2008, F 12, bl. 1796.

¹¹³⁶ Vermerk vom 20. Februar 2008, F 12, Bl. 1796.

¹¹³⁷ E-Mail vom 20. Februar 2008, F 12, Bl. 1788.; siehe auch E-Mail vom 22. Februar 2008, S 22, Bl. 101 f.

der sich ergibt, dass Sol Melia aller Wahrscheinlichkeit nach weder die Baugenehmigung für Müller-Spreer zu Fall bringen kann noch Amtshaftungsansprüche besitzt. Deshalb sollten wir den Vergleichsschluss mit der GVG nicht an der Nichteinbeziehung von Sol Melia scheitern lassen (weil das Risiko als äußerst beherrschbar einzustufen ist).¹¹³⁸

In der o. g. rechtlichen Stellungnahme hat der Rechtsanwalt Folgendes festgehalten:

Der Mieter Sol Meliã könne mangels Antragsbefugnis nicht gegen die Baugenehmigung vorgehen. Anders würde es hingegen bei der Möglichkeit eines Normenkontrollantrages aussehen. Demnach würde hier mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das OVG die in Sachen GVG ergangene Normenkontrollentscheidung inhaltsgleich übernehmen und daher auch den Bebauungsplan für unwirksam erklären. Zu berücksichtigen sei dabei allerdings, dass ein erfolgreicher Normenkontrollantrag nur Wirkung für die Zukunft entfalten könne. Eine bereits erteilte Baugenehmigung bliebe davon unberührt. Diese könne nur dann angegriffen werden, solange sie noch nicht bestandskräftig und zudem der betreffende Rechtsbehelfsführer antragsbefugt sei. Dies sei hier gerade nicht der Fall. Unbeschadet einer möglichen und dann auch mit hoher Wahrscheinlichkeit auch erfolgreichen Normenkontrolle müsste Sol Meliã die Baugenehmigung hinnehmen. In Bezug auf eventuelle Nutzungsnachteile könne sich Sol Meliã nur an ihre Vermieterin GVG wenden. Darüber hinaus würden mit ganz überwiegender Wahrscheinlichkeit keine Amtshaftungsansprüche gegen das Land Berlin im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der erteilten Baugenehmigung bestehen.¹¹³⁹

Anlässlich eines Gespräches habe Staatssekretär Teichert empfohlen, die Verhandlungen mit der GVG zu finalisieren und eine unterschriftsreife Vereinbarung notfalls ohne Freistellungserklärung für „Meliã“ vorzulegen.¹¹⁴⁰

In der Folgezeit beantragte der Mieter „Sol Meliã“ kein Normenkontrollverfahren.

5.1.5 Zwischenergebnis

Der Untersuchungsausschuss ermittelte, dass sich mit der Zahlung von 4 Mio. € an die GVG die Rechtsauseinandersetzung zwischen dem Land Berlin und dem Investor Müller-Spreer erledigt hat. Dabei ist festzuhalten, dass der Investor Müller-Spreer für den Abschluss der Vergleichsvereinbarung trotz gestellter Forderungen keinerlei Gegenleistungen von dem Land Berlin erhalten hat.

5.2 Nachbarwidersprüche gegen sonstige Baugenehmigungen

Der Untersuchungsausschuss ist auch beauftragt worden, zu ermitteln, welche Widersprüche gegen die Baugenehmigungen für die nachbarschaftlichen Grundstücke eingelegt wurden und wie sie letztlich beschieden wurden.

Folgende Widersprüche gegen Baugenehmigungen der nachbarschaftlichen Grundstücke ermittelte der Untersuchungsausschuss:

Mit Schreiben vom 18. April 2008 legte die Grundbesitz Investitionsgesellschaft Friedrichstraße 100 mbH & Co. KG (GVG) zum Bauvorhaben Friedrichstraße 100 Widerspruch gegen

¹¹³⁸ E-Mail vom 26. Februar 2008, S 5, Bl. 2294 ff.

¹¹³⁹ E-Mail vom 25. Februar 2008, S 5, Bl. 2295 ff.

¹¹⁴⁰ Besprechungsvermerk vom 4. März 2008, F 13, Bl. 2098 f.

die eigene Baugenehmigung vom 17. März 2008 hinsichtlich der Einschränkungen der Technikaufbauten ein.¹¹⁴¹

Diesem Widerspruch ist mit Bescheid vom 1. September 2008 abgeholfen worden.¹¹⁴²

Daneben legte auch die Admiralspalast Berlin GmbH & Co. KG Widerspruch gegen die o. g. Baugenehmigung ein.¹¹⁴³ Sie beantragte, die Baugenehmigungen „Friedrichstraße 100/Planckstraße 17“ aufzuheben, die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs anzuordnen und die Vollziehung der Baugenehmigungen auszusetzen. Die Baugenehmigungen vom 17. März 2008 seien formell und materiell rechtswidrig sowie unzweckmäßig und würden die Widerspruchsführerin in ihren Rechten verletzen.

Zum Zustandekommen der Erteilung der Baugenehmigungen schilderte die Widerspruchsführerin, den Akten sei zu entnehmen, dass dem Vertreter des Landesdenkmalamtes im Rahmen einer internen Vorbesprechung vorab erläutert worden sei, dass der Bauherr bereit sei, eine Erklärung zu unterschreiben, derzufolge er nicht gegen das Bauvorhaben „Spree-dreieck“ klagen werde. Im Gegenzug solle er die Genehmigung für das von ihm beantragte Bauvorhaben erhalten. Nach Zusicherung des Klageverzichts habe das Landesdenkmalamt dem Vorhaben zugestimmt. Am 29. Februar 2008 sei ein Schreiben des Fachbereichs für Denkmalschutz ergangen, wonach der vorliegende Bauantrag in Form der Änderungsplanung vom 20. Februar 2008 bei Einhaltung folgender Nebenbestimmungen zu genehmigen sei:

„Die Gestaltung ist, soweit das Erscheinungsbild betroffen ist, hinsichtlich Details, Ausbildung, Materialien und Farbgebung im Zuge der weiteren Planung und Ausführung direkt mit dem Fachbereich Denkmalschutz abzustimmen. Dies gilt insbesondere für Fassaden, Dach und Giebelflächen im Bereich der Planckstraße.

Zu den Technikaufbauten ist ein gesonderter denkmalrechtlicher Antrag zu stellen.“

Bei Erlass der Baugenehmigungen seien dem Bezirksamt zwei Verfahrensfehler unterlaufen. Zum einen habe kein Anhörungsverfahren nach § 28 VwVG stattgefunden und zum anderen seien die Baugenehmigungen aufgrund zweckwidriger Erwägungen erlassen worden.

Die Behörde habe sich dazu bereit erklärt, dem Bauherrn eine Baugenehmigung zu erteilen, um Schadensersatzansprüchen des Bauherrn „Spreedreieck“ zu entgehen. Mithin habe sie aus sachfremden Erwägungen eine verbindliche Entscheidung getroffen, die die Widerspruchsführerin erheblich in ihren Rechten beeinträchtigt. Diese Vorgehensweise sei unzulässig, da die Behörde lediglich prüfen dürfe, ob die Vorhaben mit allen Regelungen der Berliner Bauordnung sowie den Vorgaben des Denkmalschutzes vereinbar seien. Für sonstige Erwägungen im Zusammenhang mit gänzlich anderen Bauvorhaben sei dabei kein Raum.

Darüber hinaus seien die Baugenehmigungen rechtswidrig, da sich beide Bauvorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung einfügen würden. Zudem würde die Errichtung einer auf das Grundstück der Widerspruchsführerin hin ausgerichteten Brandwand in der Planckstraße gegen das Verunstaltungsgebot des § 9 BauO Berlin verstoßen.¹¹⁴⁴

Mit Schreiben vom 23. Juli 2008 unterrichteten die Rechtsvertreter des Bauherrn Friedrichstraße 100 das Bezirksamt Mitte von Berlin über Vergleichsgespräche zwischen den Be-

¹¹⁴¹ Widerspruch vom 18. April 2008, S 32, Bl. 342 ff.

¹¹⁴² Abhilfebescheid vom 1. September 2008, S 32, Bl. 456 ff.

¹¹⁴³ Widerspruch vom 8. April 2008, S 32, Bl. 332 f.

¹¹⁴⁴ Widerspruchsbegründung vom 2. Juli 2008, S 32, Bl. 307 ff.

teiligten, um das Widerspruchsverfahren einvernehmlich und außergerichtlich beenden zu können.¹¹⁴⁵

Dieser Einigungsversuch drohte zunächst zu scheitern, sodass das Widerspruchsverfahren wieder aufgenommen wurde. Der Widerspruchsgegner wies daher darauf hin, dass die Admiralspalast GmbH & Co. KG sich in dem Kaufvertrag mit dem Liegenschaftsfonds verpflichtet habe, erforderliche nachbarliche Zustimmungen zur Bebauung des Grundstücks Friedrichstraße 100/Planckstraße 17 unentgeltlich zu erteilen. Im Ergebnis sei die Widerspruchsführerin daher nicht widerspruchsbefugt. Eventuelle Nachbarrechte seien insofern verwirkt. Von daher müsse der Widerspruch zurückgewiesen werden.

Ferner verwiesen die Rechtsvertreter des Bauherrn Friedrichstraße 100 auf die Verzichtserklärung zum „Spreedreieck“. Dabei sei im Rahmen der Vorverhandlungen stets davon die Rede gewesen, dass diese Erklärung nur dann Gültigkeit besitzen würde, sofern nicht die Admiralspalast GmbH & Co. KG rechtlich oder gerichtlich gegen das Bauvorhaben Friedrichstraße 100 vorgehe. „Sollte dies der Fall sein, wird meine Mandantin ihre Zustimmungserklärung vom 18. Februar 2008 widerrufen und ihrerseits gegen Bauvorhaben in der Nachbarschaft vorgehen.“¹¹⁴⁶

Im September 2008 unterbreitete der Bauherr Friedrichstraße 100 der Admiralspalast Berlin GmbH Co. KG eine Vergleichsvereinbarung. In dem Schreiben dazu heißt es, dass der Grundstückskaufvertrag Folgendes geregelt habe:

„Der Eigentümer des Grundstücks Friedrichstraße 101-102, Planckstraße 21, 23, 25 (Admiralspalast Berlin GmbH & Co. KG) führt derzeit die Sanierung des vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudekomplexes Admiralspalast durch. Er hat sich im Grundstückskaufvertrag verpflichtet, mit dem Erwerber der Friedrichstraße 100(Planckstraße 17 zur Realisierung seines Bauvorhabens unentgeltlich eine nachbarschaftliche Vereinbarung auf Gegenseitigkeit abzuschließen und die erforderlichen nachbarlichen Zustimmungen unentgeltlich zu erteilen, sofern der Betrieb des Metropol-Theaters und des Vorderhauses an der Friedrichstraße nicht wesentlich beeinträchtigt wird und das Kaufgrundstück keine wesentlichen Wertminderungen erleidet. [...]“

Die Einlegung des Widerspruchs gegen die Baugenehmigungen würde gegen die Verpflichtungen aus dem Grundstückskaufvertrag verstoßen.

Demgemäß forderte der Bauherr die Admiralspalast Berlin GmbH & Co. KG auf, den Widerspruch zurückzunehmen. Sollten diese Rücknahme nicht erfolgen, werde Schadensersatz aus abgetretenem Recht geltend gemacht. Darüber hinaus forderte der Bauherr die Widerspruchsführerin auf, die Nachbarschaftsvereinbarung zu unterzeichnen.¹¹⁴⁷

Die Vergleichsverhandlungen sind sodann in der Folgezeit weiter geführt worden.¹¹⁴⁸

Mit Schreiben vom 22. Oktober 2008 nahmen die Rechtsvertreter des Bauherrn Friedrichstraße 100 als Beigeladene zum Widerspruch wie folgt Stellung:

Der Widerspruch sei zurückzuweisen und der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs sei abzulehnen. Der Widerspruch sei mangels Rechtsschutzbedürfnis unzulässig. Die Erhebung des Widerspruchs stelle einen Rechtsmissbrauch im

¹¹⁴⁵ Mitteilung, S 32, Bl. 416; Mitteilung der Gegenseite, S 32, Bl. 419; siehe auch Widerspruch vom 13. Mai 2008, S 32, Bl. 355 f.; Stellungnahme BA Mitte vom 15. Juli 2008, S 32, Bl. 413.

¹¹⁴⁶ Widerspruchsbegründung vom 7. August 2008, S 32, Bl. 420 f.

¹¹⁴⁷ Schreiben vom 5. September 2008, L 45, Bl. 6447 ff.

¹¹⁴⁸ siehe dazu Schreiben vom 6./8. Oktober 2008, S 32, Bl. 468 ff., 486.

Sinne eines widersprüchlichen Verhaltens dar. Der Bauherr Friedrichstraße 100 habe darauf vertrauen dürfen, dass die Widerspruchsführerin aufgrund des Grundstückskaufvertrages keinen Rechtsbehelf einlege, da sie auf ihre Rechte verzichtet habe. Sie sei vielmehr dazu verpflichtet, eine Nachbarschaftsvereinbarung abzuschließen. Damit sich das Bauvorhaben in die unmittelbare Umgebung des Denkmals Admiralspalast einfüge, habe die Beigeladene die Gesamthöhe der Hauptkörper reduziert. Ferner sei die Technik auf den Gebäudeflächen flächenmäßig reduziert und zurückgesetzt worden, sodass sie aus dem normalen Straßenraum nicht sichtbar sei. Zudem sei das Bürogebäude an der Friedrichstraße im direkten Anschluss an den Admiralspalast um ein Geschoss reduziert und die Rückstaffelung der Dachneigung angepasst worden. Darüber hinaus begründete die Beigeladene ihren Antrag hilfsweise auch mit der Unbegründetheit des Widerspruchs. Das Recht auf Anhörung sei nicht verletzt worden, weil der Widerspruchsführerin keine Beteiligtenstellung zukomme. Die Widerspruchsführerin verkenne darüber hinaus die Prüfungskompetenz der Widerspruchsbehörde. Im vorliegenden Fall sei keine drittschützende Norm unzweckmäßig angewendet worden. Die Widerspruchsführerin versuche die Beigeladene „in einem schlechten Licht erscheinen zu lassen“, weil sie sich mit dem Bauherrn des „Spreedreiecks“ hinsichtlich der Nichtgeltendmachung von subjektiven Nachbarrechten geeinigt habe. In zahlreichen Bauordnungen sei ausdrücklich vorgesehen, dass der Nachbar einem Bauvorhaben schriftlich zustimmen könne. Die Unterstellung der Widerspruchsführerin, dass die Behörde sich nur deswegen bereit erklärt habe, der Beigeladenen eine Baugenehmigung zu erteilen, um Schadensersatzansprüchen des Bauherrn „Spreedreieck“ zu entgehen, sei „völlig neben der Sache.“¹¹⁴⁹

Mitte Dezember 2008 bat die Widerspruchsführerin das Bezirksamt Mitte von Berlin um Wiederaufnahme des Verfahrens.¹¹⁵⁰

Das Bezirksamt Mitte von Berlin wies die Anträge auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung zurück, da kein Verstoß gegen nachbarschützende Regelungen ersichtlich sei. Insbesondere die dargelegten Abstimmungsprozesse und Änderungen des Bauvorhabens im Rahmen des Genehmigungsverfahrens seien hinsichtlich der Frage, ob durch das Bauvorhaben nachbarschützende Belange betroffen seien, völlig irrelevant.¹¹⁵¹

Mit Schreiben vom 22. Dezember 2008 übersandte das Bezirksamt Mitte von Berlin den Vorgang an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, um im Rahmen ihrer Zuständigkeit über den anhängigen Drittwiderspruch zu entscheiden.¹¹⁵²

Die Vergleichsversuche sind sodann in der Folgezeit weiter geführt worden. Aus den Akten geht hervor, dass die Parteien am 31. Juli 2009 eine Nachbarschaftsvereinbarung unterzeichnet haben.¹¹⁵³ Der Zeuge Wiese erklärte vor dem Untersuchungsausschuss dazu Folgendes:

Zeuge Wiese: „[...] Und dann waren wir doch ziemlich getroffen, weil es völlig ankündigungsgelöst kam, dass die Nachbarin gegen unsere vorliegenden beiden Baugenehmigungen per Widerspruch vorgegangen ist. Wir hätten schon erwartet, dass man uns anspricht, wenn man mit irgendeinem Thema nicht einverstanden ist. Das hat es aber nicht gegeben, sondern dann ist tatsächlich gleich formal vorgegangen worden. Dann haben wir uns an die Arbeit gemacht und uns mit dem Nachbarn verständigt. Das hat eine ganze Weile gedauert. Im Sommer haben wir dann eine Nachbarschaftsvereinbarung abgeschlossen und haben unter dem Strich einen Punkt nachgestellt.“¹¹⁵⁴

¹¹⁴⁹ siehe dazu ausführliche Begründung vom 22. Oktober 2008, S 32, Bl. 505 ff.

¹¹⁵⁰ Wiederaufnahme des Verfahrens, S 32, Bl. 521.

¹¹⁵¹ siehe dazu Bescheide, M 22, Bl. 13 ff.; 18 f.

¹¹⁵² Übersendung des Widerspruchs vom 22. Dezember 2008, M 22/1, Bl. 1 ff.

¹¹⁵³ Nachbarschaftsvereinbarung, S 35, Bl. 32 ff.

¹¹⁵⁴ Wortprotokoll vom 23. April 2010, Seite 39.

„[...] Inhalt dieser Nachbarschaftsvereinbarung war, dass wir uns einig waren, unsere Planung in einem Punkt zu modifizieren. Der Nachbar hatte sich an einer bauordnungsrechtlich erforderlichen geschlossenen Brandwand gestört, hinten an der Planckstraße, wo wir beabsichtigen, auf die Grenze zu gehen. Das war dem Nachbarn mit Blick aus dem Theater, das ja hinter seinem Gebäude liegt an der Stelle, zu kolossal. Deshalb haben wir mit den Architekten nach Lösungen gesucht und dann auch eine gefunden, die der Nachbar akzeptiert hat.

Dann ist im weiteren Verfahren verabredet worden, dass wir diese modifizierte Planung zum Gegenstand einer Ergänzungsbaugenehmigung machen – die ist auch eingereicht – und der Widerspruch der Nachbarn bis dahin ruhend gestellt wird, bis die genehmigt sind. Tatsächlich sind die bis heute noch nicht genehmigt. Da liegt es an – – Also, wir haben alles abgestimmt mit den Behörden, und mit dem Nachbarn sowieso, aber es geht im Moment um eine Zustimmung für eine aufgrund der Planungsänderung erforderlichen Baulast. Diese Baulast liegt auf dem Grundstück der Nachbarin, und die Admiralspalast KG hat die erforderlichen Zustimmungen, Belastungen des Grundstücks erklärt. Aber es gibt noch zwei Parteien, die dem zustimmen müssen: Der Liegenschaftsfonds, der das auch mittlerweile getan hat, und ein Dritter, den wir nicht kennen, und an diesem Thema arbeitet unsere Nachbarin. Das ist also nichts, worauf wir Einfluss haben können. Das hat deutlich länger gedauert, als wir das eingeschätzt haben. Die Bauaufsicht ist genehmigungsfähig – mit Ausnahme dieses einen Punkts –, und deshalb ist das Verfahren eben leider noch nicht beendet. Das wird aber langsam hohe Zeit, denn wir bauen da schließlich.“¹¹⁵⁵

Der Untersuchungsausschuss befragte auch den Zeugen Gothe nach dem aktuellen Stand des Widerspruchsverfahrens.

Zeuge Gothe: „Ja, auch da gibt es ein Widerspruchsverfahren vom Admiralspalast gegen dieses Bauvorhaben. Das Widerspruchsverfahren liegt meines Wissens bei SenStadt und ruht, weil ein Vergleich oder eine Einigung zwischen Inholte und dem Admiralspalast stattgefunden hat. Deshalb ist jetzt nur noch eine Frage der Zeit, bis dieser Widerspruch sich in Luft auflöst. Auf jeden Fall habe ich selber einen Geschäftsführer des Admiralspalastes neulich zufällig getroffen. Der sagte mir auf Nachfrage: Ja, es ist ja alles wunderbar jetzt geregelt. Ich weiß jetzt nicht genau, was die eigentlich vereinbart haben und in welcher Form dort ein Ausgleich gefunden wurde. Auf jeden Fall ist mein aktueller Kenntnisstand, dass es dort Frieden gibt zwischen diesen beiden Häusern.“¹¹⁵⁶

Auf Nachfrage des Untersuchungsausschusses ist vom Bezirksamt Mitte von Berlin mitgeteilt worden, dass eine Einigung erzielt worden sei, welche eine veränderte Planung erfordere. Bei Vorliegen der Genehmigung der geänderten Planung würde der Widerspruch zurückgenommen werden. Der Nachtrag zur Baugenehmigung liege samt positiver Stellungnahme vor. Es sei aber noch erforderlich, auf dem Grundstück des Admiralspalastes Baulasten einzutragen, für die Unterschriften fehlen würden.¹¹⁵⁷

5.3 Grundstücksgeschäfte „Friedrichstraße“

Folgende Grundstücksgeschäfte sind von dem Untersuchungsausschuss behandelt worden.

¹¹⁵⁵ Wortprotokoll vom 23. April 2010, Seite 40.

¹¹⁵⁶ Wortprotokoll vom 5. März 2010, Seite 32.

¹¹⁵⁷ Mitteilung vom 16. April 2010, M 33.

5.3.1 Grundstücksgeschäft Friedrichstraße 100

Das Land Berlin, vertreten durch die Senatorin für Finanzen, schloss im Jahr 1999 eine Vereinbarung mit der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den Bundesminister für Finanzen, ab. Im Rahmen dieser Vereinbarung regelten die Parteien u. a., dass das Land Berlin für das Flurstück 256 (Friedrichstraße 100) einen Kaufpreiserlös von 29,5 Mio. DM garantiere. Dieser Kaufpreiserlös sei nach der Veräußerung an den Bund vollständig auszukehren. Sofern ein höherer Kaufpreis erzielt werde, würde der Bund zusätzlich zwei Drittel des Mehrerlöses erhalten.¹¹⁵⁸

Das Land Berlin veräußerte das Grundstück im Jahr 2006 im Rahmen eines Bieterverfahrens letztlich für 13.520.000 €. Zunächst hatte die betreffende höchstbietende Gesellschaft 11.000.000 € bei einer GFZ von 4,5 geboten.¹¹⁵⁹ Dieses Gebot erhöhte die Gesellschaft zunächst auf 13.000.000 €, da das Land Berlin nunmehr die grundstücksbedingten Mehrkosten tragen würde.¹¹⁶⁰ Die Erhöhung des Kaufpreises auf 13.520.000 € resultierte auf einer weiteren städtebaulichen Optimierung des Projekts.¹¹⁶¹

Bei der Bemessung des Kaufpreises haben die Vertragsparteien für die bauliche Ausnutzung des Kaufgrundstücks eine GFZ gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO von 5,9 zugrunde gelegt. Darüber hinaus vereinbarten die Parteien eine Kaufpreisanpassungsklausel für den Fall der Änderung der baulichen Ausnutzung.¹¹⁶² Der Vermögensausschuss hat den Vertrag am 22. November 2006 zur Kenntnis genommen.¹¹⁶³

In der Folgezeit kam es zu einer Kaufpreistrückzahlung in Höhe von 1.610.725 €, weil die GFZ von 5,9 im Baugenehmigungsverfahren nicht erreicht werden konnte (jetzt 5,3).¹¹⁶⁴

5.3.2 Grundstücksgeschäft GVG

Im Jahr 1998 schloss das Land Berlin mit einer Gesellschaft einen Grundstückskaufvertrag über die Grundstücke Friedrichstraße 103, 104, 104 a, Am Weidendamm 1, 1a, Planckstraße 27, 29 in Berlin Mitte. Die Käuferin beabsichtigte dabei, auf dem Kaufgegenstand einen Gewerbebau und ein Wohnhaus zu errichten, den Gewerbebau in Teileigentum und das Wohnhaus in Wohnungseigentum aufzuteilen und die aufgeteilten Einheiten zu veräußern. Der Kaufpreis lag bei 16.402.500 DM bei einer baulichen Ausnutzung von 5,29 GFZ. Die Parteien vereinbarten für den Fall der Erhöhung der baulichen Ausnutzung eine Kaufpreisanpassung.¹¹⁶⁵

Die restliche Teilfläche des o. g. Grundstücks veräußerte das Land Berlin im Jahr 2000 an die GVG. Der Kaufpreis lag dabei bei 46.954.500 DM bei einer GFZ von mindestens 4,5. Auf dem Kaufgrundstück sollte ein Gebäude mit Gewerbe-, Kultur- und Wohnnutzung entstehen.¹¹⁶⁶

Am 27. Februar 2001 schlossen das Land Berlin und die GVG einen Änderungsvertrag. Der Abschluss des Änderungsvertrages sei erforderlich gewesen, weil sich im Nachhinein

¹¹⁵⁸ Vereinbarung vom 12. Juli 1999, F 26, Bl. 1205 ff.

¹¹⁵⁹ Tabelle zum Bieterverfahren, L 45, Bl. 6257.

¹¹⁶⁰ Schreiben vom 31. Januar 2006, L 42, Bl. 5055 f.

¹¹⁶¹ Schreiben vom 22. März 2006, L 42, Bl. 5058 ff.; siehe auch Bieterprotokoll vom 19. April 2006, L 45, Bl. 6258.

¹¹⁶² Grundstücksvertrag, M 22, Bl. 499 ff.

¹¹⁶³ Grüne Nr. 4; Beschlussprotokoll UA VermB 16/1.

¹¹⁶⁴ siehe Zahlungsanlassung, L 45, Bl. 6267; siehe auch zur Zahlungsaufforderung, L 45, Bl. 6248 ff., 6231 f., 6263, M 22, Bl. 497.

¹¹⁶⁵ Grundstückskaufvertrag vom 14. Oktober 1998, M 31, Bl. 46 ff.

¹¹⁶⁶ Grundstückskaufvertrag vom 5. Oktober 2000, F 26, Bl. 1115 ff.

herausgestellt habe, dass ein auf dem Grundstück befindliches Gebäude entgegen der ursprünglichen Annahme nicht von der Käuferin abgerissen werden konnte. Dieses Gebäude sei von dem Grundstücksnachbarn (Metropol-Theater) genutzt worden und für den Betrieb unentbehrlich gewesen. Demgemäß sollte das Teilstück im Eigentum des Landes Berlin verbleiben.¹¹⁶⁷ Folglich verringerten sich die Grundstücksfläche und der Kaufpreis auf 41.446.000 DM.¹¹⁶⁸ Demgemäß lag die Mindereinnahme bei 2.816.451 €. ¹¹⁶⁹

Einem Vermerk der Senatsverwaltung für Finanzen vom 4. März 2002 zufolge sollte der Gesamtkaufpreis in zwei Raten gezahlt werden. Die erste Kaufpreistrate i.H.v. 23.477.250 DM wurde am 31. Dezember 2000 gezahlt. Die zweite Rate i.H.v. 17.968.750 DM sollte einen Monat nach Vorlage der bestandskräftigen Baugenehmigung fällig werden. Die Zahlung der zweiten Rate, die dem Vermerk zufolge für das Jahr 2001 erwartet wurde, konnte nicht vereinnahmt werden, da der Bezirk Mitte die Baugenehmigung noch nicht erteilt hatte. Zwei Gründe führt der Vermerk für die noch nicht erteilte Baugenehmigung an: 1. Reduzierung der Technikaufbauten, 2. Reduzierung des Glasschilds auf dem Bauteil Am Weidendamm und dem Eckbereich.¹¹⁷⁰

In einem Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei Hammonds, die den Investor GVG vertrat, an die Baustadträtin des Bezirks Mitte Dubrau vom 1. März 2002 führt der Rechtsvertreter aus, dass sie bereits zu einem früheren Zeitpunkt ihr Einverständnis mit der Glasfassade geklärt habe. Die neu aufgestellten Forderungen, die Verkleidung längs der Friedrichstraße zu reduzieren, könne seine Mandantin nur ablehnen. Er bitte, die Haltung angesichts der klaren Rechtslage noch einmal zu überdenken.¹¹⁷¹ In der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung betrachtete man das Bauvorhaben als genehmigungsfähig. Dazu führt der genannte Vermerk aus: „Eine bei SenStadt geführte Besprechung mit Vertretern des Bezirks, der Architekten und des Investors führte zu dem Ergebnis, dass die vom Bezirk vorgetragene Bedenken nicht genehmigungsrelevant sind. Im Falle eines Widerspruchs würde SenStadt diesem abhelfen und empfahl dem Bezirk, den Bauantrag positiv zu bescheiden. Der Investor versucht eine gütliche Einigung mit dem Bezirk herbeizuführen, um den Zeitverlust eines Widerspruchsverfahrens zu vermeiden.“¹¹⁷²

Zur Erteilung der Baugenehmigung für den geplanten Gewerbebau und ein Wohnhaus kam es in der Folgezeit ausweislich der Akten jedoch nicht. Mit Schreiben vom 20. Juni 2003 teilte die GVG der Senatsverwaltung für Finanzen die Absicht mit, nunmehr auf dem Kaufgrundstück ein Hotel zu errichten. Die Änderung der Projektplanung sei aufgrund der anhaltenden Nachfrageschwäche von Büroprojekten erforderlich geworden.¹¹⁷³

Ende des Jahres 2003 bat die GVG das Land Berlin um eine Kaufpreisreduzierung. Dieses Anliegen begründete die GVG damit, dass die finanzierenden Banken von einem maximalen Beleihungswert von 13.000.000 € ausgehen. Die Banken würden daher vor Darlehensbereitstellung eine Sicherheit für die Darlehensrückführung in Höhe von 4 Mio. € fordern. Die Gesellschaft sei zur Bereitstellung dieser Zahlung nicht im Stande. Eine Zahlung der zweiten Kaufpreistrate sei daher nicht möglich. Dabei sei zu berücksichtigen, dass nach Abschluss des Kaufvertrages eine kostenintensive und tief greifende Planungsänderung vorgenommen werden musste, da ein Grundstücksteil zurückveräußert werden sollte, um die Transaktion mit der Stage Holding (Metropol-Theater) zu ermöglichen. Seinerzeit sei keine Kostenerstattung für die Umplanung gefordert worden. Das Land Berlin möge daher prüfen, ob es

¹¹⁶⁷ siehe dazu Grundstückskaufvertrag Stage Holding vom 2. März 2001, F 40, Bl. 841.

¹¹⁶⁸ Änderungsvertrag vom 27. Februar 2001, F 27, Bl. nicht paginiert (hinter 1420 ff.).

¹¹⁶⁹ Vgl. Wertaufstellung vom 11. März 2008, F 15, Bl. 2966.

¹¹⁷⁰ Vermerk vom 4. März 2002, F 27, Bl. 1468 f.

¹¹⁷¹ Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei Hammonds, F 27, Bl. 1473 f.

¹¹⁷² Vermerk vom 4. März 2002, F 27, Bl. 1468 f.

¹¹⁷³ Schreiben vom 20. Juni 2003, F 28, Bl. 1543 f.

dem Land möglich sei, auf diese Gesamtsituation mit einer Kaufpreisreduzierung zu reagieren, um auf diese Weise das Projekt zu retten.¹¹⁷⁴

Aus einem Schreiben des Liegenschaftsfonds geht hervor, dass der aktuelle Grundstücks- wert im Jahr 2003 bei 9.765.087 € lag. Daher teilte Herr Lippmann, Geschäftsführer des Liegenschaftsfonds, der Senatsverwaltung für Finanzen mit, dass er eine Kaufpreis- reduzierung in Höhe von 4 Mio. € für möglich und angemessen halte, um die Durchführung des Kaufvertrages erfolgreich zum Abschluss bringen zu können.¹¹⁷⁵

Das Land Berlin entschied sich dafür, einer Kaufpreisreduzierung in Höhe von 4. Mio. € zu- zustimmen.¹¹⁷⁶ Mit der Änderungsvereinbarung erzielte das Land Berlin den Akten nach immer noch 7 Mio. € über dem Verkehrswert aus dem Jahr 2003. Die Alternative, den Er- füllungsanspruch geltend zu machen, sei aufgrund der Insolvenzgefahr nicht durchsetzbar. Im Übrigen würde auch kein Rückzahlungsanspruch gegenüber der Bundesrepublik Deutschland bestehen, die Ende des Jahres 2000 einen Kaufpreisanteil in Höhe von 12.015.359 € erhalten habe.¹¹⁷⁷

Die Wirtschaftlichkeit dieser Vorgehensweise erklärte auch der Zeuge Dr. Baumgarten vor dem Untersuchungsausschuss:

Zeuge Dr. Baumgarten: „Also soweit ich weiß – Sie haben völlig recht –: Erstens, es hat keine Freude ausgelöst. Das kann ich bestätigen. Zweitens, es war der Vorschlag des Liegenschaftsfonds, der darauf hinwies, dass zu dem damaligen Zeitpunkt das Gesamtgrundstück aufgrund gefallener Marktpreise noch einen Wert von rund 9 Millionen hat. Wenn wir jetzt mal von oben rechnen: Verkauft worden laut Kaufvertrag war es für 24 Millionen Euro. Dann gab es eine Flächenreduzierung aufgrund der Nachbarschaft mit dem Metropol-Theater, das waren dann knapp 3 Millionen, die dann reduziert wurden. Dann waren wir bei einem Kaufpreis von 21 Millionen. So, und davon sind dann gezahlt worden erst mal von den Käufern 12 Millionen, die an den Bund gegangen sind, und das Land wartete auf den verbleibenden Kaufpreis von rund 9 Millionen.

So! Und jetzt war die Situation, dass die GVG dann ausführte, dass also die Ur- sprungserwartungen nicht sind und dass man dann rückabwickeln müsse. So! Und dann hat das Land oder bzw. der Liegenschaftsfonds hat an der Stelle dann gesagt: Wirtschaftlich ist das eine schlechte Rechnung, weil – wenn wir das Grundstück neu verkaufen würden, dann würden wir es eben nicht für 21 Millionen Euro verkaufen, sondern nur noch für 9 Millionen. Das heißt, der Verlust wird wieder riesig groß. Wir erwarten eben jetzt im Augenblick, dann, wenn wir sagen: 9 Millionen Stand ist noch, minus 4 Millionen wären 5 Millionen rund, die das Land dann noch erwarten konnte. Und wenn man daran festhielt und mit Zinsen addierte sich das dann später bis auf 7 Millionen wieder hoch. Das war die Situation.

Die Alternative wäre gewesen, man hätte dann rückabgewickelt. Das Land hätte, was es erstattet hatte, hätte das Grundstück zurückbekommen. Die Käufer hätten diese 12 Millionen schon mal wieder zurückbekommen. Das wäre schlecht, eine wirtschaft- lich wieder fatal schlechte Rechnung für das Land Berlin gewesen. Deswegen hat – ich glaube, der Vorgang ist dann auch im Vermögensausschuss gewesen –, hat auch der Vermögensausschuss zumindest mit Mehrheit zugestimmt. [...]“¹¹⁷⁸

¹¹⁷⁴ Schreiben vom 19. November 2003, F 18, Bl. 39 ff.

¹¹⁷⁵ Schreiben vom 27. Januar 2004, F 18, Bl. 1 ff.; siehe auch Vermerk vom 10. Februar 2004, F 18, Bl. 4.

¹¹⁷⁶ Vertrag vom 4. März 2004, F 18, Bl. 14 ff.

¹¹⁷⁷ Vermerk vom 11. März 2004, F 18, Bl. 34 f.; siehe auch E-Mail vom 12. März 2004, F 18, Bl. 37;

Zahlung an den Bund, F 13, Bl. 2334 f.; siehe Wertaufstellung vom 11. März 2008, F 15, Bl. 2966.

¹¹⁷⁸ Wortprotokoll vom 5. März 2010, Seiten 66 f.

Der Unterausschuss Vermögensbeteiligung hat in seiner Sitzung am 31. März 2004 den Vorgang zur Kenntnis genommen.¹¹⁷⁹

5.3.3 Grundstücksgeschäft Stage Holding / Admiralspalast

Zu dem Grundstücksgeschäft mit der Stage-Holding Grundstücksgesellschaft mbH hat der Untersuchungsausschuss keine weiteren Ermittlungen vorgenommen. Die betreffenden Grundstücke (Flurstücke 254, 392, tlw. 389) sind am 2. März 2001 zu einem Preis von 2.845.851,60 € veräußert worden.

Mit Schreiben vom 30. April 2002 erklärten die Vertreter der Stage Holding den Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag.¹¹⁸⁰ Die Berechtigung des vertraglichen Rücktrittsrechts war in der Folgezeit zwischen den Beteiligten strittig.¹¹⁸¹ Im Ergebnis einigten sich die Parteien unter Parlamentsbeteiligung darauf, den Grundstückskaufvertrag zurückabzuwickeln.¹¹⁸² Die Rückabwicklung des Vertrages stand dabei mit dem Kauf der Geschäftsanteile des Theater des Westens im Zusammenhang.¹¹⁸³ Der Kompromiss habe darin gelegen, dass ein erhöhter Kaufpreis für das Theater des Westens in Höhe von 6,91 Mio. € zu zahlen sei.¹¹⁸⁴

In der Folgezeit veräußerte das Land Berlin im Rahmen eines Bieterverfahrens die Grundstücke (Flurstücke 254, 392, 407) im Jahr 2005 an die Admiralspalast Berlin GmbH & Co. KG für 1 Mio. €. ¹¹⁸⁵

6. Komplex: Stellungnahme des Untersuchungsausschusses zu den übergreifenden Fragen des Untersuchungsauftrages

6.1 Frage E) 1. des Untersuchungsauftrages

Der Untersuchungsausschuss ist vom Abgeordnetenhaus beauftragt worden, die Kommunikation zwischen der Senatsverwaltung für Finanzen, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem Bezirksamt Mitte bei den einzelnen Verfahrensschritten zu untersuchen. Der Ausschuss hat dazu umfangreiche Ermittlungen in Form von Zeugenvernehmungen und Aktenauswertung durchgeführt. Die getroffenen Feststellungen des Ausschusses sind ausführlich in der Sachverhaltsdarstellung dargelegt. Aus diesen Feststellungen ergibt sich, wer, wann über was informiert wurde. Der Ausschuss sieht damit die Frage E) 1. des Untersuchungsauftrages als erledigt an.

6.2 Frage E) 2. des Untersuchungsauftrages

Der Untersuchungsausschuss ermittelte in seinen Sitzungen, wie der Senat seiner Informationspflicht dem Parlament gegenüber nachgekommen ist. Die Beteiligungsschritte ergeben sich sowohl in Auszügen aus dem oben dargestellten Sachverhalt als auch aus den ausführlicheren Anlagen 1 und 2 in Teil E. des Untersuchungsausschussberichts.

¹¹⁷⁹ Grüne Nr. 291; Beschlussprotokoll UA VermB 15/46.

¹¹⁸⁰ Rücktritt vom 30. April 2002, F 40, Bl. 940 ff.

¹¹⁸¹ siehe dazu Schreiben Sen Dr. Sarrazin vom 5. Juli 2002, F 40, Bl. 1121 f.; Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei vom 24. Juni 2002, F 40, Bl. 1088 ff.

¹¹⁸² Grüne Nr. 52; Beschlussprotokoll UA VermB 15/12.

¹¹⁸³ Rückabwicklungsvertrag vom 12. September 2002, F 41, Bl. 1292 ff.

¹¹⁸⁴ siehe Schreiben Sen Dr. Sarrazin vom 5. Juli 2002, F 40, Bl. 1121 f.

¹¹⁸⁵ Grundstückskaufvertrag vom 28. Februar 2005, L 29, Bl. 912 ff.

6.3 Frage E) 3. des Untersuchungsauftrages

Der Untersuchungsausschuss kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass im Zusammenhang mit den Grundstücksgeschäften am „Spreedreieck“ zugunsten des Landes Berlin ein positiver Saldo in Höhe von mindestens 4,277 Mio. Euro und höchstens 33,421 Mio. Euro erwirtschaftet wurde. Diese Schwankung ergibt sich aus der Bewertung des zu bilanzierenden Restitutionsanspruchs der Erben nach Max Reinhardt, von dem das Land Berlin im kausalen Zusammenhang mit den „Spreedreiecksgeschäften“ befreit wurde und der zwischen mindestens 63 Mio. DM und höchstens 120 Mio. DM anzusetzen war.

Dabei wurden alle Geldzu- und abflüsse und sonstigen Belastungen oder Befreiungen des Landeshaushalts bilanziert. Dies sind namentlich einerseits die unmittelbar im Zusammenhang stehenden Kaufpreisanpassungen und weiteren Grundstücksgeschäfte aus der Zusatzvereinbarung für das „Spreedreieck“ selbst. Andererseits wurden die an die gegenüberliegenden Grundstücksnachbarn der Friedrichstraße 103 abgeflossenen 4 Mio. Euro zur gütlichen Beilegung der Klageverfahren zum Bebauungsplan „Spreedreieck“ als Schadensposten bilanziert.

Darüber hinaus wurden und werden im alltäglichen Vollzug sämtlicher Grundstücksgeschäfte des Landes Berlin permanent Anpassungen vorgenommen. So wurde z.B. für das Grundstücksgeschäft Friedrichstraße 100 wegen abweichender Bebaubarkeit eine schon im Vertrag antizipierte Kaufpreisanpassung in Höhe von ca. 1,6 Mio. Euro vorgenommen, um so vertragskonforme Verhältnisse zu schaffen. Diese normalen Vertragsabwicklungen stellen jedoch weder einen Vermögensschaden im Sinne der Fragestellung des Untersuchungsauftrages dar noch stehen sie in einem Zusammenhang mit den gegenständlichen Vorgängen am „Spreedreieck“.

6.3.1 Vermögensrechnung aufgrund der Vertragsgestaltung

Bei der Schadensberechnung ist zunächst zu berücksichtigen, dass das Land Berlin im Falle einer Restitution des Deutschen Theaters an die Erbgemeinschaft Max Reinhardt zum einen das Deutsche Theater und die Kammerspiele hätte zurückgeben müssen. Zum anderen hätte das Land Berlin zusätzlich zum Verlust der Theatergrundstücke nach dem letzten Stand der Ermittlungen ca. 63.000.000 DM (ca. 32.211.388 €) an Ausgleichszahlungen leisten müssen.¹¹⁸⁶

Diese Zahlung musste das Land Berlin nicht leisten, weil im Jahr 2000 die Erbgemeinschaft auf ihre Restitutionsansprüche verzichtete. Im Gegenzug zahlte der Investor Müller-Spreer einen Millionenbetrag an die Erbgemeinschaft. Ferner musste der Investor Müller-Spreer für die Übertragung des Flurstücks 241 („Spreedreieck“) einen Wertausgleich in Höhe von 3.000.000 DM (ca. 1.533.876 €) an das Land Berlin zahlen.¹¹⁸⁷

Demgemäß kann festgehalten werden, dass das Land Berlin zunächst einen positiven Ertrag in Höhe von 33.745.264 € erwirtschaftet hatte. Von diesem Betrag ist der Verkehrswert für das Flurstück 241 in Abzug zu bringen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ermittelte im Juli 2000 einen Verkehrswert für das Flurstück 241 in Höhe von rd. 32.936.000 DM (ca. 16.839.909 €).¹¹⁸⁸

Dieses Geschäft wies daher im Jahr 2000 ein Habensaldo in Höhe von 33.064.000 DM (ca. 16.905.355 €) auf.

¹¹⁸⁶ vgl. Schreiben SenFin vom 14. November 2000 an UA VermB, Grüne Nummer 146.

¹¹⁸⁷ Schreiben SenFin vom 14. November 2000 an UA VermB, Grüne Nummer 146; Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000, F 2, Bl. 756.

¹¹⁸⁸ Verkehrswertermittlung von SenStadt an SenFin vom 3. Juli 2000, LA 5, Bl. 1537.

Aufgrund des Abschlusses der Zusatzvereinbarung im Jahr 2004 kam es zu einer Minderung des Ertragswertes. Wie bereits ausführlich dargestellt, war der Abschluss der Zusatzvereinbarung aufgrund der nachträglich geänderten Vermögenszuordnung und dem im Vorfeld abgeschlossenen Grundstücksgeschäft vom 19. Dezember 2000 erforderlich geworden. Dem Geschäft lag dabei folgender Minderwert zugrunde:

Das Land Berlin billigte dem Erwerber Müller-Spreer eine Kaufpreisminderung in Höhe von 8.700.000 € netto zu.¹¹⁸⁹ Von diesem Betrag konnte das Land Berlin die bereits verauslagte Grunderwerbsteuer in Höhe von 802.482,03 € in Abzug bringen.¹¹⁹⁰

Darüber hinaus wurden dem Erwerber die Flurstücke 242 und 243 (abzüglich der „Zuwegung“) übertragen.¹¹⁹¹ Der Verkehrswert der Flurstücke 242 und 243 ist mit Sachverständigengutachten auf 730.000 € festgelegt worden.¹¹⁹²

Der Erwerb der „Tränenpalast“-Flurstücke kann hier unberücksichtigt bleiben, da der Investor den Kaufpreis in Höhe von 915.000 € für das denkmalgeschützte „Tränenpalast“-Gebäude entrichtete.¹¹⁹³

Im Ergebnis verbleibt daher ein positiver Saldo in Höhe von 8.277.837 €.

6.3.2 Aufwand zur „Rettung“ des Bebauungsplans

Aufgrund der Tatsache, dass das Land Berlin nunmehr endgültig die öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Auseinandersetzungen mit dem Erwerber beenden wollte, zahlte das Land Berlin für die Rücknahme der anhängigen Verfahren der GVG einen Betrag in Höhe von 4.000.000 €.¹¹⁹⁴

6.3.3 Berechnung des ehemaligen Finanzsenators

Zur Bewertung der Frage, ob dem Land Berlin ein Vermögensschaden entstanden ist, zog der Untersuchungsausschuss die Stellungnahme des damaligen Finanzsenators vor dem Hauptausschuss und den Bericht des Landesrechnungshofes heran. Auf den Bericht des Rechnungshofs von Berlin konnte der Ausschuss allerdings nicht in seinem Abschlussbericht Bezug nehmen, da der Rechnungshof einer Aufhebung der Vertraulichkeit dieser Unterlage widersprochen hat (siehe Teil A., Punkt 4.1).

Senator Dr. Sarrazin (SenFin): „[...] Ich persönlich kann aus der heutigen Sicht nur sagen, dass dies ein vernünftiger Kompromiss war. Der Investor forderte dreistelligen Schadensersatz. Unsere eigenen Anwälte haben uns gesagt: Naja, man kann darüber reden, aber am Ende kommen mindestens 23 Millionen € heraus, wenn wir uns einmal einen Prozess vorstellen, der über viele Jahre geht, wo das Grundstück weiter unbebaut ist. – Dann haben wir gesagt – und dazu stehe ich ausdrücklich –: Okay! Ein Preisnachlass von 8,7 Millionen € plus eine weitere Liegenschaft von 730 000 €, also 9,4 Millionen €, sind, um einen ziemlich sicheren Schadensersatz von 23 Millionen € bis 27 Millionen € – ohne Gerichtskosten, denn wenn man so etwas be-

¹¹⁸⁹ Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, F 8, Bl. 3490.

¹¹⁹⁰ Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, F 8, Bl. 3490.

¹¹⁹¹ Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004, F 8, Bl. 3491.

¹¹⁹² Verkehrswertgutachten über die Flurstücke 241, 242, 243 von Dr.-Ing. Walter Schwenk vom 05. Juli 2004, F 5, Bl. 2066 ff.

¹¹⁹³ Grundstückskaufvertrag vom 7. Juni 2005, F 37, Bl. 1712.

¹¹⁹⁴ Vergleichsvereinbarung vom 17. März 2008, F 14, Bl. 2517.

klagt, wird es gleich noch einmal 30 Prozent teurer. Dann sind wir gleich bei 35 Millionen € oder 40 Millionen € – abzuwenden – – Dies war – so, wie die Situation war – eine vernünftige und auch aus heutiger Sicht richtige Abwägungsentscheidung.

In diesem Rahmen haben wir eine gewisse Bebaubarkeit gesichert. Darauf hatte der Investor einen legitimen Anspruch. Schließlich hatte er das nicht gekauft, um dort Gemüse anzupflanzen, sondern um dort ein Haus zu errichten und dieses dann auch zu vermieten. Dazu wird sich gleich die Bausenatorin äußern. Natürlich hatten wir die Bebaubarkeit, die wir zusicherten, unter den Verwaltungen abgestimmt.

Nun kam das Urteil des Oberverwaltungsgerichts. Es ist nicht meine Aufgabe – ich bin auch kein Jurist –, dieses Urteil zu bewerten. Urteile sind Tatsache, wie Steine, die vom Himmel fallen. Sie fallen dorthin, wo sie hinfallen, und da gibt es ein Loch im Pflaster. So ist das. Dann kann man sagen: Der Stein hätte nicht fallen dürfen. – Er ist aber nun einmal gefallen, und das Urteil ist eines, das man nicht berufen kann, und das war der nächste Fakt, und mit diesem Fakt musste man umgehen. Das haben wir mit der jetzigen Vereinbarung – 4 Millionen € an den Eigentümer GVG und Abwendung aller weiteren Ansprüche an das Land Berlin – angesichts der Umstände elegant bewältigt.

Frau Kolat hat nach der Gesamtschadenbilanz gefragt. Machen wir einmal die Rechnung von Anfang an: 31,5 Millionen € Wert der Restitution des Deutschen Theaters im Jahr 2000 minus 15,7 Millionen € Abfindung an die Erben von Reinhardt – das zahlte der Investor – plus 1,5 Millionen € Zahlung vom Investor an das Land Berlin – die bereits zitierten 8,7 Millionen € Nachlass auf den Kaufpreis im Jahr 2004 waren das erste Minus – minus 0,73 Millionen € für die zwei zusätzlichen Flurstücke bedeutet, dass das Vermögensgeschäft nach der Zusatzvereinbarung noch einen Nettowert von 7,87 Millionen € hatte. Das liegt ganz nah an dem damaligen Verkehrswert von 7,9 Millionen €. Das heißt, ein nennenswerter Vermögensschaden für das Land – gemessen am Wert der Liegenschaft – trat mit der Ergänzungsvereinbarung bezogen auf das Jahr 2004 nicht ein.

Jetzt haben wir in der Tat einen Vermögensschaden dadurch, dass wir davon noch einmal 4 Millionen € abziehen müssen. – [Stefan Zackenfels (SPD): Entgangener Gewinn!] – Das ist nicht schön, aber unvermeidlich. Gleichwohl bleibt ein positiver Nettosaldo, und ich sehe in selbstkritischer Prüfung – meine Mitarbeiter in die Kritik einbeziehend – nicht, was wir seit dem Jahr 2002 anders oder besser hätten machen können. – Danke schön!¹¹⁹⁵

6.3.4 Zusammenfassende Betrachtung der Vermögensrechnung

| Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000 | | Wert |
|---------------------------------------|---|---------------------|
| Restitutionsansprüche (63.000.000 DM) | + | 32.211.388 € |
| Wertausgleich (3.000.000 DM) | + | 1.533.876 € |
| Verkehrswert FS 241 (32.936.000 DM) | - | <u>16.839.909 €</u> |
| <u>Zwischenergebnis</u> | + | <u>16.905.355 €</u> |

¹¹⁹⁵ Wortprotokoll Haupt 16/37 vom 4. April 2008, Seite 11.

Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004

| | | |
|---------------------------------------|---|--------------------|
| Kaufpreisminderung | - | 8.700.000 € |
| abzgl. der Grunderwerbsteuer | + | 802.482 € |
| Unentgeltlicher Ankauf der „Zuwegung“ | - | 730.000 € |
| <u>Ergebnis</u> | + | <u>8.277.837 €</u> |

Bebauungsplanverfahren I-50 vom 20. Juni 2006

| | | |
|-------------------|---|--------------------|
| Entschädigung GVG | - | <u>4.000.000 €</u> |
| <u>Ergebnis</u> | - | <u>4.000.000 €</u> |

6.4 Frage E) 4. des Untersuchungsauftrages

Das Plenum beauftragte den Untersuchungsausschuss ferner damit, zu klären, ob die getroffenen Abwägungen, Regelungen, Vereinbarungen und Maßnahmen rückblickend zur Wahrung der Interessen des Landes Berlin ausreichend gewesen sind.

In der Sachverhaltsdarstellung sind hierzu ausführliche Schilderungen enthalten. Zusammenfassend sind folgende Punkte hervorzuheben.

Wie bereits zuvor genauer dargestellt, ergaben die Ermittlungen, dass der Abschluss des Vertrages vom 19. Dezember 2000 zwar grundsätzlich ein positives Geschäft für das Land Berlin gewesen ist, aber die unzureichende Berücksichtigung der Bahnbelange – auch vor dem Hintergrund des bereits erlassenen Bundesverwaltungsgerichtsurteils - in der Vertragsgestaltung letztlich zu geringeren Einnahmen als erwartet, führte.

Ferner kritisiert der Untersuchungsausschuss, dass das Land Berlin in dem Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000 die Bebaubarkeit des Grundstücks im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes ohne Vorbehalt zusicherte. Die Zusicherung von „Baurecht“ ist zwar zwecks Preisbestimmung zweckmäßig, sollte aber nur unter dem Vorbehalt der Festsetzung des Bebauungsplans abgegeben werden, um ein unnötiges Haftungsrisiko zu vermeiden.

Mangels entgegenstehender Beweise ist hier davon auszugehen, dass ein möglicher zivilrechtlicher Prozess statt des Abschlusses einer Zusatzvereinbarung rückblickend nicht die bessere Alternative gewesen wäre. Die Abwägung des Prozessrisikos, wenn auch nicht ausreichend dokumentiert, führte letztlich zu der vertretbaren Lösung des Abschlusses einer Zusatzvereinbarung. Hier ist aber festzuhalten, dass die Senatsverwaltung für Finanzen nicht ausreichend die nach Aussage der Zeugen vorgenommene Prüfung der möglichen Ansprüche des Erwerbers gegen das Land Berlin dokumentierte. Darüber hinaus hätte das Land Berlin aufgrund der Komplexität des Falles und der Höhe der geltend gemachten Ansprüche des Erwerbers aus dem Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000 unmittelbar nach Bekanntwerden der Probleme eine externe Rechtsanwaltskanzlei beauftragen müssen.

Im Zusammenhang mit der Vertragsgestaltung der Zusatzvereinbarung ist ferner anzumerken, dass die Aufnahme einer Frist zur Erteilung einer Baugenehmigung erhebliche rechtliche Bedenken aufkommen lässt und zu Risiken führen kann. Die Fristsetzung hat zwar im vorliegenden Fall nicht kausal zu einem berechenbaren Schaden geführt aber doch zu wesentlichen rechtlichen Auseinandersetzungen beigetragen. Der Untersuchungsausschuss spricht hier die Empfehlung aus, zukünftig keine öffentlich-rechtlichen Fristen in einem Grundstückskaufvertrag aufzunehmen, da die Erteilung von „Baurecht“ von vielen nicht beeinflussbaren Faktoren, wie Nachbarwidersprüchen, abhängt. Darüber hinaus greift hier die Senatsverwaltung für Finanzen in den Zuständigkeitsbereich einer anderen Behörde ein.

Ferner ist unbestritten, dass das OVG Berlin-Brandenburg den Bebauungsplan I-50, unberücksichtigt der Klagerücknahme, für unwirksam erklärte. Dies führte im Rahmen der Schadensminderung dazu, dass das Land Berlin 4 Mio. € an den klagenden Nachbarn (GVG) zahlte. Hätte das Land Berlin diesen Vergleich nicht geschlossen, hätte der Erwerber des Baugrundstücks von der Zusatzvereinbarung zurücktreten können und Schadensersatz aus dem Kaufvertrag vom 19. Dezember 2000 mindestens im zweistelligen Millionenbereich gegen das Land Berlin geltend gemacht. Zudem hätte der Bau nicht weiter betrieben werden können, sodass an dieser exponierten Lage eine Bauruine vorzufinden gewesen wäre. In diesem Zusammenhang ist noch zu erwähnen, dass das Land Berlin in den Vergleichsvereinbarungen aus dem Jahr 2008 vorausschauend alle Maßnahmen ergriffen hat, um weitere Nachbarwidersprüche zu verhindern, um so einen weiteren Verlust für das Land Berlin abzuwenden.

Schließlich kommt der Untersuchungsausschuss hier zu dem Ergebnis, dass die geäußerte Kritik, fehlerhafte Verträge sollten nicht mit „Baurecht“ kompensiert werden, nicht berechtigt ist. Aufgrund der Haushaltslage des Landes Berlin ist der Senat verpflichtet, alles denkbar Mögliche zu unternehmen, um den Haushalt zu entlasten.

Teil D. Politische Bewertung

1. Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse - 10 Kernbotschaften

1.1 Kein Schaden für Berlin: Wirtschaftlich positiver Saldo für das Land trotz schlechter Ausgangslage und schwieriger Zwischenschritten

Unter Berücksichtigung der finanz-, kultur- und stadtentwicklungspolitischen Belange, einschließlich der Ablösung von unbestreitbar existierenden Restitutionsansprüchen der Erben nach Max Reinhardt am Deutschen Theater, ist die Entwicklung am „Spreedreieck“ ein für das Land Berlin insgesamt vorteilhaftes Geschäft.

Im Ergebnis verbleibt ein positiver Saldo i.H.v. mindestens 4,277 Mio. € für das Land Berlin. In dieser Bilanz sind einerseits die Restitutionsansprüche am Deutschen Theater i.H.v. angenommenen 63,0 Mio. DM (32,2 Mio. €) berücksichtigt, als auch der Grundstücksverkehrswert für das „Spreedreieck“, die dem Investor zugestandene Kaufpreisminderung und weitere Grundstücksübertragung sowie die Ausgleichszahlung an die Anrainer. Der positive Saldo für Berlin würde sich sogar auf bis zu 33,421 Mio. € erhöhen, unter der Annahme, dass die Erben nach Max Reinhardt einen Restitutionsanspruch für das Deutsche Theater i.H.v. bis zu 120,0 Mio. DM (61,35 Mio. €) hätten durchsetzen können.

Dreh- und Angelpunkt der wesentlichen Schwierigkeiten am „Spreedreieck“ sind die mangelhafte Gestaltung des ersten Kaufvertrages im Jahr 2000 durch die CDU-geführte Senatsfinanzverwaltung einschließlich der Nichtberücksichtigung des Grundsatzurteils des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) zur unterirdischen Grundstückszuordnung. Die Untersuchung hat ergeben, dass der Senat ab 2001- mit dieser extrem schwierigen Ausgangslage konfrontiert – insgesamt umsichtig gehandelt und Schaden vom Land abgewendet hat. In mehreren Phasen der Entwicklung am „Spreedreieck“ bestand aufgrund vertraglicher Vereinbarungen und Fristen ein erheblicher Entscheidungsdruck, der zur Vermeidung oder Minderung von Ansprüchen Dritter sehr zeitnahe Lösungen durch das Land Berlin erforderte.

1.2 Der Kardinalfehler: Abschluss eines mangelhaften Kaufvertrages

Der am 19. Dezember 2000 unter Federführung des damaligen Finanzsenators Peter Kurth und seines Staatssekretärs Hugo Holzinger (beide CDU) abgeschlossene Kaufvertrag mit gleichzeitiger Erledigungserklärung der Restitutionsansprüche gegen das Land Berlin hätte so nie unterzeichnet werden dürfen. Ein Zeuge, der später mit der Thematik „Spreedreieck“ intensiv befasst war, nannte diesen Kaufvertrag einen „faulen und leichtsinnigen Grundstücksdeal“.

Dem Erwerber des Grundstücks „Spreedreieck“ wurde vertraglich die Bebauung des Grundstücks mit einer Bruttogeschossfläche von 15.000 m² auf der Grundlage des sich im Entwurfsstadium befindenden Bebauungsplans I-50 („Spreedreieck“) zugesichert.

Der Vertrag wurde in sehr kurzer Zeit verhandelt und abgeschlossen. Der ehemalige Finanzsenator Peter Kurth erwartete sich dadurch zusätzliche Einnahmen i.H.v. 3,0 Mio. DM (1,5 Mio. €) für das Land noch für das Haushaltsjahr 2000. Aus diesem übereilten und mangelhaften Vertragsabschluss resultieren letztlich aber die wesentlichen Probleme bei der späteren Entwicklung am „Spreedreieck“.

Dem Investor wurde u.a. die „Lastenfreiheit“ des Flurstückes zugesichert. Wie sich herausstellte, war dieses Grundstück tatsächlich aber nicht lastenfrei und das Land Berlin konnte

den Vertrag nicht erfüllen. Schadenersatzansprüche des Investors standen im Raum. Ferner fehlte die üblicherweise in Verträgen des Landes enthaltene Wertanpassungsklausel, wenn sich die Bruttogeschossfläche nach Vertragsabschluss ändert.

Ein weiteres Versäumnis war es, den Kaufvertrag dem Abgeordnetenhaus nicht zur Zustimmung vorgelegt zu haben. Gemäß § 64 Landeshaushaltsordnung (LHO) hätte die Veräußerung eines Grundstücks über 10,0 Mio. DM dem Abgeordnetenhaus zur Bewilligung vorgelegt werden müssen. Die CDU-geführte Senatsfinanzverwaltung bewertete das Vermögensgeschäft jedoch unzulässigerweise als nicht zustimmungspflichtigen Vergleich nach § 58 LHO. Diese fehlerhafte Einschätzung verkennt allein schon, dass § 64 LHO als für Grundstücksgeschäfte speziellere Norm den § 58 LHO verdrängt.

1.3 Unterirdische Verfahrensabläufe: Grundstückszuordnungen im Wandel der Zeit

Widersprüchliche Grundstückszuordnungen, behördliche Fehler bei der Registrierung von Anträgen zur Übertragung von Grundstücken, fehlende behördeninterne Vernetzung und Ignoranz der öffentlichen Verwaltung gegenüber der damaligen Rechtsprechung sind maßgebliche negative Einflussgrößen für die komplizierte Entwicklung am „Spreedreieck“. Obwohl zu konzedieren ist, dass in den 1990er Jahren nach der Wiedervereinigung die Abarbeitung der Restitutionsverfahren in qualitativer und quantitativer Hinsicht gewiss schwierig war, so häuften sich diesbezüglich beim „Spreedreieck“ die Versäumnisse in besonderer Größenordnung.

Die Zuordnung des Grundstücks „Spreedreieck“ an das Land Berlin durch die Oberfinanzdirektion (OFD) – eine Bundesbehörde – erfolgte bereits im Mai 1995; wie sich später herausstellte, unter falschen Voraussetzungen. Ein für dasselbe Grundstück von der Deutschen Bahn ebenfalls gestellter Zuordnungsantrag blieb bei der OFD sogar unbearbeitet.

Im November 2000 fällte das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) in einer Grundsatzentscheidung ein folgenreiches Urteil: Danach sind unterirdische Bahnanlagen nur Scheinbestandteile des oberirdischen Grundstücks und werden von der Grundstückszuordnung nicht erfasst. Ein Grundsatzurteil, das jedoch bei der Senatsfinanzverwaltung, die gerade mit dem Investor über den Kaufvertrag am „Spreedreieck“ verhandelte, nicht rechtzeitig zur Kenntnis genommen wurde.

Dabei kannten Vertreter des Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen (LARoV), einer nachgeordneten Behörde der Senatsfinanzverwaltung, seit Ende August 2000 die Urteilstendenz und waren schließlich im November 2000 sogar persönlich im Gerichtssaal bei der Verkündung dieser Präzedenzentscheidung des BVerwG anwesend. Es ließ sich nicht aufklären, ob und inwieweit diese Kenntnis bis zu den behördlichen Verhandlungspartnern der Senatsfinanzverwaltung gelangte, die gerade über den Abschluss des Kaufvertrages zum „Spreedreieck“ verhandelten. Ein - in der unter Senator Peter Kurth und Staatssekretär Hugo Holzinger (beide CDU) geführten Finanzverwaltung - dramatisches Organisations- und Informationsversagen mit weitreichenden Folgen!

Denn im September 2001 änderte die Oberfinanzdirektion den ersten Bescheid von 1995 zur Grundstückszuordnung am „Spreedreieck“. Durch die veränderte Zuordnung der Bahnflächen und Bahntunnel am bzw. unter dem „Spreedreieck“ war damit die dem Investor vertraglich zugesicherte „Grundstücks-Lastenfreiheit“ auch formal nicht mehr gegeben. Zusätzlich ging eine Teilfläche des verkauften Grundstücks in das Eigentum der Deutschen Bahn über. Das Land Berlin stand damit vor der Situation, den Kaufvertrag nicht mehr in Gänze erfüllen zu können.

Der Investor und Vertragspartner machte sogleich potenziellen Schadenersatz in zweistelliger Millionenhöhe geltend und drohte mit dem Rücktritt vom Kaufvertrag. Das Land Berlin war bestrebt, eine möglichst gütliche Einigung zu erzielen, mit dem Ziel, dass das Investitionsvorhaben realisiert werden kann und auch die anderen im Vertrag getroffenen Vereinbarungen erfüllt werden. Zu keinem Zeitpunkt hat das Land Berlin die Schadenersatzforderungen des Investors förmlich anerkannt.

Bei einer Rückabwicklung des Vertrages hatte das Land neben den damit verbundenen Rechtsrisiken zudem die begründete Befürchtung, wegen der inzwischen erheblich gefallen Preise am Grundstücksmarkt bei einem erneuten Verkauf des Grundstücks an einen Dritten nur noch rund die Hälfte des damals erzielten Verkaufserlöses zu erzielen.

1.4 Prominenter Standort weckt Begehrlichkeiten: Vielfältige Einflüsse und Standhaftigkeit gegen Hochhausplanung

Der Restitutionsanspruch am Deutschen Theater sowie der parteiübergreifende Wunsch zum Erhalt dieser kulturpolitischen Einrichtung stehen in einem engen und sich gegenseitig beeinflussenden Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstücks am „Spreedreieck“. Der Erhalt des Deutschen Theaters war dem Grunde nach fraktionsübergreifend politischer Konsens.

Zu den weiteren „Implikationen“ am „Spreedreieck“ gehört der „Tränenpalast“. Hier wurde zwar frühzeitig darauf geachtet, dass dieses denkmalgeschützte Gebäude erhalten werden muss. Nicht zuletzt aus der Mitte des Abgeordnetenhauses wurde aber später der Wunsch artikuliert, auch den nicht denkmalgeschützten Eingangsbereich zum „Tränenpalast“ zu erhalten. Dieser Gebäudeteil diente als Teil der Grenzabfertigung zu Zeiten der Teilung der Stadt. Der Wunsch nach Erhalt dieses Eingangsbereiches trug zur Verschiebung und Erforderlichkeit einer Umplanung des Baukörpers am „Spreedreieck“ bei.

Der Investor warb eine Zeit lang für die Errichtung eines Hochhauses (nach Mies van der Rohe) an diesem Standort und erhielt zwischenzeitlich sogar einige Unterstützung im politischen Raum für seine Absicht. Letztlich jedoch wurde diese Forderung zu Recht abgelehnt und fand im Senat, bei den Regierungsfractionen und im Parlament insgesamt angesichts der sensiblen städtebaulichen Situation am „Spreedreieck“ keine Mehrheit.

1.5 Der Treppenwitz: Nicht annehmbare Millionenforderung für wenige Stufen

Es geht um rund 45 m² Grundstücksfläche und eine Treppe als S-Bahn- bzw. Tunnelzugang. Man könnte sagen: Kleine Ursache – Große Wirkung. Diese Grundstücksteile befanden sich ja nun nach der veränderten Grundstückszuordnung im Eigentum der Deutschen Bahn und machten die Erfüllung des Kaufvertrages für das Land Berlin so schwierig. Nach langwierigen Verhandlungen unterbreitete die Deutsche Bahn schließlich einen für das Land Berlin allerdings unannehmbaren Vorschlag, der neben dem „aberwitzigen“ Kaufpreis von 1,3 Mio. € für „wenige Stufen“ auch die Verpflichtung für das Land Berlin enthielt, diesen Eingangsbereich und die Tunnelanlage auf Kosten des Landes dauerhaft zu unterhalten.

Nur am Rande sei hier erwähnt, dass aus politischer Sicht das Verhalten der Deutschen Bahn in dieser Angelegenheit völlig inakzeptabel war, auch vor dem Hintergrund, dass sie als privatwirtschaftlich aufgestelltes, aber gleichwohl öffentliches Unternehmen durchaus eine besondere Verpflichtung zur Förderung des Gemeinwohls hat.

Auf dieses „Scheinangebot“ der Deutschen Bahn ist der Senat, entgegen der nachträglichen Forderung der Oppositionsfractionen im Untersuchungsausschuss, völlig zu Recht nicht ein-

gegangen. Denn es hätte das bestehende Grundproblem in keiner Weise gelöst. Hier wurde keine „Chance vertan“, wie die Oppositionsfractionen behaupten.

Denn unabhängig von dem völlig überzogenen Kaufpreis der Deutschen Bahn ist die Tatsache viel entscheidender, dass der Investor die damit zwangsläufig verbundene grundbuchliche Eintragung einer Dienstbarkeit konsequent ablehnte. Er berief sich auf die Zusicherung eines „lastenfreien Grundstücks“. Ohne die notwendige Zustimmung des Investors aber läuft diese rückblickende Forderung der Opposition in Gänze ins Leere.

1.6 Die Erste Notfallrettung: Konstruktiver Fortschritt durch Zusatzvereinbarung

Im November 2004 wurde nach langen und zähen Verhandlungen, zwischenzeitlichen Schadenersatzforderungen und Rücktrittsdrohungen vom Kaufvertrag die Zusatzvereinbarung zum Kaufvertrag von 2000 zwischen dem Investor und dem Land Berlin beurkundet. Diese „Heilung“ des Vertrages begründete die berechtigte Hoffnung auf ein Licht am Ende des Tunnels.

Der Untersuchungsausschuss hat kritisch bemerkt, dass der „vakante Zeitraum“ von der Grundstückszuordnung im September 2001 bis zum Abschluss der Zusatzvereinbarung im November 2004 außerordentlich lang war. Eine eindeutige Feststellung über die wirklich ausschlaggebenden Gründe hierfür konnte nicht ermittelt werden. Sicher ist aber, dass u.a. wegen der Komplexität des Vorhabens und der hohen Anzahl der Beteiligten sich die notwendigen Abstimmungen als kompliziert erwiesen haben.

Die dem Investor gegenüber in der Zusatzvereinbarung eingeräumten Zugeständnisse mögen zwar schmerzlich erscheinen, waren aber zu diesem Zeitpunkt ohne eine wirkliche Alternative. Im Gegensatz zum Kaufvertrag von 2000 wurde die Zusatzvereinbarung von 2004 dem Abgeordnetenhaus vorgelegt und fand hier fraktionsübergreifend eine zustimmende Kenntnisnahme.

Trotz der Kaufpreisanpassung i.H.v. 8,7 Mio. €, der Übertragung von zwei Grundstücksteilflächen an den Investor und der Einräumung einer höheren baulichen Ausnutzung von ehemals 15.000 m² auf 17.500 m² mit zehn oberirdischen Vollgeschossen bedeutete dieser Zusatzvertrag – unter Berücksichtigung der Ausgangslage zu diesem Zeitpunkt - ein für das Land Berlin immer noch wirtschaftliches Ergebnis. Denn als „worst case“ im Falle eines Scheiterns der Verhandlungen und Rückabwicklung des Vertrages musste der Senat berechtigterweise von einer weit höheren Schadenssumme ausgehen.

1.7 Weiterentwicklung auf schwierigem Grund: Ideen und Planungen unter Zeitdruck

Im Anschluss an die Zusatzvereinbarung von 2004, in der neue Fristen für die Herstellung von Baurecht, aber auch Rücktrittsrechte vom Vertrag vereinbart wurden, begann die weitere Planung. Im Ergebnis eines auf Kosten des Investors durchgeführten Wettbewerbs-/ Gutachterverfahrens wurde schließlich der 3. Preisträger für die weitere Planung ausgewählt. Im Zuge der weiteren Entwurfsbearbeitung änderte dieses Architekturbüro allerdings den ursprünglich vorgesehenen Baukörper erheblich.

Quasi zeitgleich wurde auch das Bebauungsplanverfahren vorangetrieben. Das Verfahren war wegen vieler Beteiligten an diesem Standort weiterhin äußerst kompliziert, zudem bestand ein erheblicher Zeitdruck wegen der vereinbarten Fristen. Als schließlich der unter Berücksichtigung des Investor-Entwurfes erstellte Bebauungsplanentwurf vorgelegt wurde, stellte sich zu diesem schon sehr späten Zeitpunkt heraus, dass die nunmehr erreichte

Bruttogeschossfläche (BGF) von über 20.000 m² deutlich über den grundsätzlich vereinbarten 17.500 m² BGF lag.

Wenngleich die inhaltlichen und planerischen Gründe für diese signifikante Erhöhung im Untersuchungsausschuss nicht restlos aufgeklärt werden konnten, bleibt festzuhalten, dass in rechtlicher Hinsicht diese Erhöhung nicht zu beanstanden ist. Denn vertraglich wurde dem Investor in der Zusatzvereinbarung zugestanden, dass die Bruttogeschossfläche je nach Entwurf und Wirtschaftlichkeit variieren könne.

Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht legte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ihr Hauptaugenmerk auf die Aspekte Kubatur und Städtebau und beurteilte das Vorhaben zu Recht nicht allein nach m²-Geschossfläche. Sie wertete schließlich das Projekt als städtebaulich verträglich. Die mit dieser Thematik befassten Zeugen haben übereinstimmend erklärt, dass eine deutliche Reduzierung der BGF die grundsätzliche Überarbeitung des vorliegenden Architektenentwurfes und B-Plan-Entwurfes bedeutet hätte. Diese Zeit stand praktisch angesichts der Fristen für das einzuräumende Baurecht und die Baugenehmigung nicht mehr zur Verfügung.

Schließlich wurde der Bebauungsplan I-50 („Spreedreieck“) im Abgeordnetenhaus am 31. August 2006 mit den Stimmen von SPD, CDU, Linkspartei.PDS und FDP gegen die Stimmen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen beschlossen.

1.8 Der Paukenschlag: Unvorhersehbares Urteil zum Bebauungsplan

Im Dezember 2007 erklärte das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (OVG) den Bebauungsplan I-50 („Spreedreieck“) für nichtig. Die wesentlichen Entscheidungsgründe waren:

- Eine Teilfläche (Flurstück 243) hätte als Verkehrsfläche und nicht als Kerngebiet ausgewiesen werden müssen
- Abwägungsmängel bei der Ermittlung der Abstandflächen und der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Missachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf das in der Friedrichstraße gegenüberliegende Hotel „Meliä“.

Dieses Urteil kam völlig unerwartet. Die bisher gängige Praxis in der Verwaltung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen v.a. in der Innenstadt, die gängige Rechtsprechung sowie das erstinstanzliche Urteil wurden damit praktisch auf den Kopf gestellt.

Der Senat legte förmlich Rechtsmittel ein, denn er teilte die Auffassung des Gerichts nicht. Es bestand jedoch enormer Handlungs- und Zeitdruck, da die Baugenehmigung bereits erteilt war und sich das Bauvorhaben schon in der Realisierungsphase befand. Schließlich standen erneut Schadenersatzforderungen des Investors im Raum, nun in erheblich höherem Maß als vor 2004. Zudem drohte in der Innenstadt an prominenter Stelle über viele Jahre eine Bauruine, denn ein möglicher Rechtsweg wäre langwierig und zeitaufwendig geworden. Der Senat entschloss sich daher aus gutem Grunde, quasi alternativ eine außergerichtliche Lösung mit den Klägern zu suchen.

1.9 Die Zweite Notfallrettung: Vergleichslösung sichert Baufortschritt

Aufgrund des unvorhersehbaren Urteils drohte unmittelbar ein Baustopp mit den o.g. Folgen. Innerhalb von nur wenigen Wochen nach Urteilsverkündung gelang es dem Senat, unterschriftsreife Vergleiche mit der Klägerin, der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Am Weidendamm (GVG) und dem Investor Müller-Spreer, zu erzielen. Mit der Friedrich-

straße 100 konnte ohne Kompensationsleistung eine Verzichtserklärung vereinbart werden und der Admiralspalast verabschiedete sich von seinen „Trittbrettfahrervorstellungen“.

Die Beweisaufnahme ergab zudem, dass trotz der behaupteten Gesundheitsgefährdung der Mitarbeiter (Hotel Meliä) durch die geringen Abstandsflächen zum „Spreedreieck“ keinerlei Maßnahmen zu deren Gunsten ergriffen wurden. Auffällig ist vielmehr, dass die GVG auf der dem „Spreedreieck“ abgewandten Seite ihres eigenen Gebäudes selbst verhältnismäßig doppelt so schlechte Abstandsfläche geschaffen hat.

Die GVG reizte ihre Position aus und so blieb dem Land Berlin keine Alternative, als dem letztlich konsensualen Ausgleich einer Zahlung von 4,0 Mio. € zuzustimmen. Der Rechtsbehelf des Landes gegen das bisher nicht rechtskräftige Urteil des OVG wurde zurückgezogen und im Gegenzug verzichtete die Klägerin auf Folgerungen aus dem Urteil – wie zum Beispiel auf die Durchsetzung eines Baustopps oder Rückbaus.

1.10 Transparenz und Information: Kontinuierliche Parlamentsbeteiligung nach 2001

Der mangelhafte Kaufvertrag aus dem Jahr 2000 löste wie dargelegt die sehr negativen Folgewirkungen aus. Der Senat musste in der Folge einen äußerst komplizierten und komplexen „Reparaturbetrieb“ durchführen. Im Unterschied zum ersten Kaufvertrag wurde das Parlament nach 2001 kontinuierlich, rechtzeitig und ausführlich über die notwendigen Schritte informiert und beteiligt. Dies trifft insbesondere für die Vorbereitung und den Abschluss der Zusatzvereinbarung im Jahr 2004, bei der das Abgeordnetenhaus anders als beim ersten Kaufvertrag um Zustimmung gebeten wurde, den Beschluss über den Bauungsplan I-50 und die Verhandlungen und Folgevereinbarungen mit den Anrainern nach dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts (OVG) im Jahr 2007 zu.

Schließlich beantwortete der Senat in den Jahren 2007 und v.a. 2008, zunächst im Hauptausschuss und den entsprechenden Unterausschüssen, dann im Plenum des Abgeordnetenhauses, umfassend sämtliche sich aus den Konsequenzen des OVG-Urteils ergebenden Fragen der Parlamentarier. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass das Parlament nach 2001 stets über die erforderlichen Schritte informiert wurde und seine Kontrollrechte wahrnehmen konnte. Der Untersuchungsausschuss förderte denn auch keine wirklich neuen, allenfalls vertiefende Erkenntnisse zu Tage.

2. Bewertung der Untersuchungsergebnisse im Einzelnen

2.1 Die Arbeit im Untersuchungsausschuss

Die Einrichtung des parlamentarischen Untersuchungsausschusses zur „Aufklärung der Vermögens- und Baupolitik am „Spreedreieck“ und den umliegenden Grundstücken, insbesondere Friedrichstraße 100-103“, wurde am 11. September 2008 vom Abgeordnetenhaus beschlossen. Der Untersuchungsausschuss kam am 29. September 2008 zu seiner ersten Sitzung zusammen und begann auf Drängen der Opposition unmittelbar nach der Winterpause des Parlamentes am 9. Januar mit seiner ersten Zeugenvernehmung, obwohl zu diesem Zeitpunkt ein nicht unbeträchtlicher Teil des am Ende mehrere Hundert Ordner umfassenden Aktenbestandes zur Vorbereitung der Vernehmungen noch nicht vorlag. Daraus folgte eine anfänglich gelegentlich unpräzise Befragung durch die Ausschussmitglieder, beispielsweise bei der sauberen Trennung der unterschiedlichen Problemlagen der verschiedenen unterirdischen Anlagen.

Als Frist des Untersuchungsausschusses war im Einsetzungsbeschluss zunächst der 31. März 2010 vorgesehen. Der Ausschussverlauf bestätigte die Koalitionsfraktionen in ihrer Sicht, dass die Untersuchung innerhalb dieses Zeitraums grundsätzlich abzuschließen gewesen wäre. Rückblickend erweist sich dies umso mehr, da der Untersuchungsausschuss zwar umfangreiche Detailinformationen ermittelt hat, gleichwohl aber bedeutende neue Erkenntnisse, die über die Hauptausschusssitzungen mit Anhörungen aller amtierenden und zuständigen Senatoren und Staatssekretäre im Jahr 2008 hinausgehen, ausgeblieben sind. Diese Sitzungsprotokolle sind öffentlich zugänglich, und die Medien berichteten seinerzeit ausführlich.

Insgesamt vernahm der Untersuchungsausschuss in 33 Beweiserhebungssitzungen 68 Zeugen, einige wiederholt. Die Oppositionsfraktionen setzten im Ausschussverlauf kraft ihrer parlamentarischen Rechte eine Vielzahl fragwürdiger Zeugeneinvernahmen durch. Dies kann teilweise nur als parteipolitisch motiviertes Handeln zur Erzeugung öffentlicher Aufmerksamkeit gewertet werden. Ein signifikantes Beispiel hierfür ist die auf Antrag einer Oppositionsfraktion erfolgte Ladung und Einvernahme der Zeugin Dr. Christiane Krajewski (SPD), Senatorin für Finanzen vom 16. Juni 2001 bis zum 17. Januar 2002. Aus den vorliegenden Akten war eindeutig zu erkennen, dass aus der Vernehmung neue oder sonst wie bedeutsame Erkenntnisse nicht zu erwarten sein würden. Ihre Vernehmung dauerte auch deutlich weniger als eine Viertelstunde. Dafür musste die Zeugin eigens aus dem Saarland anreisen.

Gleichermaßen illustriert das Beispiel der Vernehmung des Notars und Rechtsanwaltes Detlev Stoecker das fragwürdige Vorgehen. Trotz der rechtlichen Hinweise der Koalitionsfraktionen im Vorfeld der Vernehmung auf dessen notarielle und anwaltliche Schweigepflicht setzte eine Oppositionsfraktion seine Ladung durch. Erwartungsgemäß machte der Zeuge unter Berufung auf seine Verschwiegenheitsverpflichtung keine Angaben zur Sache.

Das ursprünglich vorgesehene Enddatum des Untersuchungsausschusses war nicht zu halten. Das Abgeordnetenhaus beschloss daher am 28. November 2009, die Fristen für die Arbeit des Untersuchungsausschusses zu verlängern. Damit wurde das Ende der Beweisaufnahme auf den 30. Juni 2010 terminiert, der Abschlussbericht war dem Plenum bis Ende November 2010 vorzulegen.

Ungeachtet dessen kann aber festgehalten werden, dass der Untersuchungsausschuss seine Arbeit sehr umfassend und ausführlich gestaltet hat und seinem parlamentarischen Aufklärungsauftrag vollumfänglich nachgekommen ist.

2.2 Vermögensrechnung eines schwierigen Grundstücksgeschäftes

Ermitteln sollte der Untersuchungsausschuss, ob durch das Immobiliengeschäft am „Spree-dreieck“ ein Vermögensschaden für das Land Berlin eingetreten ist und gegebenenfalls in welcher Höhe. Der Untersuchungsausschuss konnte leicht widerlegen, dass ein Schaden in Höhe von 100 Mio. € entstanden sei oder zu entstehen drohte. Für diese von einer Oppositionsfraktion unmittelbar vor Beginn der Untersuchungstätigkeit erhobene Behauptung fand sich weder in den Akten noch bei Zeugenaussagen ein Beleg. Auch Schadensnennungen der Oppositionsfraktionen in Höhe von 25 Mio. € bzw. vergleichbaren Größenordnungen entbehren jeder Grundlage.

Eine Berechnung der Vermögensbilanz dieses Immobiliengeschäftes muss von dem Restitutionsanspruch der Erben nach Max Reinhardt ausgehen. Bewertungen, die diesen Anspruch ausblenden, tragen strukturell-systematische Fehler in sich. Der Vermögensbilanz des Landes darf strukturell nicht etwa der Preis eingestellt werden, den der Investor mutmaßlich oder tatsächlich zum Erwerb der Restitutionsansprüche an Dritte zahlte. Für das Land Berlin ist allein relevant, welchen Wert der Restitutionsanspruch tatsächlich hatte. Denn

von diesem Anspruch, der das Landesvermögen unmittelbar zu belasten drohte, wurde das Land Berlin durch den Investor befreit.

Ferner können in die Vermögensbilanz des Landes strukturell keine etwaigen Baurechte hinzubetrachtet werden. Das Land Berlin führt keine Handelsbilanz, etwa nach HGB. Für Baurecht gibt es in Berlin auch keinen Markt, sodass ein Marktpreis nicht gebildet werden kann. Die Gewährung von erhöhter baulicher Nutzung mag einen Vorteil für die Bauherren darstellen. Für das Landesvermögen stellt dies mangels Vermögensabfluss jedoch keinen Nachteil dar.

Schließlich ist die Einpreisung etwaiger Drittansprüche, die in keinem kausalen Zusammenhang mit dem „Spreedreiecksgeschäft“ stehen, irrelevant und allein parteipolitisch motiviert. Eingestellt werden kann und muss jeder Preisnachlass zuungunsten des Landes an den Investor sowie jede im Kausalzusammenhang mit dem „Spreedreieck“ stehende Zahlung aus Landesmitteln an Dritte. Andererseits muss jeder Vermögensvorteil des Landes bilanziert werden.

Aus diesen methodischen Grundüberlegungen und aufgrund ausführlichen Aktenstudiums kommt der Untersuchungsausschuss zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass im Zusammenhang mit den Grundstücksgeschäften am „Spreedreieck“ zugunsten des Landes Berlin ein positiver Saldo in Höhe von mindestens 4,277 Mio. € und höchstens 33,421 Mio. € erwirtschaftet wurde. Diese Schwankung ergibt sich aus der Bewertung des zu bilanzierenden Restitutionsanspruchs der Erben nach Max Reinhardt, von dem das Land Berlin im kausalen Zusammenhang mit den „Spreedreiecksgeschäften“ befreit wurde und der zwischen mindestens 63 Mio. DM und höchstens 120 Mio. DM anzusetzen war.

2.3 Deutsches Theater und Grundstück „Spreedreieck“

2.3.1 Eigentumszuordnung des „Spreedreiecks“

Ein Ausgangspunkt für die Schwierigkeiten am „Spreedreieck“ ist die Zuordnung des Grundstücks auf das Land Berlin durch die Zuordnungsbehörde OFD Berlin im Jahr 1995, die einen konkurrierenden Zuordnungsantrag unberücksichtigt ließ. Es fehlte schon an einer zentralen Registratur. Während der Antrag des Landes Berlin aus dem Jahr 1993 bearbeitet wurde, wurde ein gleichzeitig seit 1994 vorliegender Antrag der Deutschen Bahn AG übersehen. Bei dem Oberfinanzpräsidenten bei der Oberfinanzdirektion (OFD) Berlin handelte es sich um eine Bundesbehörde.

2.3.2 Sicherung der Bebaubarkeit des „Spreedreiecks“

Nachdem das Land Berlin signalisiert hatte, die seinerzeitige Brache am Bahnhof Friedrichstraße entwickeln zu wollen, wollte die Stadträtin des Bezirk Mitte, Dorothee Dubrau (für Bündnis 90/Die Grünen), dieses durch Aufstellung eines Bebauungsplans zur Festsetzung einer Grünfläche verhindern. Den Erkenntnissen des Untersuchungsausschusses zufolge bewahrte nur die Tatsache, dass das Abgeordnetenhaus der Bitte des Senats nachkam und dieses Filetgrundstück als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung in die Landeshoheit übertrug, den Bezirk Mitte vor einem Rechtsverstoß, den ein sogenannter Verhinderungs-B-Plan dargestellt hätte.

2.3.3 Tauschgeschäft zum Erhalt des Deutschen Theaters

Dass bereits seit Mitte der 1990er Jahre geplant wurde, den Kulturbetrieb am Deutschen Theater zu sichern, indem man die Restitutionsansprüche der Erben nach Max Reinhardt in Form eines Grundstückstausches abgeltet, war eine Idee, die den Erkenntnissen des Untersuchungsausschusses zufolge vom CDU-Fraktionsvorsitzenden Klaus-Rüdiger Landowsky aufgebracht und durch den Regierenden Bürgermeister Diepgen (CDU) vorangetrieben wurde. Der Erhalt des Deutschen Theaters war dem Grunde nach politischer Konsens über die Grenzen aller im Abgeordnetenhaus vertretenen Parteien hinweg.

2.3.4 Zuständigkeit bei der Senatsverwaltung für Finanzen

Mit der Umsetzung der Idee des Tausches der Restitutionsansprüche gegen ein Baugrundstück aus dem Landesvermögen war der Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Finanzen und vormalige Leiter des LARoV Hugo Holzinger (CDU) beauftragt. Ein Tausch drohte jedoch zu scheitern, da es Holzinger nicht vermochte, die Erbengemeinschaft zu einer einheitlichen Haltung zu bewegen. Infolgedessen plante die Senatsverwaltung für Finanzen zwischenzeitig die Direktvergabe des Grundstücks. Von dieser Planung wurde kurzfristig Abstand genommen, als Ende 1999 mit Harm Müller-Spreer ein Interessent am „Spreedreieck“ auf den Plan trat, der es schaffte, die Uneinigkeit der Erbengemeinschaft zu überwinden.

2.3.5 Berechnung des Restitutionswertes des Deutschen Theaters

Mit der nunmehr realen Möglichkeit für ein Tauschgeschäft wurde auch die konkrete Berechnung der Restitutionsansprüche am Deutschen Theater erforderlich. Das vom LARoV geführte Restitutionsverfahren hat der Untersuchungsausschuss mit besonderem Interesse diskutiert. Die Entscheidung für eine Unternehmensrestitution war anhand der Aktenlage und der Zeugenaussagen nachvollziehbar und plausibel.

Schwierig gestaltete sich für das LARoV besonders die Ermittlung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens zum Zeitpunkt der Schädigung. Deshalb wurde der Wert auf Grundlage aktueller Bilanzen ermittelt. Dies ist als Verfahren zulässig. Da sich zum Zeitpunkt der Berechnung der Tausch des „Spreedreiecks“ gegen die Ausgleichsansprüche abzeichnete, unterblieb die weitere Recherche nach Bilanzzahlen aus den 1930er Jahren.

Eine erste überschlägige Schätzung ergab, dass auf das Land Berlin eine Restitutionssumme von bis zu 120 Mio. € zukommen könnte. Die schlussendliche Berechnung eines Restitutionsanspruches ermittelte auf Grundlage des § 6 des Vermögensgesetzes in Verbindung mit den Vorschriften der Rückgabeverordnung einen Restitutionswert in Höhe von 63 Mio. DM. Die Wertermittlung hält der Untersuchungsausschuss für nachvollziehbar und vertretbar.

2.4 Fehler bis zum Abschluss des Kaufvertrages

Die gravierendsten Fehler im Vermögensgeschäft „Spreedreieck“ identifizierte der Untersuchungsausschuss unmittelbar vor und während der Vertragsentwicklung und dem Vertragsabschluss zur Übertragung des „Spreedreiecks“ an den Investor Müller-Spreer gegen die Erledigung der Restitutionsansprüche am Deutschen Theater durch die Erben nach Max Reinhardt. Alle späteren Verhandlungen, Nachbesserungen und Zahlungen ziehen ihr Erfordernis letztlich aus einem unzulänglichen Vertragswerk.

2.4.1 Organisationsversagen bei der Senatsverwaltung für Finanzen

Anlass zur Kritik sieht der Untersuchungsausschuss in einer unzureichenden Organisationsstruktur der im Jahr 2000 von Senator Peter Kurth (CDU) geführten Senatsverwaltung für Finanzen. Sie ist ursächlich dafür, dass die entscheidende Information über ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) unberücksichtigt blieb. Bei diesem Verfahren mit einer zum „Spreedreieck“ vergleichbaren Grundstücksituation war das LARoV als Beigeladener verfahrensbeteiligt. Beim LARoV handelt es sich um eine der Senatsverwaltung für Finanzen nachgeordnete Behörde.

2.4.2 Nichtberücksichtigung eines Grundsatzurteils

Im November 2000 fällte das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) in einer Grundsatzentscheidung ein folgenreiches Urteil. Danach sind unterirdische Bahnanlagen nur Scheinbestandteile des oberirdischen Grundstücks und werden von der Grundstückszuordnung nicht erfasst. Ein Vertreter des LARoV war schon in der Vorinstanz persönlich anwesend und hätte bereits anhand des Umstandes, dass das BVerwG der Beschwerde durch die unterlegene Deutsche Bahn AG gegen die Nichtzulassung der Revision stattgab, die grundsätzliche Bedeutung des Verfahrens erkennen können und müssen. Spätestens mit der richterlichen Verfügung vom 31. August 2000 war die Urteilstendenz des BVerwG unübersehbar.

Die Frage, ob diese Information zeitnah an andere Mitarbeiter der Finanzverwaltung im selben Haus weitergegeben wurde, konnte aufgrund einer unklaren Aktenlage und wegen widersprüchlicher Zeugenaussagen durch den Untersuchungsausschuss nicht abschließend geklärt werden. Es deutet jedoch alles darauf hin, dass weder im Sommer noch als das Urteil am 23. November 2000 erging, die Verhandlungsführer der Senatsverwaltung für Finanzen angemessen informiert wurden, um die grundsätzlich geänderte Rechtslage in der Vertragsgestaltung zu berücksichtigen.

2.4.3 Vertragsverhandlungen des Landes Berlin unter selbst erzeugtem Zeitdruck

Ab dem 26. Oktober 2000 wurde von der Senatsverwaltung für Finanzen unter Hochdruck das Grundstücksgeschäft „Spreedreieck“ verhandelt. Kurz zuvor hatte Senator Kurth vom Investor persönlich einen zusätzlichen Wertausgleich von 3 Mio. DM (1,5 Mio. €) ausgehandelt. Der Untersuchungsausschuss hat herausgearbeitet, dass der Wunsch der Hauspitze der Senatsverwaltung für Finanzen, diesen Betrag noch kassenwirksam für das Haushaltsjahr 2000 vereinnahmen zu können, einen Zeitdruck erzeugte, der zur unzulänglichen Vertragsgestaltung dieses komplizierten Grundstücksgeschäftes beitrug.

Bereits am 19. Dezember 2000 wurde das Grundstücksgeschäft „Spreedreieck“ gegen die Erledigung der Restitutionsansprüche am Deutschen Theater zuzüglich einer Zahlung von 3 Mio. DM an das Land Berlin notariell beglaubigt. Dem Investor Müller-Spreer wurde vertraglich die Bebauung des Grundstücks mit einer Bruttogeschossfläche von 15.000 m² auf der Grundlage des sich im Entwurfsstadium befindenden Bebauungsplans I-50 („Spreedreieck“) zugesichert.

2.4.4 Unvertretbare Vertragsklauseln

Vertraglich wurde die Lastenfreiheit des Areals zugesichert, was nach Ansicht des Untersuchungsausschusses schon allein angesichts der objektiv vorhandenen und bekannten unterirdischen Tunnelanlagen unvertretbar war. Darüber hinaus enthielt der Vertrag die

üblicherweise in den Verträgen des Landes enthaltene Wertanpassungsklausel für mögliche Veränderungen der Bruttogeschossfläche nicht.

2.4.5 Verletzung der Parlamentsrechte

Der Untersuchungsausschuss kritisiert, dass der Kaufvertrag entgegen der Vorlagepflicht aus § 64 Landeshaushaltsordnung (LHO) und entgegen den eigenen Ankündigungen des Senators für Finanzen Kurth dem Abgeordnetenhaus nicht zur Zustimmung vorgelegt worden ist. Gemäß LHO sind Grundstücksgeschäfte ab einem Wert von 10 Mio. € dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorzulegen. Statt die Vertragsdetails und den Vertrag zur Entscheidung vorgelegt zu bekommen, wurden die Abgeordneten lediglich mit einem zusammenfassenden Bericht der Senatsverwaltung für Finanzen unterrichtet. Dazu bediente sich Staatssekretär Holzinger (CDU) des Kniffs, das Vermögensgeschäft als nicht zustimmungspflichtigen Vergleich nach § 58 LHO zu bewerten, was verkennt, dass § 64 LHO als für Grundstücksgeschäfte speziellere Norm den § 58 LHO verdrängt. Das Parlament konnte seine Kontrollfunktion damit nicht wahrnehmen.

2.5 Geänderte Grundstückszuordnung und Konsequenzen

2.5.1 Aussetzen des Bebauungsplanverfahrens

Auch nach Vertragsschluss warb der Investor quer durch beinahe alle Fraktionen im Abgeordnetenhaus und mit Hilfe der Medien für seine Vision einer Hochhausbebauung auf dem „Spreedreieck“. Dafür erhielt er zwischenzeitlich sogar einige Unterstützung im politischen Raum. Letztlich jedoch wurde diese Forderung zu Recht abgelehnt und fand im Senat, bei den Regierungsfractionen und im Parlament insgesamt angesichts der sensiblen städtebaulichen Situation am „Spreedreieck“ keine Mehrheit.

Dennoch kam es nicht zur Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens. Ursächlich dafür waren zwei Entwicklungen: Mitte 2001 verlangte der Kulturausschuss des Abgeordnetenhauses die Sicherung auch des Eingangsbereichs am „Tränenpalast“, der anders als das Hauptgebäude nicht unter Denkmalschutz stand. Und am 11./18. September 2001 schließlich änderte die OFD Berlin auf Antrag der Deutschen Bahn AG die Eigentumsverhältnisse an dem Grundstück „Spreedreieck“.

2.5.2 Neuordnung des Eigentums auf dem Gelände des „Spreedreiecks“

Mit dem Zuordnungsänderungsbescheid stand das vom Land Berlin ein dreiviertel Jahr zuvor an den Investor Müller-Spreer unter Zusicherung der Lastenfreiheit veräußerte Grundstück nun nicht mehr in seinem alleinigen Eigentum: Der S-Bahnzugang auf dem Flurstück wurde vollständig der Deutschen Bahn AG zugeordnet. Und für den Tunnel der Nord-Süd-S-Bahn war eine dingliche Sicherung zugunsten der Deutschen Bahn AG einzutragen. Die Veränderungen an der Eigentumslage veranlassten den Investor sogleich, gegenüber dem Land Berlin Schadensersatzforderungen in zweistelliger Millionenhöhe geltend zu machen und den Rücktritt vom Kaufvertrag anzudrohen.

2.5.3 Verhandlungen zwischen dem Land Berlin und der Deutschen Bahn AG

Um nach dieser Eigentumsänderung das vom Investor bereits vollständig bezahlte Grundstück auch liefern zu können, bemühte sich das Land Berlin während des Jahres 2002 zu einer vergleichswisen Lösung mit der Deutschen Bahn AG zu kommen. Die Verhandlungen

scheiterten jedoch zum Jahresende. Der Untersuchungsausschuss widerlegte die von einer Oppositionsfraktion wiederholt aufgestellte Behauptung, das Land Berlin habe hier eine Lösung der Zuordnungsproblematik leichtfertig vergeben.

Die Deutsche Bahn AG hatte als Eigentümerin der Anlagen vom Land Berlin einen unverhältnismäßigen Kaufpreis von 1,3 Mio. € für „einige Treppenstufen“ gefordert, ferner die verpflichtende dauerhafte Übernahme des Unterhalts des Eingangsbereiches und der Kosten der Tunnelanlage. Doch selbst wenn sich das Land Berlin mit diesen Konditionen einverstanden erklärt hätte, hatte das letzte Wort der Investor. Dieser lehnte kategorisch die damit zwangsläufig verbundene grundbuchliche Eintragung einer Dienstbarkeit ab. Das Problem der Lasten bezogen auf das gesamte Flurstück hätte demnach weiterhin bestanden.

2.6 Verhandlungen zwischen dem Land Berlin und dem Investor bis zur Zusatzvereinbarung

2.6.1 Entwicklung einer gemeinsamen Position der Senatsverwaltungen

Die Vergleichsverhandlungen, die nach dem Scheitern der Gespräche mit der Bahn durch das Land Berlin ausschließlich mit dem Investor geführt wurden, offenbarten den Erkenntnissen des Untersuchungsausschusses zufolge unterschiedliche Prioritätensetzungen bei den beiden beteiligten Senatsverwaltungen. Während sich die Senatsverwaltung für Finanzen angesichts der Haushaltslage auf einen Ausgleich des eingetretenen Schadens auch durch die Erhöhung des Baurechtes drängte, stieß dies auf die Ablehnung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Sie vertrat die Auffassung, dass sich Stadtplanung nicht an kurzfristigen fiskalischen Fragen orientieren dürfe. Diese scheinbar inkompatiblen Positionen wurden in internen Abstimmungsrunden dergestalt aufgelöst, dass man die gemeinsame Haltung entwickelte, die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen 15.000 m² auf einer geänderten und unbefangenen Fläche realisieren zu lassen. Über Schadensersatzforderungen sollte gesondert verhandelt werden.

2.6.2 Kein Anerkenntnis von Schadensersatzforderungen durch das Land Berlin

Weder für ein förmliches noch für ein deklaratorisches Anerkenntnis der Schadensersatzforderungen des Investors durch das Land Berlin hat der Untersuchungsausschuss Belege gefunden. Das Land Berlin verfolgte das Ziel, mit dem Investor eine möglichst gütliche Einigung zu erzielen, damit das Investitionsvorhaben realisiert werden kann und auch die weiteren im Vertrag getroffenen Vereinbarungen erfüllt werden. Eine Rückabwicklung des Vertrages hatte erhebliche Rechtsrisiken und stand zudem wegen der zwischenzeitlich erheblich gefallenem Preise am Grundstücksmarkt in der Gefahr, bei einer neuerlichen Veräußerung des Grundstücks an einen Dritten nur noch rund die Hälfte des bereits erzielten Verkaufserlöses realisieren zu können.

2.6.3 Einigungsprozess zwischen dem Land Berlin und dem Investor

Ende 2003 hatten sich das Land Berlin und der Investor auf die Eckpunkte einer Einigung verständigt, die in die Zusatzvereinbarung mündeten. Auf Grundlage der Eckpunkte ließ der Investor Anfang 2004 auf eigene Kosten ein Gutachterverfahren zur städtebaulichen Entwicklung des „Spreadreiecks“ durchführen. Er entschied sich anschließend aufgrund von gutachterlich belegten Wirtschaftlichkeitsberechnungen vertragskonform für den drittplatzierten Entwurf.

Um das Bauvorhaben zu ermöglichen, wurden dem Investor mit der Zusatzvereinbarung die beiden südlich des von ihm ursprünglich erworbenen Grundstücks liegenden Flurstücke übertragen, damit das Baufeld von den streitbefangenen Grundstücksteilen weggeschoben werden konnte. Ein Teil des Kaufpreises wurde dem Investor erstattet. Diese Teilsumme in Höhe von 8,7 Mio. € wurde mit der vom Land Berlin für den Investor verauslagten Grunderwerbssteuer verrechnet, sodass es zu einer Rückzahlung von knapp 7,9 Mio. € kam. Um die Vermögensabflüsse für das Land Berlin zu reduzieren, wurde dem Investor eine um 2.500 m² höhere BGF und ein zusätzliches zehntes Geschoss zugebilligt.

Die Zusatzvereinbarung wurde anders als der Ursprungsvertrag im Jahr 2000 dem Abgeordnetenhaus unter vollständiger Wahrung der Parlamentsrechte zur Diskussion und Entscheidung vorgelegt. Das Abgeordnetenhaus hatte zusätzliche Forderungen an den Investor, die dieser in den weiteren Verhandlungen über den Vertrag akzeptierte.

2.6.4 Langwierigkeit des Verfahrens

Der Zeitraum von der geänderten Grundstückszuordnung am 11./18. September 2001 bis zum Abschluss der Zusatzvereinbarung am 25. November 2004 war außerordentlich lang. Sicher ist, dass u.a. wegen der Komplexität des Vorhabens und der hohen Anzahl der Beteiligten sich die notwendigen Abstimmungen als kompliziert erwiesen haben. Eine exakte, eindeutige Feststellung über die wirklich ausschlaggebenden Gründe für Verzögerungen konnte durch den Untersuchungsausschuss jedoch nicht ermittelt werden. Mit dem Abschluss der Zusatzvereinbarung schien der Konflikt um das „Spreedreieck“ zu einer vertretbaren Lösung gelangt zu sein.

2.7 Aufstellung des Bebauungsplans I-50 „Spreedreieck“

Mit der Zusatzvereinbarung waren neue Fristen für die Herstellung von Baurecht sowie Rücktrittsrechte vom Vertrag vereinbart worden. Der vom Investor ausgewählte Entwurf aus dem Gutachterverfahren war Grundlage der Planung, wurde aber im Zuge der weiteren Planung erheblich verändert. Währenddessen wurde das neue Bebauungsplanverfahren durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorangetrieben, die sich dazu wiederum eines externen Planungsbüros bediente.

Das Verfahren war wegen vieler Beteiligter an diesem Standort äußerst kompliziert. Im März 2006 wurde der auf Grundlage des Investorentwurfes erstellte Entwurf des Bebauungsplans zunächst hausintern bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgelegt. Zu diesem bereits sehr späten Zeitpunkt stellte sich durch eine Mitteilung des beauftragten Planungsbüros heraus, dass die nunmehr erreichte Bruttogeschossfläche oberhalb der grundsätzlich vereinbarten 17.500 m² lag.

Wenngleich die inhaltlichen und planerischen Gründe für diese signifikante Erhöhung im Untersuchungsausschuss nicht restlos aufgeklärt werden konnten, bleibt festzuhalten, dass in rechtlicher Hinsicht diese Erhöhung nicht zu beanstanden ist. Denn vertraglich wurde dem Investor in der Zusatzvereinbarung zugestanden, dass die Bruttogeschossfläche je nach Entwurf und Wirtschaftlichkeit variieren könne.

Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht legte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ihr Hauptaugenmerk auf die Aspekte Kubatur und Städtebau und beurteilte das Vorhaben zu Recht nicht allein nach m²-Geschossfläche. Sie wertete schließlich das Projekt mit einer BGF von 20.500 m² als städtebaulich verträglich. Die dazu befragten Zeugen haben übereinstimmend erklärt, dass eine deutliche Reduzierung der Bruttogeschossfläche die grundsätzliche Überarbeitung des vorliegenden Architektenentwurfes und Bebauungsplanentwurfes erforderlich gemacht hätte.

Angesichts der Fristen für das einzuräumende Baurecht und die Baugenehmigung stand diese Zeit jedoch nicht zur Verfügung. Zugleich bemühte sich der Investor im politischen Raum intensiv darum, sogar eine Bruttogeschosfläche von 22.500 m² gebilligt zu bekommen. Diese noch weitergehende Forderung lehnte die Senatorin Ingeborg Junge-Reyer (SPD) aber ab.

Der Bebauungsplan I-50 („Spreedreieck“) wurde dem Abgeordnetenhaus vorgelegt und am 31. August 2006 mit großer Mehrheit mit den Stimmen der Fraktionen von SPD, CDU, Linkspartei.PDS und FDP gegen die Stimmen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen beschlossen.

2.8 Fortschritt durch erfolgreiche Vergleichsverhandlungen

2.8.1 Unerwartetes Urteil zum Bebauungsplan I-50 „Spreedreieck“

Zehn Monate nach Baubeginn auf dem „Spreedreieck“ kam es am 17. Dezember 2007 zu einem völlig unerwarteten Urteil, als das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (OVG) den Bebauungsplan I-50 („Spreedreieck“) für unwirksam erklärte. Die bisher gängige Praxis in der Verwaltung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen v.a. in der Innenstadt, die geltende Rechtsprechung sowie das erstinstanzliche Urteil wurden damit praktisch auf den Kopf gestellt. Die Revision gegen das Urteil wurde nicht zugelassen. Der Senat legte förmlich Nicht-Zulassungsbeschwerde ein.

2.8.2 Erfolgreiche Vergleichsverhandlungen des Senats

Aufgrund des Urteils drohte unmittelbar ein Baustopp. Es bestand enormer Handlungsdruck, da die Baugenehmigung bereits erteilt war und sich das Bauvorhaben schon in der Realisierungsphase befand. Erneut standen Schadenersatzforderungen des Investors im Raum, nun in erheblich größeren Dimensionen als je zuvor. Zudem drohte in der Innenstadt an prominenter Stelle über viele Jahre eine Bauruine, denn die Ausschöpfung aller Rechtsmittel wäre sehr langwierig und zeitaufwendig geworden.

Der Untersuchungsausschuss würdigt, dass der Senat durch viel Verhandlungsgeschick ganz beträchtlichen Schaden vom Land Berlin abwenden konnte. Innerhalb von nur wenigen Wochen gelang es der Senatsverwaltung für Finanzen im März, zu Vergleichen mit der Klägerin, der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Am Weidendamm (GVG), und dem „Spreedreieck“-Investor Müller-Spreer zu gelangen. Mit der Friedrichstraße 100 konnte ohne Kompensationsleistung eine Verzichtserklärung vereinbart werden, und der Admiralspalast verabschiedete sich von seinen finanziellen Ambitionen.

2.8.3 Immenser Drohschaden

Der Untersuchungsausschuss stellt fest, dass das Vorgehen der GVG stark an die im Gesellschaftsrecht bekannte und inzwischen vom Bundesgerichtshof untersagte Praxis erinnert, als marginaler Minderheitsgesellschafter Gremienbeschlüsse der Gesellschaft mit der eigentlichen Absicht anzufechten und sich dann den „Lästigkeitswert“ zur Vermeidung einer langwierigen Klage vergleichsweise entgelten zu lassen. Die Beweisaufnahme ergab zudem, dass trotz der behaupteten Gesundheitsgefährdung der Mitarbeiter durch die geringen Abstandsflächen zum „Spreedreieck“ keinerlei Maßnahmen zu deren Gunsten ergriffen wurden. Auffällig ist vielmehr, dass die GVG auf der dem „Spreedreieck“ abgewandten Seite ihres eigenen Gebäudes selbst verhältnismäßig doppelt so schlechte Abstandsflächen geschaffen hat.

Dem Land Berlin blieb keine Alternative, als dem letztlich konsensualen Ausgleich einer Zahlung von 4,0 Mio. € an die GVG zuzustimmen, um sich aus einem beträchtlich höheren Drohschaden zu befreien. Der Rechtsbehelf des Landes gegen das nicht rechtskräftige Urteil des OVG wurde zurückgezogen, und im Gegenzug verzichtete die Klägerin auf Folgerungen aus dem Urteil – wie zum Beispiel auf die Durchsetzung eines Baustopps oder Rückbaus.

2.9 Parlamentsbeteiligung

Obwohl von dem Mitarbeiterstab der Senatsverwaltung für Finanzen darauf hingewiesen wurde, dass das Vermögensgeschäft vom 19. Dezember 2000 dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorgelegt werden muss, unterblieb die Vorlage des Kaufvertrages im zuständigen Unterausschuss. Stattdessen wurden die Abgeordneten durch Staatssekretär Holzinger (CDU) unter Missachtung der Parlamentsrechte nur mit einem zusammenfassenden Bericht unterrichtet, zu dem es kein Zustimmungserfordernis gab. Dies ist umso verwunderlicher, als der damalige Finanzsenator Peter Kurth (CDU) zuvor im Plenum noch ausdrücklich erklärte, dass der Kaufvertrag dem Abgeordnetenhaus zur zustimmenden Kenntnisnahme vorgelegt werden würde.

Nach 2001 änderte sich die Einbindung des Abgeordnetenhauses grundsätzlich. Über alle Vorgänge auf dem Grundstück „Spreedreieck“ sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite wurde das Abgeordnetenhaus unter Wahrung seiner Entscheidungsvorbehalte in die Entscheidungen eingebunden. Im Jahr 2004 informierte der Senat den Unterausschuss Vermögensverwaltung und Beteiligungen, den Hauptausschuss sowie das Plenum ausführlich über die Verhandlungen für eine Zusatzvereinbarung. Die Ausschüsse nutzten ihre Rechte und forderten umfangreiche Detailinformationen an, der Hauptausschuss beauftragte ein Rechtsgutachten. Schließlich beschloss das Parlament ergänzende Auflagen für den Investor, ohne die seine Zustimmung zur Zusatzvereinbarung ausgeblieben wäre.

Im Jahr 2006 war das Abgeordnetenhaus in die Aufstellung des Bebauungsplans I-50 „Spreedreieck“ eingebunden und fasste schließlich mit den Stimmen von SPD, CDU, Linkspartei.PDS und FDP gegen die Stimmen von Bündnis 90/Die Grünen einen deutlichen Mehrheitsbeschluss für den vom Senat vorgelegten Entwurf.

Im Jahr 2008 unterrichtete der Senat das Abgeordnetenhaus über die Konsequenzen aus dem überraschenden OVG-Urteil und die Verhandlungen mit den Anrainern und bat um Zustimmung zur außerplanmäßigen Ausgabe im Rahmen einer vergleichweisen Lösung. Der Hauptausschuss machte von seinen Rechten Gebrauch, verlangte ausführliche Informationen durch die zuständigen Senatoren Dr. Sarrazin und Junge-Reyer (beide SPD) und erhielt diese auch in einer sehr umfassenden Art und Weise.

Teil E.
Anlagen zum Abschlussbericht

Anlagen zum Abschlussbericht

| | | |
|----|--|------------------------------|
| 1 | Parlamentsbeteiligung „Spreedreieck“ | |
| 2 | Parlamentsbeteiligung Nachbargrundstücke Friedrichstraße | |
| 3 | Auszug der Flurkarte 921 | Fundstelle: L 32, Bl. 370 |
| 4 | Zeichnung des B-Planentwurfs I-50, Stand: Januar 2000 | Fundstelle: S 14, Bl. 216 |
| 5 | Planzeichnung: Status erworbenes Grundstück | Fundstelle: BSM 2 |
| 6 | Planzeichnung: Status volle Überbauung gem. B-Plan I-50 / Stand: 2000 | Fundstelle: BSM 2 |
| 7 | Planzeichnung: Reduzierte Grundstücksfläche durch veränderten Zuordnungsbescheid | Fundstelle: BSM 2 |
| 8 | Planzeichnung: Verbleibende Bebaubarkeit durch veränderten Zuordnungsbescheid | Fundstelle: BSM 2 |
| 9 | Planzeichnung: Volle Überbaubarkeit gem. B-Plan I-50 | Fundstelle: BSM 2 |
| 10 | Planzeichnung: Verbleibende bebaubare Fläche durch veränderten Zuordnungsbescheid (Zweibund) | Fundstelle: BSM 2 |
| 11 | Planzeichnung: Verbleibende bebaubare Fläche durch veränderten Zuordnungsbescheid (Einbund) | Fundstelle: BSM 2 |
| 12 | Entwurf Diener + Diener Architekten | Fundstelle: S 18, Bl. 607 |
| 13 | Entwurf Grüntruch Ernst Architekten | Fundstelle: S 18, Bl. 609 |
| 14 | Entwurf Mark Braun Architekten | Fundstelle: S 18, Bl. 611 |
| 15 | Zeichnung des B-Planentwurfs I-50, Stand: Juni 2006 | Fundstelle: S 10, Bl. 126 |

Parlamentsbeteiligung „Spreedreieck“

Anlage 1

Der Untersuchungsausschuss stellte fest, dass das Parlament zum Vorgang „Spreedreieck“ wie folgt informiert wurde:

| Datum | Vorgang | Gremium ¹ | Thema | Ergebnis |
|------------|-----------------|--------------------------|--|---|
| 11.09.1997 | Drs 13/1943 | Plenum 13/32 | Vorlage – zur Beschlussfassung – über Feststellung des Geländes zwischen Friedrichstraße und Spreeufer („Spreedreieck“) im Bezirk Mitte als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung | Der Ältestenrat beschließt die Überweisung an den Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr – federführend – und an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie. |
| 25.03.1998 | Nr. 31 (neu) | StadtUmTech ² | Punkt 7 der Tagesordnung: Vorlage – zur Beschlussfassung – über Feststellung des Geländes zwischen Friedrichstraße und Spreeufer („Spreedreieck“) im Bezirk Mitte als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung – Drs 13/1943 – | Der Ausschuss beschließt mehrheitlich gegen die Stimmen der Fraktion der PDS und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen als Stellungnahme an den federführenden Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr, die Annahme der Vorlage – zur Beschlussfassung – zu empfehlen. |
| 09.09.1998 | Drs 13/3064 | BauWohnV ³ | Beschlussempfehlung über Feststellung des Geländes zwischen Friedrichstraße und Spreeufer („Spreedreieck“) im Bezirk Mitte als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung – Drs 13/1943 – | Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen: Die Vorlage [...] Drs 13/1943, wird angenommen. |
| 17.09.1998 | Drs 13/3064 | Plenum 13/49 | Beschlussempfehlung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 9. September zur Vorlage – zur Beschlussfassung – über Feststellung des Geländes zwischen Friedrichstraße und Spreeufer („Spreedreieck“) im Bezirk Mitte als Ge- | Der Antrag wird, mit einem Abstimmergebnis von 82 „Ja-Stimmen“ zu 64 „Nein-Stimmen“, angenommen. |

¹ Bei Sitzungen auch Wahlperiode/Sitzungsnummer.

² Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie.

³ Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr.

| Datum | Vorgang | Gremium ¹ | Thema | Ergebnis |
|------------|---------------|--------------------------------|--|---|
| | | | biet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung – Drs 13/1943 – | |
| 06.09.2000 | Nr. 2 | UA BPläne ⁴ 14/3 | Besprechung gem. § 21 Abs. 5 GO Abghs über Bebauungsplanentwurf I-50 („Spreedreieck“) in Berlin-Mitte Hier: Kenntnisnahme der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belangen (Schreiben SenStadt –IIA- vom 26.05.2000) | Nach Begründung des Entwurfes wird der Bebauungsplanentwurf zur Kenntnis genommen. Der Vorsitzende erklärt die Besprechung für erledigt. |
| 14.11.2000 | Grüne Nr. 146 | UA VermB ⁵ | Schreiben SenFin / Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen Betr.: Übertragung des Grundstücks „Spreedreieck“ auf die Erbgemeinschaft nach Max Reinhardt gegen Erledigungserklärung des vermögensrechtlichen Verfahrens auf Rückübertragung des Deutschen Theaters Hier: wegen der besonderen kulturpolitischen und finanziellen Bedeutung der Angelegenheit wird der Vergleich zur zustimmenden Kenntnisnahme vorgelegt. (zusammenfassende Wiedergabe des Vertragstextes) „Eine gesonderte Unterrichtung des zuständigen Ausschusses des Abgeordnetenhauses gemäß § 64 Abs. 4 LHO vor Abschluss des Vertrages wird nicht für erforderlich gehalten.“ | |
| 29.11.2000 | Grüne Nr. 146 | UA VermB 14/15 | Punkt 6 der Tagesordnung: Übertragung des Grundstücks „Spreedreieck“ auf die Erbgemeinschaft nach Max Reinhardt gegen Erledigungserklärung des vermögensrechtlichen Verfahrens auf Rücküber- | Die Senatsverwaltung wird dem Unterausschuss die Flurkarte und den derzeitigen Bebauungsplanentwurf übersenden. Der Unterausschuss nimmt das Schreiben |

⁴ Unterausschuss Bebauungspläne des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr.

⁵ Unterausschuss Vermögensverwaltung und Beteiligungen des Hauptausschusses.

| Datum | Vorgang | Gremium ¹ | Thema | Ergebnis |
|------------|----------------|-------------------------|---|---|
| | | | tragung des Deutschen Theaters | (grüne Nr. 146) zur Kenntnis. |
| 30.11.2000 | Grüne Nr. 161 | UA VermB | Schreiben von SenFin Übersendung des Lageplans nebst Abzeichnung des B-Plans I-50 von SenFin | |
| 17.01.2001 | Grüne Nr. 161 | UA VermB 14/17 | Punkt 4 der Tagesordnung: „Spreedreieck“ Hier: Lageplan nebst Abzeichnung des B-Plans I-50 | Der Unterausschuss schließt die Besprechung zum Vorgang (grüne Nr. 161) ab. |
| 11.06.2001 | Nr. 111 u. 142 | Kult ⁶ 14/24 | Punkt 6 der Tagesordnung: Besprechung über „Perspektive des Tränenpalastes“ auf Antrag der Fraktion der CDU (Nr. 111) und Besprechung über „Erhalt des Tränenpalastes in Mitte als Kulturstandort!“ auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (Nr. 142) | Der Ausschuss vertagt die Beratung. |
| 20.06.2001 | Drs 14/1382 | Plenum | Große Anfrage der Fraktion der CDU über Stadtpolitische Maßstäbe. Nr. 4 [...] welche Vorkehrungen wird er treffen, um den Eingangsbereich des „Tränenpalastes“ unter Denkmalschutz zu stellen und im übrigen zu verhindern, dass die Neubauvorhaben auf dem „Spreedreieck“ den „Tränenpalast“ verdecken? | Behandlung im Plenum am 12.07.2001, 13.09.2001 und 27.09.2001 Am 27.09.2001 wird die Große Anfrage begründet, beantwortet und auch besprochen. |
| 10.09.2001 | Nr. 111 u. 142 | Kult 14/27 | Punkt 2 der Tagesordnung: Besprechung über „Perspektive des Tränenpalastes“ auf Antrag der Fraktion der CDU (Nr. 111) und Besprechung über „Erhalt des Tränenpalastes in Mitte als Kulturstandort!“ auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (Nr. 142) | Der Ausschuss schließt die Besprechung für den heutigen Termin ab. |

⁶ Ausschuss für Kulturelle Angelegenheiten.

| Datum | Vorgang | Gremium ¹ | Thema | Ergebnis |
|------------|---------------------------------------|----------------------|---|---|
| 04.12.2001 | Drs 15/32 | Plenum | Antrag der Fraktion der CDU über Bebauung des „Spreedreiecks“: [...] bisherigen Ziele des Bebauungsplanes I-50 solange nicht weiterzuverfolgen, bis abschließend geprüft werde, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Hochhausbebauung [...] möglich ist. | |
| 24.05.2004 | Nr. 0190 | Kult 15/43 | Punkt 3 der Tagesordnung: Besprechung über „Wie geht es weiter mit dem Tränenpalast?“ auf Antrag der Fraktion der CDU | Nach Aussprache und Stellungnahme von Sen Dr. Flierl (WissKult) erbittet der Ausschuss eine umfassende Stellungnahme des Senats unter Berücksichtigung der in der Debatte aufgeworfenen Fragen (siehe Inhaltsprotokoll) und vertagt den Besprechungspunkt auf eine der ersten Sitzungen nach der Sommerpause. Die politische Spitze von SenStadt soll hinzugeladen werden. Vertagt. |
| 11.06.2004 | Rote Nr. 2535 | Haupt ⁷ | Schreiben von SenFin vom 11.06.2004 Betr.: Übertragung des Grundstücks „Spreedreieck“ auf die Ebengemeinschaft nach Max Reinhardt gegen Erledigungserklärung des vermögensrechtlichen Verfahrens auf Rückübertragung des Deutschen Theaters Hier: Rückzahlung zu Unrecht vereinnahmter Beträge Anlage: Zusatzvereinbarung zum Grundstücksvertrag | |
| 16.06.2004 | Grüne Nr. 323, Rote Nr. 2535 | UA VermB 15/50 | Punkt 6 der Tagesordnung: „Spreedreieck“, Rückzahlung zu Unrecht vereinnahmter Beträge / zustimmende Kenntnisnahme zu Mehrausgaben gem. Auflagenbeschluss II.A.2 | Vertagt. |

⁷ Hauptausschuss.

| Datum | Vorgang | Gremium ¹ | Thema | Ergebnis |
|------------|------------------|----------------------|--|---|
| 23.08.2004 | Nr. 0190 | Kult 15/46 | Punkt 3 der Tagesordnung: Besprechung über „Wie geht es weiter mit dem Tränenpalast?“ auf Antrag der Fraktion der CDU | Die Beratung zu TOP 3 wird abgeschlossen. |
| 25.08.2004 | Grüne Nr. 323 | UA VermB 15/51 | Punkt 2 der Tagesordnung: „Spreedreieck“, Rückzahlung zu Unrecht vereinnahmter Beträge / zustimmende Kenntnisnahme zu Mehrausgaben gem. Auflagenbeschluss II.A.2 Anforderung von Unterlagen u.a. zum Verkehrswert FS 242, 234 und Gutachten zur Rechtslage | Die Fraktionen können schriftliche Fragen bis zum 30.08.2004 einreichen. Beantwortung durch SenFin. Die weitere Beratung wird vertagt. |
| 26.08.2004 | Grüne Nr. 340 | UA VermB | Fragen der PDS-Fraktion zur grünen Nr. 323 vom 26.08.2004 | |
| ohne | Grüne Nr. 341 | UA VermB | Fragen der FDP-Fraktion zur grünen Nr. 323 | |
| 23.08.2004 | Grüne Nr. 343 | UA VermB | Schreiben der RAin Dornberger, Deutsche Bahn AG | |
| 30.08.2004 | Grüne Nr. 342 | UA VermB | Fragen der CDU-Fraktion zur grünen Nr. 323 | |
| 30.08.2004 | Grüne Nr. 344 | UA VermB | Schreiben der Bündnis90/Die Grünen Fraktion zur grünen Nr. 323 mit der Bitte um die Überstellung eines aktuellen Verkehrswertgutachtens für das Grundstück des „Tränenpalastes“ | |
| 31.08.2004 | Grüne Nr. 345 | UA VermB | Ergänzende Fragen der CDU-Fraktion zur grünen Nummer 323 | |
| 02.09.2004 | Grüne Nr. 348 | UA VermB | Fragen der FDP-Fraktion zur grünen Nr. 323 und 343 (ohne Datum / Eingang beim Abghs 02.09.2004) | |
| 03.09.2004 | Grüne Nr. 351 | UA VermB 15/51 | Stellungnahme von SenFin zu den gestellten Fragen der Fraktionen zur grünen Nr. 323 | |

| Datum | Vorgang | Gremium ¹ | Thema | Ergebnis |
|------------|---|----------------------------|--|---|
| | | | Anlagen: u. a. Rechtsgutachten von RSG vom 30.08.2004 | |
| 07.09.2004 | Grüne Nr. 352 | | Stellungnahme von SenFin zu den zusätzlichen Fragen der FDP-Fraktion (grüne Nr. 348) | |
| 08.09.2004 | Grüne Nr. 323 / Rote Nr. 2535 (auch Grüne Nr. 340, 341, 342, 343, 344, 345, 348, 351, 352) | UA VermB 15/52 | Punkt 2 der Tagesordnung: „Spreedreieck“, Rückzahlung zu Unrecht vereinnahmter Beträge / zustimmende Kenntnisnahme zu Mehrausgaben gem. Auflagenbeschluss II.A.2 | Unter Annahme des Änderungsantrages der Fraktionen der SPD und der PDS beschließt der Unterausschuss mehrheitlich mit den Stimmen der Fraktionen der SPD und der PDS gegen die Stimmen der Fraktionen der CDU, der Grünen und der FDP folgende Stellungnahme an den Hauptausschuss: Es wird empfohlen das Schreiben (rote Nr. 2535) über Mehrausgaben unter folgenden Maßnahmen zustimmend zur Kenntnis zu nehmen: Der Hauptausschuss stimmt dem Abschluss des Anpassungsvertrages mit dem Investor des „Spreedreiecks“ unter folgenden Bedingungen zu: [...] |
| 08.09.2004 | Rote Nr. 2535A, 2535 | Haupt 15/77 | nichtöffentliche Anlage zum Beschlussprotokoll hier: Stellungnahme des UA VermB vom 08.09.2004 | Die Stellungnahme 2535A wird zustimmend zur Kenntnis genommen. SenFin wird aufgefordert, dem UA VermB den abgeschlossenen Vertrag zur Kenntnis zu geben. Die dem UA VermB in der 75. Sitzung am 16.06.2004 zur Vorberatung überwiesene Vorlage 2535 ist damit erledigt. |
| 08.09.2004 | Nr. 0002 | StadtUm ⁸ 15/43 | Beschlussprotokoll, Punkt 5 der Tagesordnung: Antrag der Fraktion der CDU | Nach Aussprache beschließt der Ausschuss auf Antrag der Fraktion der CDU einstimmig, dem federführenden Ausschuss für Bauen, |

⁸ Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz.

| Datum | Vorgang | Gremium ¹ | Thema | Ergebnis |
|------------|----------------|----------------------|---|--|
| | | | Bebauung des „Spreedreiecks“, Drs 15/32 | Wohnen und Verkehr zu empfehlen, den Antrag für erledigt zu erklären. |
| 15.09.2004 | Nr. 0001 | BauWohnV(f) 15/42 | Beschlussprotokoll, Punkt 5 der Tagesordnung: Antrag der Fraktion der CDU Bebauung des „Spreedreiecks“, Drs 15/32 | Der mitberatende Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat einstimmig empfohlen, den Antrag 15/32 für erledigt zu erklären. StS Stimmann (SenStadt) erläutert den Sachstand zum Bebauungsplanverfahren. Nach der Aussprache erklärt der Abg. Niedergesäß (CDU) für die Fraktion der CDU die Rücknahme des Antrags (§ 39 Abs. 4 GO Abghs). |
| 29.06.2006 | Drs 15/5299 | Plenum 15/88 | Vorlage – zur Beschlussfassung – Entwurf des Bebauungsplans I-50 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte Vorab an BauWohnV und Haupt überwiesen. | |
| 23.08.2006 | Nr. 0587 | BauWohnV 15/74 | Punkt 2 der Tagesordnung Vorlage – zur Beschlussfassung – Entwurf des B-Planes I-50 für das Gelände zwischen Friedrichstr., Bahnhof Friedrichstraße und Reichtagsufer sowie für das Reichstagufer zwischen Bahnhof Friedrichstr. und Friedrichstr. Drs 15/5299 | Der Ausschuss hat einvernehmlich auf die Überweisung und eine Vorberatung durch den Unterausschuss Bebauungspläne verzichtet. Der Ausschuss empfiehlt mehrheitlich mit SPD, CDU, Linkspartei, PDS und FDP gegen Grüne bei einer Stimmenthaltung der CDU die Vorlage – Drs 15/5299 - anzunehmen. Der Ausschuss gibt auf Antrag der Fraktion der SPD darüber hinaus folgende Erklärung ab: [...] Der Senat wird aufgefordert zu prüfen, ob [...] geringfügigen Weiterentwicklung in der Höhenentwicklung [...] Rechnung getragen werden kann [...]. Die entsprechende Beschlussempfehlung geht an den Hauptausschuss. |

| Datum | Vorgang | Gremium ¹ | Thema | Ergebnis |
|------------|----------------------|----------------------|--|--|
| 30.08.2006 | Rote Nr. 3886A, 3886 | Haupt 15/199 | Punkt 47 der Tagesordnung: Entwurf des Bebauungsplanes I-50 für das Gelände zwischen Friedrichstr., Bahnhof Friedrichstraße und Reichstagsufer sowie für das Reichstagsufer zwischen Bahnhof Friedrichstr. und Friedrichstr. Vorlage – zur Beschlussfassung – Drs 15/5299 Hierzu: Beschlussempfehlung BauWohnV vom 23.08.2006 (Rote Nr. 3886 A) | Dem Abghs wird empfohlen, den Antrag – Drs 15/5299 – gem. der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 23.08.06 anzunehmen. (gegen Grüne) Ein „Grüne-Antrag“, die Vorlage 3886 zur Vorberatung an den UA VermV zu überweisen, wurde abgelehnt. |
| 30.08.2006 | Drs 15/5503 | Haupt | Dringliche Beschlussempfehlung des Hauptausschusses vom 30.08.2006 zur Vorlage – zur Beschlussfassung – Entwurf des Bebauungsplanes I-50 für das Gelände zwischen Friedrichstr., Bahnhof Friedrichstraße und Reichstagsufer sowie für das Reichstagsufer zwischen Bahnhof Friedrichstr. und Friedrichstr. | Die Vorlage – Drs 15/5299 – wird angenommen. |
| 31.08.2006 | Drs 15/5503 | BauWohnV | Beschlussempfehlung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 23.08.2006 Entwurf des Bebauungsplanes I-50 für das Gelände zwischen Friedrichstr., Bahnhof Friedrichstraße und Reichstagsufer sowie für das Reichstagsufer zwischen Bahnhof Friedrichstr. und Friedrichstr. (Drucksache 15/5299) | Die Vorlage – Drs 15/5299 – wird angenommen. |
| 31.08.2006 | Drs 15/5503 | Plenum 15/89 | Vorlage – zur Beschlussfassung – Entwurf des Bebauungsplans I-50 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte | Das Abghs stimmt, gegen die Stimmen der Grünen, dem vom Senat am 20.06.2006 beschlossenen Entwurf des B-Planes I-50 vom 20.04.2006 zu. |
| 15.11.2006 | Drs 16/0052 | Plenum 16/3 | Zusammenstellung Vorlagen – zur Kenntnisnahme – gem. Art. 64 Abs. 3 Verfassung von Berlin u.a. Verordnungs-Nr. 16/2: - Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes I- | |

| Datum | Vorgang | Gremium ¹ | Thema | Ergebnis |
|------------|--------------------------------------|--------------------------------|--|---|
| | | | 50 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte | |
| 23.11.2006 | Drs 16/0052 | Plenum 16/3 | Lfd. Nr. 12: Zusammenstellung Vorlagen – zur Kenntnisnahme – gem. Art. 64 Abs. 3 VvB - Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes I- 50 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte | Ausschussüberweisungsanträge liegen nicht vor. Es wird festgestellt, dass das Haus von den drei Verordnungen der Liste Kenntnis genommen hat. |
| 14.01.2008 | Rote Nr. 0889 Grüne Nr. 115 | Haupt UA VermV | Auf Antrag der Fraktion der CDU „Spreedreieck“ – mögliche Konsequenzen für den Haushalt Vorabüberweisung Haupt vom 14.01.2008 | |
| 17.01.2008 | Grüne Nr. 116 | UA VermV | Schreiben von SenFin „Spreedreieck“ – mögliche Konsequenzen für den Haushalt | |
| 23.01.2008 | Grüne Nr. 115 u. 116 | UA VermV ⁹ 16/19 | Punkt 4 der Tagesordnung: a) Auf Antrag der Fraktion der CDU „Spreedreieck“ – mögliche Konsequenzen für den Haushalt Vorabüberweisung Haupt vom 14.01.2008 (grüne Nr. 115) b) Schreiben von SenFin „Spreedreieck“ – mögliche Konsequenzen für den Haushalt (grüne Nr. 116) | Nach Besprechung werden die grünen Nr. 115 und 116 für erledigt erklärt. Der UA bittet den Senat: 1. die Urteilsbegründung zum Urteil vom 18.12.2008 unmittelbar nach Zugang vor- zulegen 2. um einen separaten Bericht zur Be- wertung der Urteilsbegründungen. |
| 30.01.2008 | Nr. 0060 | BauWohn 16/16 | Punkt 2 der Tagesordnung: Besprechung gem. § 21 Abs. 3 GO Abghs “Entwicklung Spreedreieck“ (auf Antrag der Fraktion FDP) | Die Besprechung wird abgeschlossen. |
| 31.01.2008 | Grüne Nr. 121 | UA VermV | Schreiben von SenStadt „Spreedreieck“ – Urteilsbegründung des OVG Berlin- | |

⁹ Unterausschuss „Vermögensverwaltung“ des Hauptausschusses.

| Datum | Vorgang | Gremium ¹ | Thema | Ergebnis |
|------------|--------------------------|----------------------|---|---|
| | | | Brandenburg | |
| 14.02.2008 | Drs 16/20185 | Plenum | Nicht behandelte mündl. Anfrage Nr. 17 des Abg. Otto (Bündnis 90/Die Grünen) „Spreedreieck“ – was jetzt? | |
| 21.02.2008 | Grüne Nr. 123 | UA VermV | Schreiben SenFin „Spreedreieck“ – Konsequenzen aus dem OVG-Urteil vom 18.12.2007 Anlage: Lageplan und Entwürfe der Vereinbarung | |
| 27.02.2008 | Grüne Nr. 123 | UA VermV 16/21 | Punkt 1 der Tagesordnung: Schreiben von SenFin vom 19.02.2008 „Spreedreieck“ – Konsequenzen aus dem OVG-Urteil vom 18.12.2007 | Die Fraktion der Grünen beantragt, den Rechnungshof damit zu beauftragen, die Vorgänge um den Verkauf des „Spreedreiecks“ zu untersuchen. Der UA lehnt den Antrag ab. Der UA vertagt die weitere Beratung über die grüne Nummer 123 und erwartet nach Abschluss der Verhandlungen einen neuen Bericht. Es möge dabei auch darüber berichtet werden, ob in der Vergleichsvereinbarung weitere Ansprüche von Herrn Müller-Spreer befriedigt wurden. Weiterhin seien auch die nachbarschaftsrechtlichen Aspekte – vollzogene oder nicht erzielte Einigungen – darzustellen. |
| 28.02.2008 | Plenarprotokoll 16/25 | Plenum 16/25 | Mündliche Anfragen: Planungsrecht am „Spreedreieck“? „Spreedreieck“ – wer zahlt die Millionen? | Im Plenum besprochen. |
| 05.03.2008 | Nr. 0067 | BauWohn | Punkt 2 der Tagesordnung: „Spreedreieck“ – Stand der Verhandlungen (auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen) | Nach der Aussprache wird die Besprechung für erledigt erklärt. |

| Datum | Vorgang | Gremium ¹ | Thema | Ergebnis |
|------------|-------------------------|----------------------|---|---|
| 12.03.2008 | Grüne Nr. 123 | UA VermV 16/22 | Punkt 4 der Tagesordnung: Schreiben von SenFin vom 19.02.2008 „Spreedreieck“ – Konsequenzen aus dem OVG-Urteil vom 18.12.2007 | Der UA bittet den Senat, den Kaufvertrag zum „Tränenpalast“ bis zum 14.03.08 zur Verfügung zu stellen. Weiterhin wird der Senat gebeten, die weiteren mit Beschluss vom 27.02.08 angeforderten Unterlagen [...] vorzulegen. Der UA beschließt, in der parlamentsfreien Zeit gegebenenfalls eine Sondersitzung einzuberufen. |
| 13.03.2008 | Grüne Nr. 130 | UA VermV | Schreiben von SenFin „Spreedreieck“ – Konsequenzen aus dem OVG-Urteil vom 18.12.2007 zum Bebauungsplan I-50 „Spreedreieck“ – Az. OVG 2 A 3.07 – | |
| 17.03.2008 | Grüne Nr. 131 | UA VermV | Schreiben von SenFin „Spreedreieck“ – Konsequenzen aus dem OVG-Urteil vom 18.12.2007 zum Bebauungsplan I-50 „Spreedreieck“ – Az. OVG 2 A 3.07 – Ergänzungen zum Bericht vom 19.02.2008 | |
| 19.03.2008 | Grüne Nr. 123, 130, 131 | UA VermV 16/23 | Nr. 123) SenFin vom 19.02.2008 „Spreedreieck“ – Konsequenzen aus dem OVG-Urteil v. 18.12.07“ Nr. 130) Schreiben SenFin vom 13.03.2008, „Spreedreieck“ – Konsequenzen aus dem OVG-Urteil v. 18.12.07 zum B-Plan I-50 Nr. 131) SenFin vom 17.03.2008 „Ergänzung zum Bericht vom 19.02.2008“ | Der UA beschließt mehrheitlich – mit SPD und Linksfraktion gegen CDU, Grüne und FDP – dem HauptA die zustimmende Kenntnisnahme zu den grünen Nr. 123 und 131 zu empfehlen. Die grüne Nr. 130 wird zur Kenntnis genommen. |
| 19.03.2008 | Grüne Nr. 123 u. 131 | UA VermV | Stellungnahme des UA VermV zu den Schreiben SenFin vom 19.02.2008 „Spreedreieck – Konsequenzen aus dem OVG-Urteil v. 18.12.07“ (grüne Nr. 123) und SenFin vom 17.03.2008 „Ergänzung zum Bericht vom 19.02.2008“ (grüne Nr. 131) | Der UA empfiehlt dem Hauptausschuss, die Schreiben grüne Nr. 123 und 131 zustimmend zur Kenntnis zu nehmen. |

| Datum | Vorgang | Gremium ¹ | Thema | Ergebnis |
|------------|---------------------------|----------------------|---|---|
| 19.03.2008 | Rote Nr. 0977 | Haupt | Antrag der Fraktionen der CDU, Grüne und FDP für eine Sondersitzung des Hauptausschusses gem. § 25 Abs. 3 S. 2 GO Abghs | |
| | Rote Nr. 0977 A | Haupt | Fragen der CDU-Fraktion | |
| | Rote Nr. 0977 B | Haupt | Fragen der FDP-Fraktion | |
| 01.04.2008 | Rote Nr. 0977 C | Haupt | Schreiben von SenStadt vom 01.04.2008 Aufarbeitung der historischen Entwicklung zum Grundstücksverkaufvertrag „Spreedreieck“ | |
| 02.04.2008 | Rote Nr. 00977 D | Haupt | Schreiben von SenFin – vertraulich – Aufarbeitung der historischen Entwicklung zum Grundstücksverkaufvertrag „Spreedreieck“ Hier: Stellungnahme zu den Fragen der Fraktionen | |
| 04.04.2008 | Rote Nr. 0977 u. 0977 A-D | Haupt 16/37 | Punkt 1 der Tagesordnung zur Roten Nr. 0977 a) Aufarbeitung der historischen Entwicklung zum Grundstücksverkaufvertrag „Spreedreieck“ Antrag der Fraktionen der CDU, Grüne und FDP für eine Sondersitzung des Hauptausschusses gem. § 25 Abs. 3 S. 2 GO Abghs vom 19.03.2008 Hierzu: b) Fragen der CDU vom 26.03.08 (0977 A) c) Fragen der FDP vom 26.03.08 (0977 B) d) Bericht SenStadt vom 01.04.08 (0977 C) e) vertraulicher Bericht SenFin vom 02.04.08 (0977 D) | Der Ausschuss vertagt die Beratung und erwartet die persönliche Anwesenheit von Sen Dr. Sarrazin und Bm Ingeborg Junge-Reyer. (einvernehmlich; auf Vorschlag des Vorsitzenden) |
| 09.04.2008 | Rote Nr. 0977 u. 0977 A-D | Haupt 16/38 | Punkt 0 der Tagesordnung zur Roten Nr. 0977 a) Aufarbeitung der historischen Entwicklung zum Grund- | Nach Aussprache werden die Besprechung (0977) und die Fragen der CDU (0977A) und FDP (0977 B) für erledigt erklärt und die Be- |

| Datum | Vorgang | Gremium ¹ | Thema | Ergebnis |
|-------|---------|----------------------|---|--|
| | | | <p>stücksverkaufvertrag „Spreedreieck“ Antrag der Fraktionen der CDU, Grüne und FDP für eine Sondersitzung des Hauptausschusses gem. § 25 Abs. 3 S. 2 GO Abghs vom 19.03.2008 Hierzu: b) Fragen der CDU vom 26.03.08 (0977 A) c) Fragen der FDP vom 26.03.08 (0977 B) d) Bericht SenStadt vom 01.04.08 (0977 C) e) vertraulicher Bericht SenFin vom 02.04.08 (0977 D)</p> | <p>richte (0977C) und (0977D) zur Kenntnis ge- nommen. Das BA Mitte wird gebeten, dem Hauptausschuss eine Kopie der Baugenehmigung samt Pläne der Bauten auf dem „Spreedreieck“ vorzulegen. (einvernehmlich; auf Antrag der Grünen) Ein Grüne-Antrag, dem HauptA die Stellungnahmen und Vermerke zwischen SenFin und SenStadt hinsichtlich der Deckelung auf zehn Vollgeschosse mit 17.500 m² der Bauten auf dem „Spreedreieck“ vorzulegen, wird abgelehnt. (gegen CDU, Grüne und FDP)</p> |

Parlamentsbeteiligung Nachbargrundstücke Friedrichstraße

Anlage 2

Der Untersuchungsausschuss stellte fest, dass das Parlament zu den Vorgängen der Nachbargrundstücke an der Friedrichstraße wie folgt informiert wurde:

| Datum | Vorgang | Gremium ¹ | Thema | Ergebnis |
|------------|---------------|--------------------------------|---|--|
| 24.02.1999 | Grüne Nr. 162 | Haupt ² | Der Senat von Berlin: Vorlage – zur Beschlussfassung – Gemäß § 38 der Geschäftsordnung des Abgeordnetenhauses von Berlin über Veräußerung einer ca. 2.187 m ² großen Teilfläche des Grundstücks Berlin-Mitte, Am Weidendamm 1a/Planckstraße 27/28 und Friedrichstraße 103-104a (Nr. 5/1999 des Verzeichnisses über Vermögensgeschäfte) | Die Vorlage wird dem Hauptausschuss gemäß § 38 Abs. 1 GO Abghs zur Beratung überwiesen. |
| 24.02.1999 | Grüne Nr. 162 | UA VermB ³ 13/59 | Vorlage – zur Beschlussfassung – Gemäß § 38 der Geschäftsordnung des Abgeordnetenhauses von Berlin (Nr. 5/1999 des Verzeichnisses über Vermögensgeschäfte) | Mehrheitliche Beschlussempfehlung, gegen die Stimmen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen bei Stimmenthaltung der Fraktion der PDS. Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen: Der Veräußerung einer ca. 2.187 m ² großen Teilfläche des Grundstücks Berlin-Mitte, Am Weidendamm 1a/Planckstraße 27/28 und Friedrichstraße 103-104a, zu den Bedingungen des am 14. Oktober 1998 beurkundeten Grundstückskaufvertrages wird zugestimmt. |

¹ Bei Sitzungen auch Wahlperiode/Sitzungsnummer.

² Hauptausschuss.

³ Unterausschuss Vermögensverwaltung und Beteiligungen des Hauptausschusses.

| Datum | Vorgang | Gremium ¹ | Thema | Ergebnis |
|------------|---------------|----------------------|---|--|
| 18.09.2000 | Grüne Nr. 110 | UA VermB | Schreiben von SenFin: Kenntnisnahme von der Veräußerung einer ca. 4.083 m ² großen Teilfläche des Grundstücks in Berlin-Mitte, Friedrichstraße 103, 104a / Am Weidendamm 1, 1a/Planckstraße 27, 29, Flurstück 253 | |
| 25.10.2000 | Grüne Nr. 110 | UA VermB | Punkt 6 der Tagesordnung: Schreiben SenFin: Kenntnisnahme von der Veräußerung einer ca. 4.083 m ² großen Teilfläche des Grundstücks in Berlin-Mitte, Friedrichstraße 103, 104a / Am Weidendamm 1, 1a/Planckstraße 27, 29, Flurstück 253 | Nach Aussprache, in der StS Holzinger (SenFin) und Herr Lippmann (SenFin) Stellung nehmen, nimmt der Unterausschuss das Schreiben vom 18.09.2000 zur Kenntnis. |
| 27.02.2001 | Grüne Nr. 181 | UA VermB | Schreiben von SenFin: Tischvorlage für den „Vermögensausschuss“ Top 1d) Metropoltheater | |
| 28.02.2001 | Grüne Nr. 181 | UA VermB 14/19 | Punkt 1d der Tagesordnung: Änderung der Vorlage – zur Beschlussfassung – über Verkauf der Liegenschaft des Metropoltheaters in Berlin-Mitte | Der Unterausschuss beschließt mehrheitlich / gegen die Stimmern der Fraktion der PDS und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, dem Hauptausschuss folgende dringliche Beschlussempfehlung zu empfehlen: „Dem Verkauf der Liegenschaft des Metropoltheaters in Berlin-Mitte [...] wird zugestimmt.“ |
| 24.04.2001 | Grüne Nr. 199 | UA VermB | Schreiben von SenFin: Kenntnisnahme des Unterausschusses „Vermögensverwaltung und Beteiligung“ von der Veräußerung eines 3.931 m ² großen Grundstücks Friedrichstraße 100, Planckstraße 12 in Berlin-Mitte gem. § 64 Abs. 4 LHO | |
| 09.05.2001 | Grüne Nr. 199 | UA VermB 14/23 | Punkt 2 der Tagesordnung: Kenntnisnahme des Unterausschusses „Vermögensverwaltung und Beteiligung“ von der Veräußerung eines 3.931 m ² großen | Der Unterausschuss nimmt das Schreiben vom 24.02.2001 ohne Aussprache zur Kenntnis. |

| Datum | Vorgang | Gremium ¹ | Thema | Ergebnis |
|------------|-------------------------------|----------------------|---|---|
| | | | Grundstücks Friedrichstraße 100, Planckstraße 12 in Berlin-Mitte gem. § 64 Abs. 4 LHO | |
| 19.12.2001 | Grüne Nr. 5 | UA VermB | Schreiben von SenFin: Kenntnisnahme von der Veräußerung des 3.931 m ² großen Grundstücks Friedrichstraße 100, Planckstraße 17 in Berlin-Mitte | |
| 16.01.2002 | Grüne Nr. 5 | UA VermB 15/3 | Punkt 1 der Tagesordnung: Kenntnisnahme von der Veräußerung des 3.931 m ² großen Grundstücks Friedrichstraße 100, Planckstraße 17 in Berlin-Mitte | Nach Aussprache, in der StS Bielka (SenFin), Herr Zucker (SenFin) und Herr Lippmann (Geschäftsführer Liegenschaftsfonds) Stellung nehmen, nimmt der Unterausschuss das Schreiben vom 19.12.2001 zur Kenntnis. |
| 17.05.2002 | Rote Nr. 0531 Grüne Nr. 52 | | Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Geplante Rückabwicklung des Metropol-Theater-Verkaufs und die Auswirkungen auf das Veräußerungsverfahren der Theater des Westens GmbH | |
| 01.06.2002 | Grüne Nr. 52 | UA VermB 15/12 | Punkt 3 der Tagesordnung: Geplante Rückabwicklung des Metropol-Theater-Verkaufs und die Auswirkungen auf das Veräußerungsverfahren der Theater des Westens GmbH | Frau StS Pöschl-Westphal (SenFin), Herr Kinast (SenFin) und Dr. Baumgarten (SenFin) nehmen Stellung und beantworten Fragen der Abgeordneten. Der Unterausschuss schließt die Besprechung ab. |
| 11.10.2002 | Grüne Nr. 104 | UA VermB | Schreiben von SenFin: Kenntnisnahme von der Veräußerung des 3.931 m ² großen Grundstücks Friedrichstraße 100, Planckstraße 17 in Berlin-Mitte | |
| 30.10.2002 | Grüne Nr. 104 | UA VermB 15/18 | Punkt 2b der Tagesordnung: Kenntnisnahme von der Veräußerung des 3.931 m ² großen Grundstücks Friedrichstraße 100, Planckstraße 17 in Berlin- | Nach Aussprache, in der Herr Lippmann (Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG) Stellung nimmt, nimmt der Ausschuss das Schrei- |

| Datum | Vorgang | Gremium ¹ | Thema | Ergebnis |
|------------|--------------------------------|----------------------|--|--|
| | | | Mitte | Schreiben vom 11.10.2002 mehrheitlich / gegen die Stimmern der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen bei Stimmenenthaltung der Fraktion der CDU und der Fraktion der FDP zur Kenntnis. |
| 16.06.2003 | Rote Nr. 1527 Grüne Nr. 199 | | Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Rückabwicklung des Verkaufs Friedrichstraße 100 sowie Stand des Verkaufs des Metropoltheaters | |
| 25.06.2003 | Rote Nr. 1527 Grüne Nr. 199 | UA VermB 15/33 | Punkt 4 der Tagesordnung: Besprechung gemäß § 21 Abs. 5 GO Abghs, Rückabwicklung des Verkaufs Friedrichstraße 100 sowie Stand des Verkaufs des Metropoltheaters | Der Ausschuss beschließt auf Antrag der Fraktion der SPD mehrheitlich / gegen CDU, FDP und Grüne, die weitere Behandlung des Tagesordnungspunktes in der heutigen Sitzung zu beenden und auf die nachfolgende Sitzung zu vertagen. |
| 02.07.2003 | Grüne Nr. 207 | | Antrag der Fraktion der FDP: Metropol-Theater – Aufklärung der Umstände der Rückabwicklung des Metropol-Vertrages bei gleichzeitigem Abschluss des TdW-Vertrages mit der Stage-Holding | |
| 07.07.2003 | Grüne Nr. 208 | | Antrag der Fraktion der CDU: Metropol-Theater – Aufklärung der Umstände der Rückabwicklung des Metropol-Vertrages bei gleichzeitigem Abschluss des TdW-Vertrages mit der Stage-Holding | |
| 16.07.2003 | Grüne Nr. 207, 208 | UA VermB 15/34 | Punkt 2 der Tagesordnung: Besprechung gemäß § 21 Abs. 5 GO Abghs über Metropol-Theater – Aufklärung der Umstände der Rückabwicklung des Metropol-Vertrages bei gleichzeitigem Abschluss des TdW-Vertrages mit der Stage-Holding | Nach Aussprache, in der Sen Sarrazin (Fin) Stellung nimmt, schließt der Unterausschuss die Besprechung ab. |

| Datum | Vorgang | Gremium ¹ | Thema | Ergebnis |
|------------|--------------------|----------------------|---|--|
| 05.12.2003 | Grüne Nr. 249 | | Antrag der Fraktion der FDP: Theater um das Metropol-Theater? | |
| 10.12.2003 | Grüne Nr. 249, 199 | UA VermB 15/39 | Punkt 5 der Tagesordnung: Besprechung gemäß § 21 Abs. 5 GO Abghs Theater um das Metropol-Theater? | Die Fortsetzung der Besprechung wird auf die nächste Sitzung vertagt. |
| 09.01.2004 | Grüne Nr. 255 | UA VermB | Vertraulich – Schreiben von SenFin: Theater um das Metropol-Theater? Bericht über den Stand der Verkaufsverhandlungen (zu grünen Nr. 249, 199) | |
| 14.01.2004 | Grüne Nr. 249, 199 | UA VermB 15/40 | Punkt 4 der Tagesordnung: Besprechung gemäß § 21 Abs. 5 GO Abghs Theater um das Metropol-Theater? | Auf Vorschlag des Vorsitzenden erklärt der Unterausschuss die Besprechung zu diesem und zum Vorgang grüne Nr. 199 / rote Nr. 1527 für abgeschlossen. |
| 25.02.2004 | Grüne Nr. 281 | UA VermB | Vertraulich – Schreiben von SenFin: Verkauf des Grundstücks Friedrichstraße 100, 102 / Planckstraße 21, 23, 25 (Metropol-Theater) | |
| 17.03.2004 | Grüne Nr. 281, 249 | UA VermB 15/45 | Punkt 3 der Tagesordnung: Verkauf des Grundstücks Friedrichstraße 100, 102 / Planckstraße 21, 23, 25 (Metropol-Theater) | Vertagt auf die nächste Sitzung. |
| 25.03.2004 | Grüne Nr. 291 | UA VermB | Vertraulich – Schreiben von SenFin: Kenntnisnahme von der Änderung des Grundstückskaufvertrages vom 5.10.2000 für das Grundstück Friedrichstr. 103, 104a / Am Weidendamm 1, 1a / Planckstr. 27, 29 in Berlin-Mitte | |

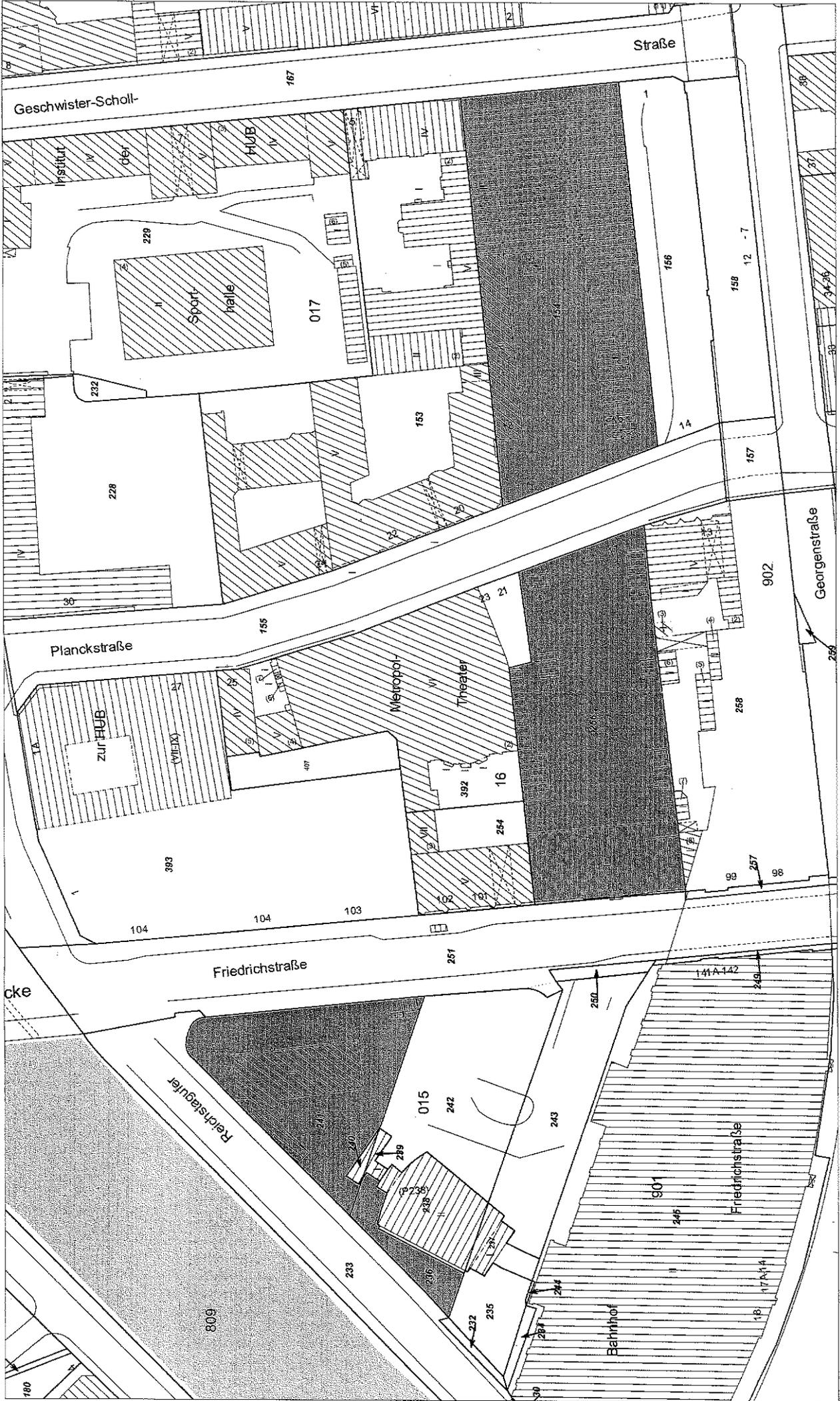
| Datum | Vorgang | Gremium ¹ | Thema | Ergebnis |
|------------|-------------------------|----------------------|---|--|
| 31.03.2004 | Grüne Nr. 281, 249, 291 | UA VermB 15/46 | <p>Punkt 4 der Tagesordnung:</p> <p>a) Verkauf des Grundstücks Friedrichstraße 100, 102 / Planckstraße 21, 23, 25 (Metropol-Theater)</p> <p>b) Kenntnisnahme von der Änderung des Grundstückskaufvertrages vom 5.10.2000 für das Grundstück Friedrichstr. 103, 104a / Am Weidendamm 1, 1a / Planckstr. 27, 29 in Berlin-Mitte</p> | <p>Zu 4a) Das Schreiben vom 25.02.2004 – grüne Nr. 281 – wird einstimmig bei Enthaltung der Fraktion der CDU zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 4b) Das Schreiben vom 25.04.2004 – grüne Nr. 291 – wird einstimmig bei Enthaltung der Fraktion der Grünen zur Kenntnis genommen.</p> |
| 18.08.2006 | Grüne Nr. 521 | UA VermB | Schreiben von SenFin: Kenntnisnahme von der Veräußerung des 3.931 m ² großen Grundstücks Friedrichstraße 100, Planckstraße 17 in Berlin-Mitte | |
| 30.08.2006 | Grüne Nr. 521 | UA VermB 15/83 | Punkt 6 der Tagesordnung: Kenntnisnahme von der Veräußerung des 3.931 m ² großen Grundstücks Friedrichstraße 100, Planckstraße 17 in Berlin-Mitte gem. § 64 Abs. 4 Ziff. 2 LHO | Vertagt. |
| 02.11.2006 | Grüne Nr. 4 | UA VermB | Schreiben von SenFin: Kenntnisnahme von der Veräußerung des 3.931 m ² großen Grundstücks Friedrichstraße 100, Planckstraße 17 in Berlin-Mitte | |
| 22.11.2006 | Grüne Nr. 4 | UA VermB 16/1 | Punkt 1 der Tagesordnung: Kenntnisnahme von der Veräußerung des 3.931 m ² großen Grundstücks Friedrichstraße 100, Planckstraße 17 in Berlin-Mitte gem. § 64 Abs. 4 Ziff. 2 LHO | In der Aussprache nehmen Frau StS Thöne (SenFin) und Herr Lippmann (Liegenschaftsfonds) Stellung. Der Unterausschuss nimmt die Veräußerung zur Kenntnis. |



Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG

L32
000370

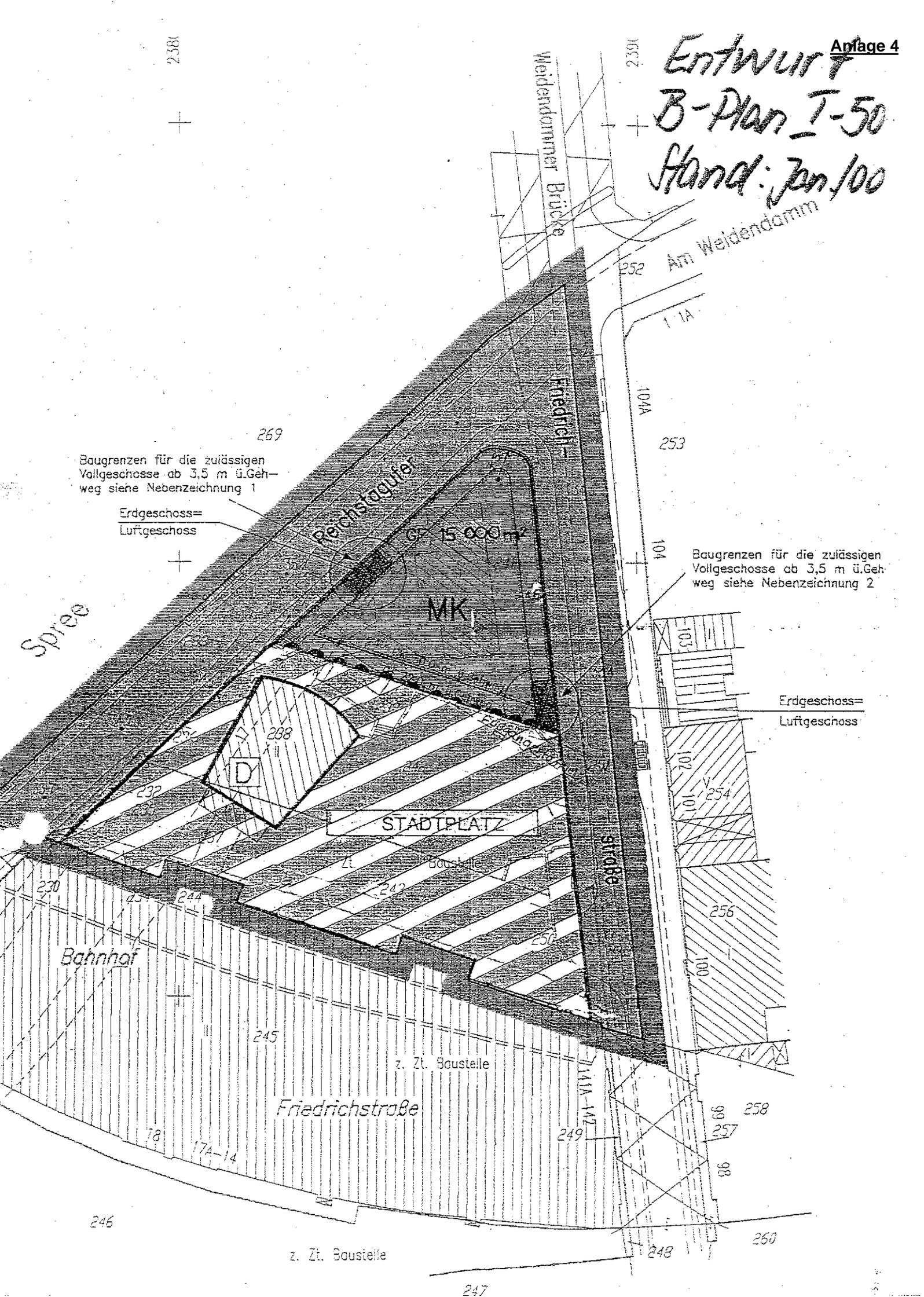
Friedrichstr. 101-102/Planckstr. 17, 21, 23, 25 (Metropoltheater)



Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG
 Grundflage: A.K. Berlin
 Stand: Juni 2022
 Quelle: Sanierungsplanung für Stadtteil
 Prenzlauer Berg, Vorkonzeption, Vorkonzeption
 Umsetzung: York & Göttsche

Bezirk: Mitte
 Gemarkung: 1100001
 Flur: 921
 Flurstücke: 00254/000, 00392/000, 00407/000, 00256/000
 Erstellt am: 28.08.2003
 Kartografie: brandt@liegenschaftsfonds.de
 Copyright: Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG

Entwurf B-Plan I-50 Stand: Jan. 100



238

252

Weidendammer Brücke

Am Weidendamm

269

Baugrenzen für die zulässigen Vollgeschosse ab 3,5 m ü.Gehweg siehe Nebenzeichnung 1

Erdgeschoss = Luftgeschoss

252

1 IA

104A

253

Reichstagufer

G = 15 000 m²

MK

Baugrenzen für die zulässigen Vollgeschosse ab 3,5 m ü.Gehweg siehe Nebenzeichnung 2

Spree

Erdgeschoss = Luftgeschoss

STADTPLATZ

Störbe

230

244

245

z. Zt. Baustelle

Friedrichstraße

Bahnhof

100

18

17A-14

11A-12

249

66

258

257

86

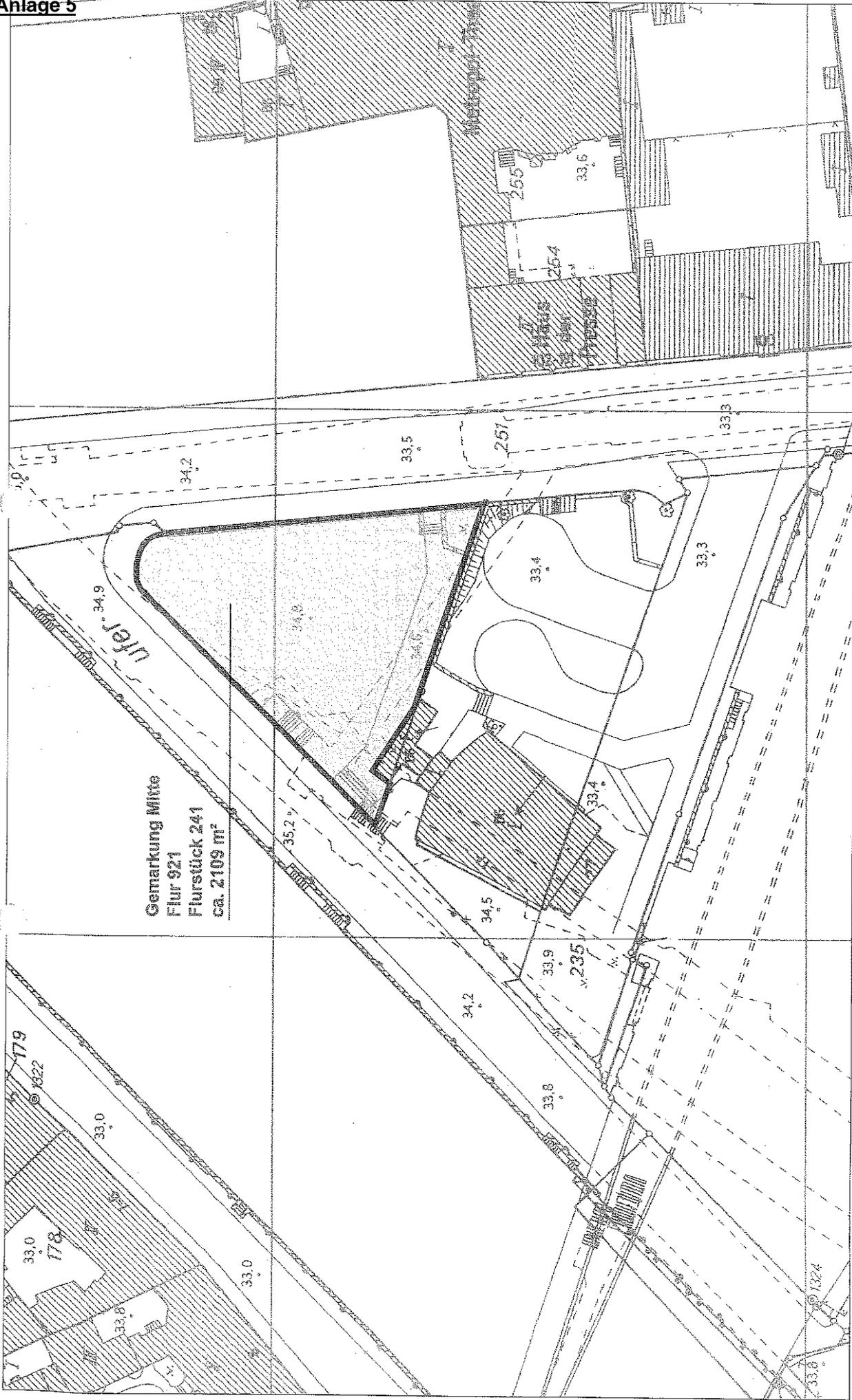
246

z. Zt. Baustelle

248

260

247



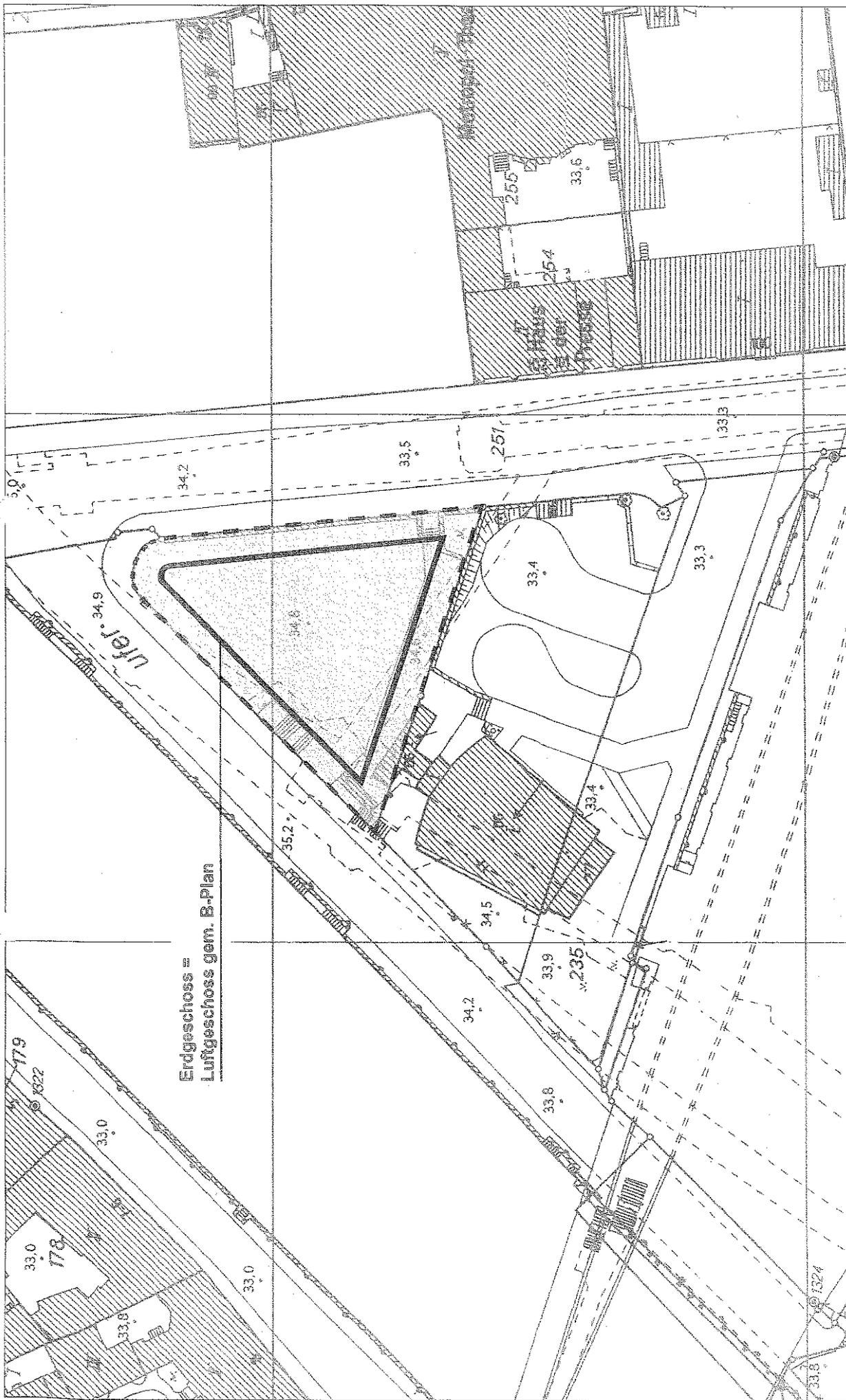
Gemarkung Mitte
Flur 921
Flurstück 241
ca. 2109 m²

Bebauung Spreadreieck
Stand: 06. November 2003

Müller-Spreer & Co. Spreadreieck
KG
Alter Wall 34-36
20457 Hamburg

t 040 30 06 86 0
f 040 30 06 86 86

1 Status erworbenes Grundstück



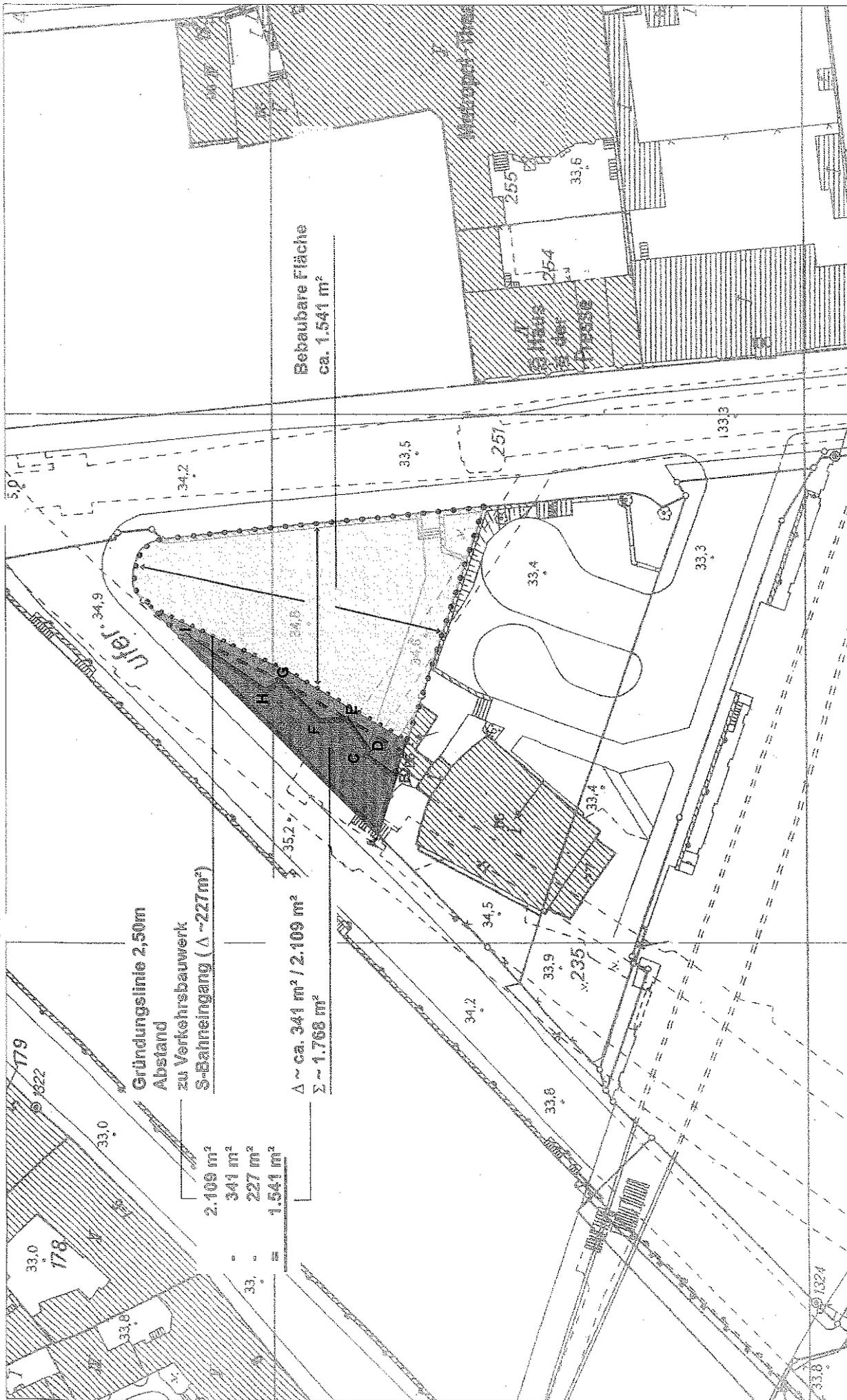
Erdgeschoss =
Luftgeschoss gem. B-Plan

Bebauung Spreadreieck
Stand: 06. November 2003

Müller-Spreer & Co. Spreadreieck
KG
Alter Wall 34-36
20457 Hamburg

t 040 30 06 86 0
f 040 30 06 86 86

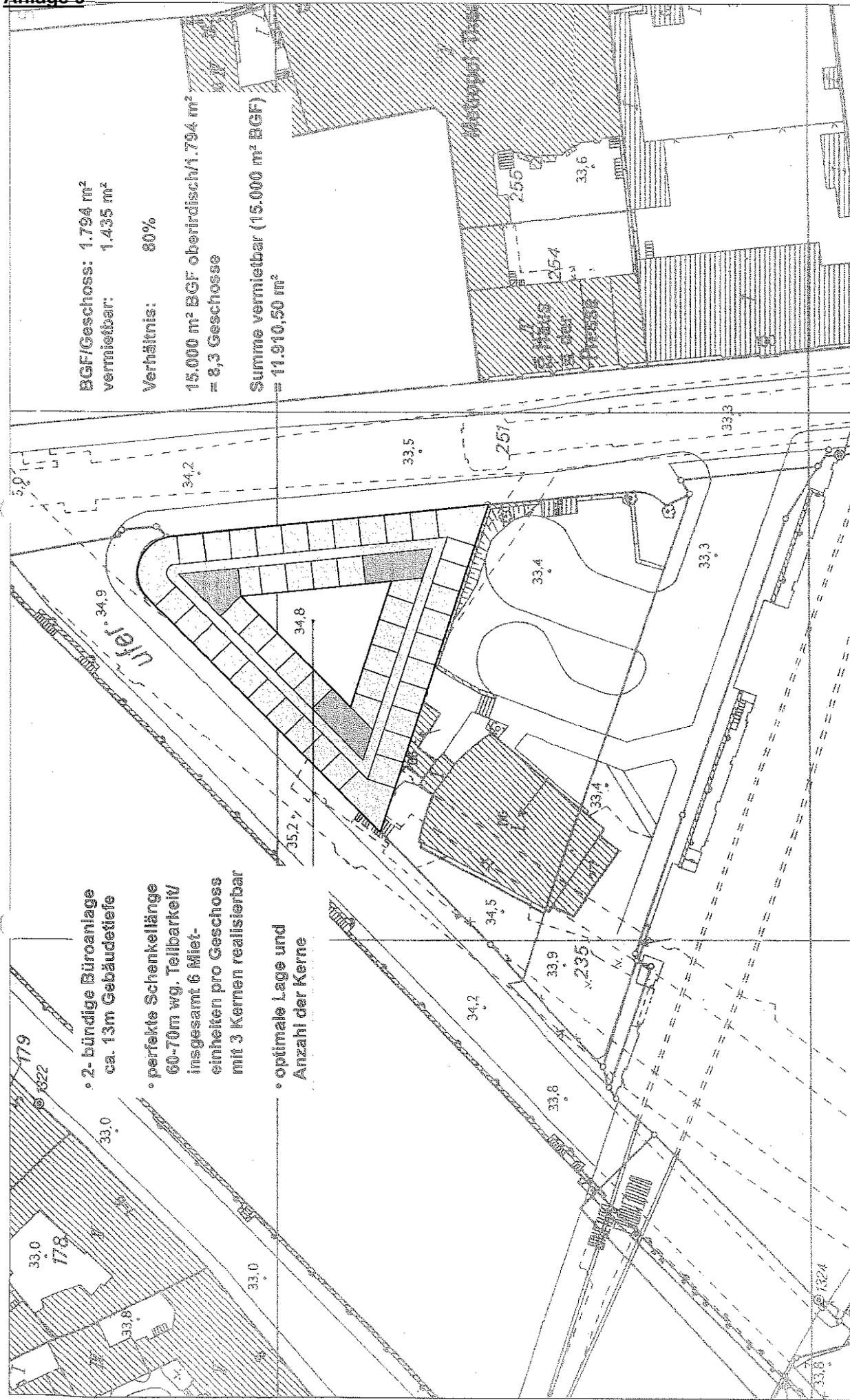
2 Status Volle Überbauung
gem. B-Plan I-50/Stand 01/00



4 Verbleibende Bebaubarkeit durch veränderten Zuordnungsbescheid

Müller-Spreer & Co. Spreadreieck
 KG
 Alter Wall 34-36
 20457 Hamburg
 t 040 30 06 86 0
 f 040 30 06 86 86

Bebauung Spreadreieck
 Stand: 06. November 2003



BGF/Geschoss: 1.794 m²
 vermietbar: 1.435 m²
 Verhältnis: 80%
 15.000 m² BGF oberirdisch/1.794 m²
 = 8,3 Geschosse
 Summe vermietbar (15.000 m² BGF)
 = 11.910,50 m²

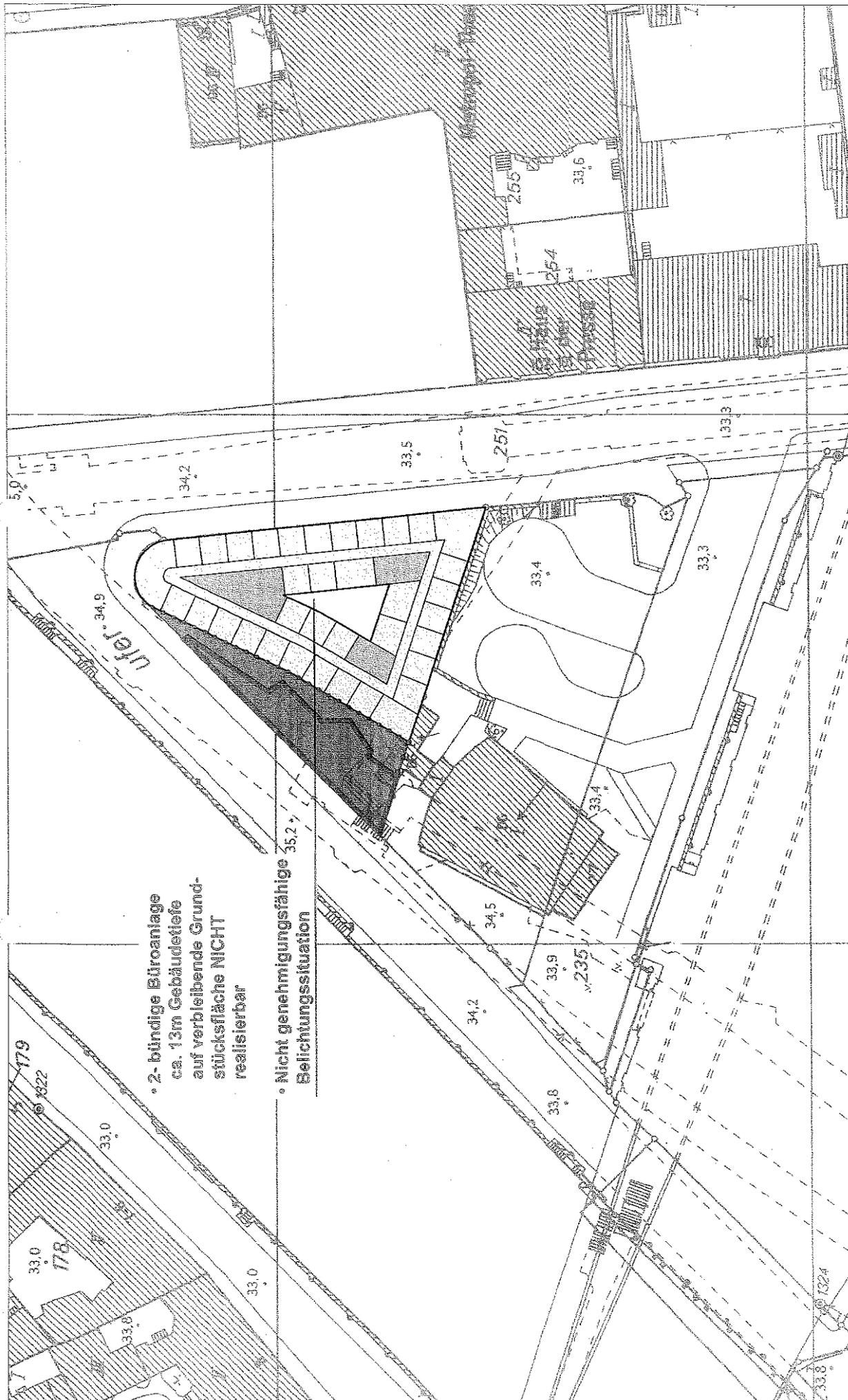
- 2-bündige Büroanlage
ca. 13m Gebäudetiefe
- perfekte Schenkellänge
60-70m wg. Teilbarkeit
insgesamt 6 Miet-
einheiten pro Geschoss
mit 3 Kernen realisierbar
- optimale Lage und
Anzahl der Kerne

**5 Volle Überbebaubarkeit
gem. B-Plan I-50**

Müller-Spreer & Co. Spreadreieck
 KG
 Alter Wall 34-36
 20457 Hamburg

Bebauung Spreadreieck
 Stand: 06. November 2003

t 040 30 06 86 0
 f 040 30 06 86 86



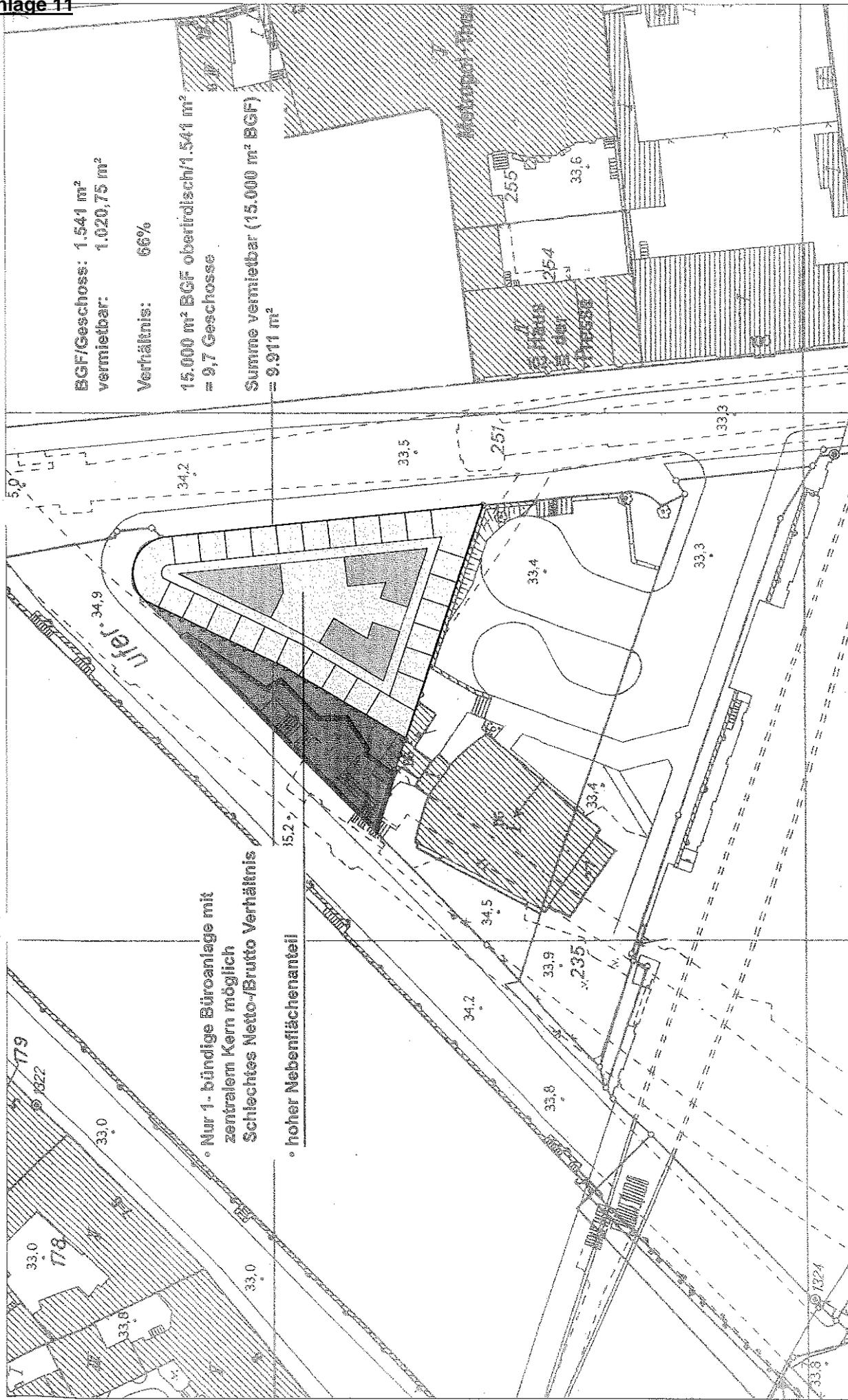
• 2-bündige Büroanlage
ca. 13m Gebäudetiefe
auf verbleibende Grund-
stücksfläche NICHT
realisierbar

• Nicht genehmigungsfähige 35.2m
Belichtungssituation

Müller-Spreer & Co. Spreedreieck
KG
Alter Wall 34-36
20457 Hamburg
t 040 30 06 86 0
f 040 30 06 86 86

Bebauung Spreedreieck
Stand: 06. November 2003

**6 Verbleibende bebaubare
Fläche durch veränderten
Zuordnungsbescheid
(Zweibund)**



BGF/Geschoss: 1.541 m²
 vermietbar: 1.020,75 m²
 Verhältnis: 66%
 15.000 m² BGF oberirdisch/1.541 m²
 = 9,7 Geschosse
 Summe vermietbar (15.000 m² BGF)
 = 9.911 m²

- Nur 1-bündige Büroanlage mit zentralem Kern möglich
- Schlechtes Netto-/Brutto Verhältnis
- hoher Nebenflächenanteil

Bebauung Spreadreieck
 Stand: 06. November 2003

Müller-Spreer & Co. Spreadreieck
 KG
 Alter Wall 34-36
 20457 Hamburg

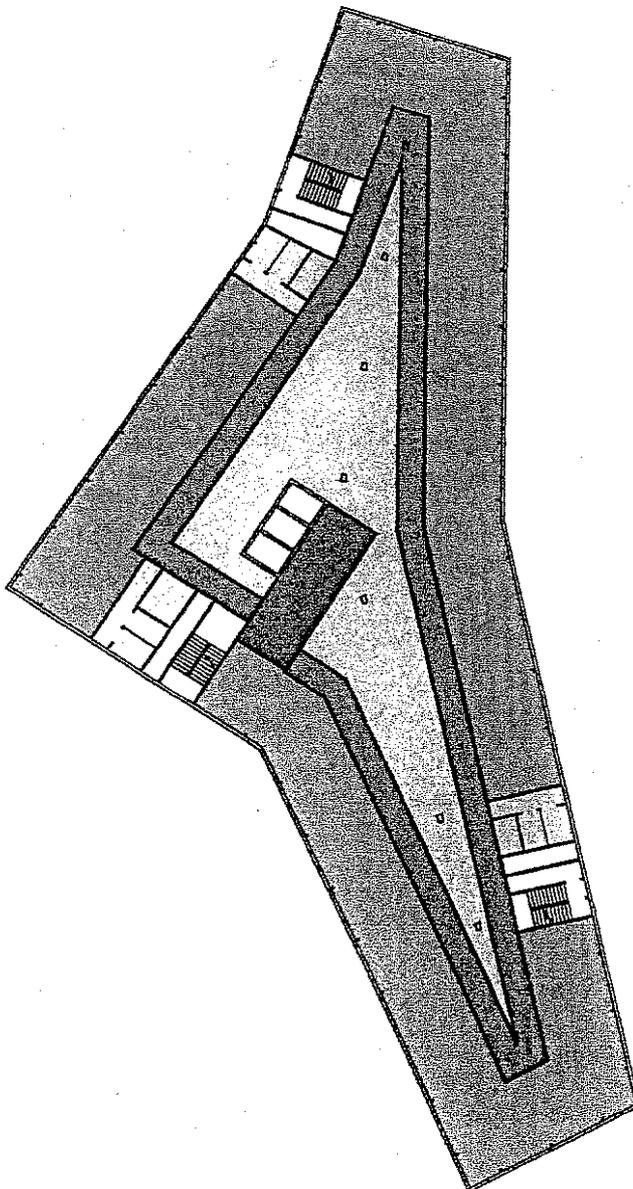
t 040 30 06 86 0
 f 040 30 06 86 86

7 Verbleibende bebaubare Fläche durch veränderten Zuordnungs-bescheid (Einbund)

Entwurf Diener + Diener Architekten

Flächen Normalgeschoss

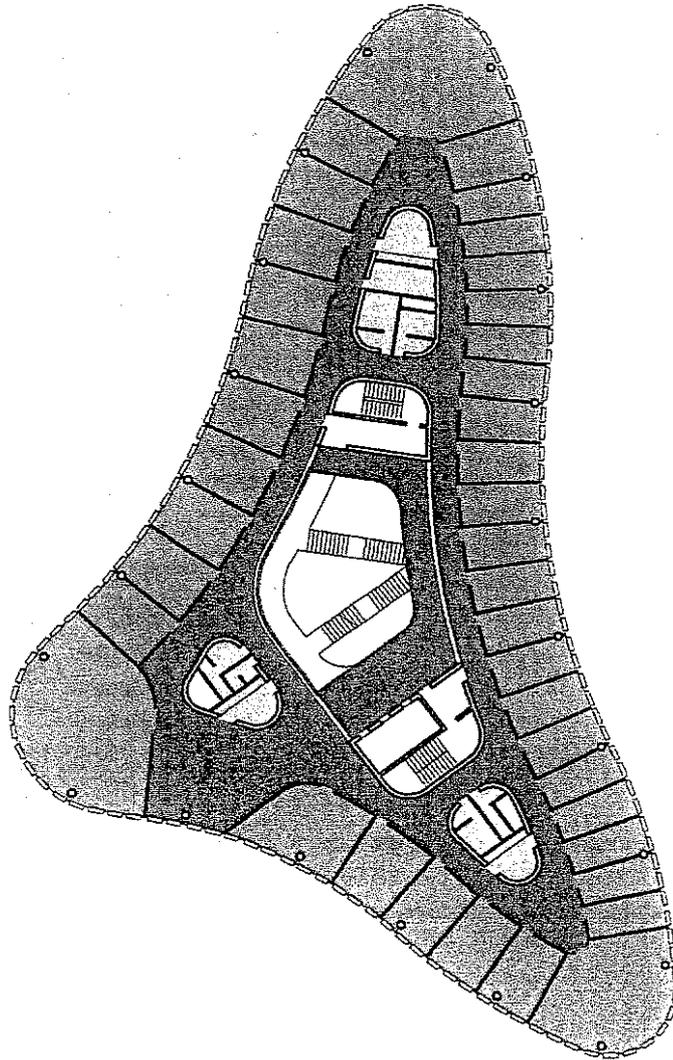
| | |
|-------------------------|----------------------|
| BGF | 1.709 m ² |
| MF | 1.550 m ² |
| HNF (MF) | 848 m ² |
| NNF (MF) | 394 m ² |
| VF intern (MF) | 262 m ² |
| VF extern (MF anteilig) | 46 m ² |



Entwurf Grüntuch Ernst Architekten

Flächen Normalgeschoss

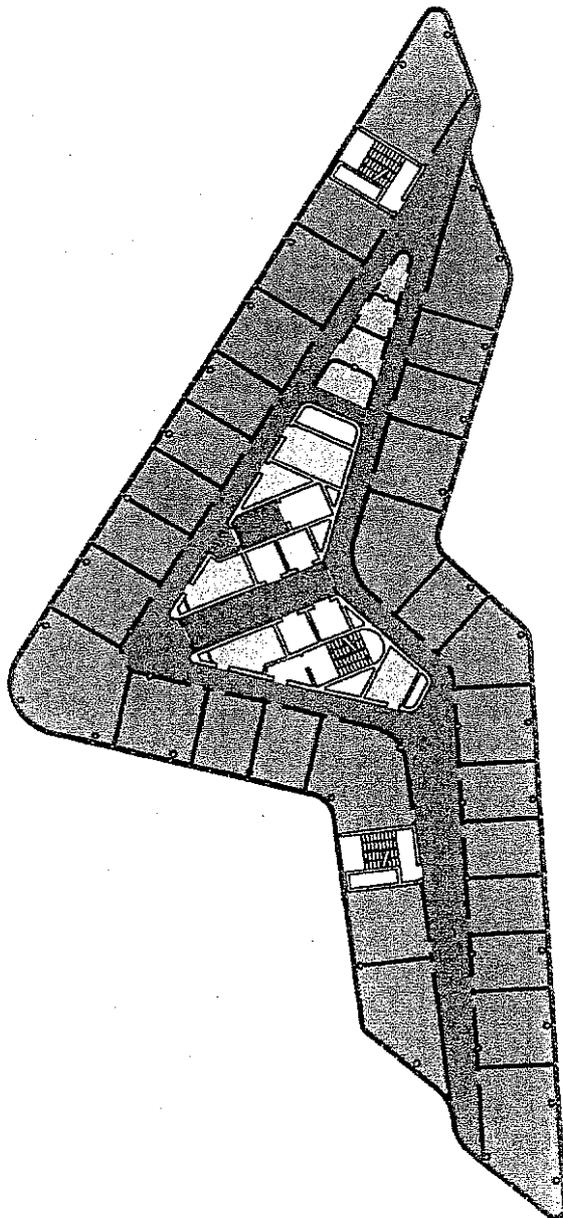
| | |
|-------------------------|----------------------|
| BGF | 1.660 m ² |
| MF | 1.475 m ² |
| HNF (MF) | 950 m ² |
| NNF (MF) | 78 m ² |
| VF intern (MF) | 377 m ² |
| VF extern (MF anteilig) | 70 m ² |



Entwurf Mark Braun Architekten

Flächen Normalgeschoss

| | |
|-------------------------|----------------------|
| BGF | 1.476 m ² |
| MF | 1.276 m ² |
| HNF (MF) | 895 m ² |
| NNF (MF) | 80 m ² |
| VF intern (MF) | 265 m ² |
| VF extern (MF anteilig) | 36 m ² |



Teil F.
Register und Übersichten zum Abschlussbericht

Register und Übersichten zum Abschlussbericht

| | |
|-----------------------|-------------|
| Zeittafel | Seite I |
| Personenregister | Seite VIII |
| Aktenplan | Seite XIV |
| Abkürzungsverzeichnis | Seite XXIII |

Zeittafel

| | |
|------------|---|
| 12.10.1990 | Antrag der Erbgemeinschaft nach Max Reinhardt auf Restitution der Grundstücke in der Schumannstraße 12, 13, 13a, 14, 16 und Am Zirkus 1. |
| 1992/1993 | Städtebaulicher Wettbewerb „Bahnhof Friedrichstraße“ (1. Preis: Nalbach + Nalbach). |
| 24.11.1993 | Antrag des Bezirksamtes Mitte von Berlin auf Rückübertragung des Flurstücks 241 („Spreedreieck“) beim Oberfinanzpräsidenten der Oberfinanzdirektion Berlin – Vermögenszuordnungsstelle – (OFD Berlin). |
| 22.04.1994 | Vergleichsangebot der Erbgemeinschaft: „Spreedreieck“ als Tauschgrundstück gegen die Erledigung der Restitutionsansprüche. |
| 23.06.1994 | Antrag der Deutschen Bahn AG, Zentralbereich Immobilien, Regionalbüro Berlin auf Zuordnung des Flurstücks 241 („Spreedreieck“) beim Oberfinanzpräsidenten der Oberfinanzdirektion Berlin – Vermögenszuordnungsstelle –. |
| 09.05.1995 | Zuordnungsbescheid „Spreedreieck“ der OFD Berlin zugunsten des Landes Berlin. |
| 22.05.1995 | Eintragung des Landes Berlin als Eigentümer im Grundbuch. |
| 15.09.1995 | Beschluss der BVV Mitte: Grünfläche zwischen Reichstagufer und Friedrichstraße soll erhalten bleiben und durch Aufstellung eines Bebauungsplanes gesichert werden. |
| 14.11.1995 | Bekanntgabe des Bezirks Mitte, einen Bebauungsplan für das Gelände zwischen Friedrichstraße, Bahnhof Friedrichstraße und Reichstagufer aufzustellen mit dem Ziel eine Grünfläche festzusetzen. |
| 08.01.1997 | Senatsvorlage der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr: Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung für das Gelände zwischen Friedrichstraße (Straßenmitte), Bahnhof Friedrichstraße und Spreeufer. |
| 14.01.1997 | Kenntnisnahme der Senatsvorlage betreffend der Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung für das Gelände zwischen Friedrichstraße (Straßenmitte), Bahnhof Friedrichstraße und Spreeufer sowie Zurückweisung der Beschlussfassung bis zum Vorliegen der Stellungnahme des Rates der Bürgermeister. |
| 20.02.1997 | Rat der Bürgermeister lehnt die Vorlage der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr ab. |
| 05.08.1997 | Der Senat beschließt, das Gelände zwischen Friedrichstraße, Bahnhof Friedrichstraße und Spreeufer „Spreedreieck“ als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung festzusetzen. |

| | |
|------------------------------|---|
| 17.09.1998 | Das Abgeordnetenhaus von Berlin stimmt dem Beschluss des Senats vom 5. August 1997 zu. |
| 23.11.1998 | Beschluss der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung I-50 aufzustellen. |
| 11.12.1998 | Veröffentlichung des Beschlusses im Amtsblatt von Berlin. |
| 17.05.1999 bis 01.06.1999 | Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. |
| 09.08.1999 bis 10.09.1999 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB. |
| 28.03.2000 | Abschluss des sogenannten „Erstvertrages“ zwischen dem Investor Müller-Spreer und der Erbgemeinschaft. |
| 31.08.2000 | Richterlicher Hinweis des Bundesverwaltungsgerichts im Verfahren 3 C 27.00: „Wäre es womöglich sachgerecht, den beanspruchten Vermögensgegenstand in vermögensrechtlicher Hinsicht gewissermaßen „aufzuspalten“ und die S-Bahn Tunnelröhre als Scheinbestandteil des Grundstücks gesondert der Klägerin zuzuordnen?“. |
| 06.09.2000 | Kenntnisnahme des Unterausschusses „Bebauungspläne“ des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr vom B-Planentwurf I-50 Stand Aug. 2000. |
| 02.10.2000 bis 03.11.2000 | Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs I-50 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. |
| 23.11.2000 | Urteil des Bundesverwaltungsgerichts - 3 C 27.00 - : „Die Zuordnung eines für Verwaltungsaufgaben genutzten Grundstücks muss nicht notwendigerweise eine unterirdisch verlaufende S-Bahn-Tunnelanlage umfassen; diese kann neben dem Grundstück selbstständiges Zuordnungsobjekt sein.“ |
| 29.11.2000 | Kenntnisnahme des Unterausschusses Vermögensverwaltung und Beteiligungen vom Schreiben der Senatsverwaltung für Finanzen / LARoV vom 14. November 2000 betreffend der Übertragung des Grundstücks „Spreedreieck“ auf die Erbgemeinschaft (Grüne Nr. 146). |
| 19.12.2000 | Beurkundung des Kaufvertrages: Erledigung der Restitutionsansprüche der Erbgemeinschaft gegen die Grundstücksübertragung des Flurstücks 241 („Spreedreieck“) an den Investor Müller-Spreer. |
| 01.03.2001 | Antragsentwurf der Fraktionen SPD und CDU das Bebauungsplanverfahren I-50 „ruhen“ zu lassen und zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Realisierung der Planung des Architekten Mies van der Rohe zur Bebauung des Aerials „Spreedreieck“ möglich wäre. |

| | |
|----------------|--|
| 28.03.2001 | Antrag der Deutsche Bahn AG auf Wiederaufnahme des Vermögenszuordnungsverfahrens „Spreadreieck“. |
| 11.06.2001 | Der Ausschuss für Kulturelle Angelegenheiten problematisiert erstmals den Erhalt des „Tränenpalasteingangs“. |
| 27.06.2001 | Antrag der Fraktion der CDU die Bebauung des Spreadreiecks betreffend: Aussetzung des Bebauungsplanverfahrens I-50 und Überprüfung der Möglichkeit einer Hochhausbebauung. |
| 01.08.2001 | Verkehrswertgutachten des Sachverständigen Dr.-Ing. Walter Schwenk zum „Tränenpalast“ und „Bahnhofvorplatz“. |
| 18.09.2001 | Änderungszuordnungsbescheid „Spreadreieck“ der OFD Berlin. |
| 24.09.2001 | Investor beziffert möglichen Schadensersatz in Höhe eines zweistelligen Millionenbetrages. |
| 18.10.2001 | Machbarkeitsstudie SenStadt „Untersuchung zum Bebauungskonflikt zwischen Tränenpalast und dem geplanten Neubau auf dem Spreadreieck“. |
| 04.12.2001 | Antrag der Fraktion der CDU die Bebauung des Spreadreiecks betreffend: Aussetzung des Bebauungsplanverfahrens I-50 und Überprüfung der Möglichkeit einer Hochhausbebauung. |
| 08./12.04.2002 | Beauftragung des Architektenbüros Nalbach + Nalbach mit der Überarbeitung der städtebaulichen Rahmenbedingungen des Bereiches nördlich des Bahnhofs Friedrichstraße, „Spreadreieck“. |
| 18.03.2002 | Dreiseitiges Vergleichsangebot der Deutschen Bahn AG. |
| 26.11.2002 | Zweiseitiges Vergleichsangebot der Deutschen Bahn AG. |
| Dezember 2002 | Scheitern der Vergleichsverhandlungen mit der Deutschen Bahn AG. |
| 04.07.2003 | Mandatierung der Rechtsanwaltskanzlei Knauthe und Eggers durch die Senatsverwaltung für Finanzen. |
| Juli 2003 | Erstellung von Testentwürfen durch SenStadt zur Konkretisierung der Höhenentwicklung für das „Spreadreieck“. |
| 09.07.2003 | Vermögenszuordnungsbescheid „Tränenpalast“ der OFD Berlin zugunsten des Landes Berlin. |
| 14.11.2003 | Gutachten des Sachverständigen Dr.-Ing. Keunecke im Auftrag des Investors zu den entstandenen Vermögensnachteilen aufgrund der bisher nicht erfüllten Verpflichtungen aus dem notariellen Kaufvertrag. |
| 01.12.2003 | Verkehrswertgutachten des Sachverständigen Dr.-Ing. Keunecke betreffend der Flurstücke 236, 239, 242, 243. |

| | |
|----------------|---|
| 3./10.12.2003 | „Eckpunkte für eine Verständigung“ zwischen dem Land Berlin und dem Investor Müller-Spreer. |
| Februar 2004 | Auf Grundlage der Testentwürfe von SenStadt wird das vom Investor finanzierte Gutachterverfahren „Spreedreieck“ durchgeführt. |
| April 2004 | Abschluss des Gutachterverfahrens „Spreedreieck“: 1. Rang: Diener & Diener Architekten, 2. Rang: Grüntuch Ernst Architekten und 3. Rang: Mark Braun Architekten. |
| 03.05.2004 | Gutachten des Sachverständigen Dr.-Ing. Keunecke im Auftrag des Investors zu den Vermögensnachteilen aufgrund der bisher nicht erfüllten Verpflichtungen aus dem notariellen Kaufvertrag unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der drei Siegerentwürfe. |
| 11.06.2004 | Vorlage des Entwurfes der Zusatzvereinbarung im Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin. |
| 25.06.2004 | Verkehrswertgutachten des Sachverständigen Dr.-Ing. Walter Schwenk betreffend der Flurstücke 238, 239, 240 „Tränenpalast“. |
| 05.07.2004 | Verkehrswertgutachten des Sachverständigen Dr.-Ing. Walter Schwenk betreffend der Flurstücke 241, 242, 243. |
| 30.08.2004 | Begutachtung der Schadensersatzansprüche des Investors durch die Rechtsanwaltskanzlei RSG. |
| 08.09.2004 | Der Hauptausschuss nimmt den Abschluss der Zusatzvereinbarung unter Auflagen zustimmend zur Kenntnis. |
| 15.09.2004 | Rücknahme des Antrages „Bebauung des Spreedreiecks“ der Fraktion der CDU. |
| 25.11.2004 | Abschluss der Zusatzvereinbarung zum Kaufvertrag vom 19.12.2000. |
| 03.02.2005 | Ergänzungsbescheid des BARoV zugunsten der Deutschen Bahn AG auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit. |
| 03.03.2005 | Klage der Deutschen Bahn AG gegen den Ergänzungsbescheid des BARoV vor dem VG Berlin. |
| 07.06.2005 | Grundstückskaufvertrag „Tränenpalast“ zwischen dem Land Berlin und der Müller-Spreer & Co. Spreedreieck KG. |
| 27.09.2005 | Ergänzungsvertrag zur Zusatzvereinbarung und dem Grundstückskaufvertrag „Tränenpalast“. |
| 21.11.2005 | Mitteilung des Rechtsanwaltes Dr. Riebschläger von der Übernahme der Vertretung des Investors Müller-Spreer. |
| 13.03.2006 bis | Informelle Trägerbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf I-50. |

| | |
|------------------------------|---|
| 24.03.2006 | |
| 02.05.2006 bis 02.06.2006 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. |
| 02.05.2006 bis 02.06.2006 | Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes I-50 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. |
| 07.06.2006 | Bauantrag des Investors zur Errichtung einer Bauwerksgründung und Baugrube inkl. Aussteifung zur Ausführung von zwei zehngeschossigen Bürogebäuden. |
| 29.06.2006 | Vorlage des Bebauungsplanentwurfes I-50 im Abgeordnetenhaus von Berlin. |
| 20.07.2006 | Bauantrag des Investors zur Errichtung eines Geschäftshauses einschl. einer Tiefgarage mit ca. 200 Stellplätzen. |
| 31.08.2006 | Bebauungsplanbeschluss I-50 des Abgeordnetenhauses von Berlin. |
| 29.09.2006 | Baugenehmigung Nr. 2151/06 zur Errichtung eines Geschäftshauses einschl. einer Tiefgarage mit ca. 200 Stellplätzen. |
| 16.10.2006 | Versagungsbescheid Nr. 2031/06 gegen den Bauantrag vom 07.06.2006. |
| 18.10.2006 | Widerspruch des Investors gegen den Versagungsbescheid Nr. 2031/06. |
| 18.10.2006 | Festsetzung des Bebauungsplanes I-50. |
| 25.10.2006 | Widerspruch des Investors gegen zwei Auflagen der Baugenehmigung Nr. 2151/06. |
| 09.11.2006 | Gutachterliche Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei CMS zu den möglichen Ansprüchen der Müller-Spreer & Co. Spree-dreieck KG gegen das Land Berlin. |
| 30.11.2006 | Bauantrag zur Errichtung einer Bauwerksgrube und Baugrube inkl. Aussteifung zur Ausführung eines Geschäftshauses. |
| 15.12.2006 | Der Widerspruch gegen den Bescheid Nr. 2031/06 wird zurückgewiesen. |
| 12.01.2007 | Widerspruch der GVG gegen die Baugenehmigung Nr. 2151/06. |
| 29.01.2007 | Baugrubengenehmigung Nr. 0212/07. |
| 02.02.2007 | Antrag der GVG auf Normenkontrolle beim Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg gegen den Bebauungsplan I-50. |
| 26.02.2007 | Ergänzungsbescheid des BARoV: Die Teilvermessung ergab, dass die Fläche des S-Bahneingangs 45 m ² beträgt. |

| | |
|------------|--|
| 20.04.2007 | Antrag der GVG vor dem Verwaltungsgericht Berlin auf Anordnung der aufschiebende Wirkung des Widerspruchs gegen die Baugenehmigung Nr. 2151/06. |
| 16.05.2007 | Der Widerspruch des Investors gegen zwei Auflagen der Baugenehmigung Nr. 2151/06 vom 25.10.2006 wird teilweise zurückgewiesen. |
| 25.05.2007 | Nachtragsantrag des Investors zur Baugenehmigung Nr. 0212/07. |
| 18.06.2007 | Beschluss des Verwaltungsgerichts Berlin: Der Antrag der GVG auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes wird zurückgewiesen. |
| 19.06.2007 | Klage des Investors vor dem Verwaltungsgericht Berlin gegen die Baugenehmigung Nr. 2151/06. |
| 02.07.2007 | Nachtrag Nr. 1281/07 zur Baugrubengenehmigung Nr. 0212/07 wird erteilt. |
| 05.09.2007 | 2. Nachtragsantrag des Investors zur Baugenehmigung Nr. 2151/06. |
| 22.10.2007 | Gutachterliches Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei CMS zur Ergänzung des Gutachtens vom 09.11.2006. |
| 09.11.2007 | Ablehnungsbescheid Nr. 1998/07 zum 2. Nachtrag zur Baugenehmigung Nr. 2151/06. |
| 26.11.2007 | 3. Nachtragsantrag des Investors zur Baugenehmigung Nr. 2151/06. |
| 27.11.2007 | 3. Nachtrag Nr. 2173/07 zur Baugenehmigung Nr. 2151/06 wird erteilt. |
| 07.12.2007 | Widerspruch des Investors gegen den Ablehnungsbescheid Nr. 1998/07 zum 2. Nachtrag der Baugenehmigung Nr. 2151/06. |
| 18.12.2007 | Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg (OVG 2 A 3.07). Normenkontrollverfahren: Der Bebauungsplan I-50 vom 18.10.2006, verkündet am 16.11.2006, wird für unwirksam erklärt. |
| 20.12.2007 | 4. Nachtrag Nr. 2260/07 zur Baugenehmigung Nr. 2151/06 wird erteilt. |
| 29.01.2008 | Rechtliche Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Redeker Sellner Dahs & Widmaier zu den möglichen Schadensersatz- und Entschädigungsansprüchen gegen das Land im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Spreedreieck“. |

| | |
|----------------|---|
| 31.01.2008 | Gutachterliche Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei CMS in Ergänzung des Gutachtens vom 09.11.2006 sowie des Schreibens vom 22.10.2007. |
| 18.02.2008 | Verzicht auf Abwehrrechte der Grundbesitzinvestitionsgesellschaft Friedrichstr. 100 mbH & Co. KG gegen die Baugenehmigung Nr. 2151/06 unter dem Vorbehalt, dass Land Berlin bis zum 31.03.2008 eine Baugenehmigung erteilt und Müller-Spreer auf seine Abwehrrechte verzichtet. |
| 06.03.2008 | Widerspruch der Admiralspalast Berlin GmbH & Co. KG gegen die Baugenehmigungen Nr. 2151/06 und Nr. 0212/07. |
| 11./13.03.2008 | Vergleichsvereinbarung zwischen der GVG und dem Land Berlin. |
| 17.03.2008 | Vergleichsvereinbarung zwischen der Müller-Spreer & Co. Spreadreieck KG und dem Land Berlin. |
| 16.04.2008 | Rechtsgutachten der Rechtsanwaltskanzlei CMS Hasche Sigle zu der Frage, ob dem Land Berlin Ansprüche auf Kaufpreisanzahlung gegenüber der Müller-Spreer & Co. Spreadreieck KG zustehen. |
| 24.02.2010 | Urteil des Verwaltungsgerichts Berlin: Die Klage der Deutschen Bahn AG gegen den Eintragungstext für die Dienstbarkeit den Nord-Süd-S-Bahn-Tunnel betreffend wird abgewiesen. |

Personenregister

| | |
|---------------------------------|--|
| Advanta | Advanta Management AG |
| Arndt, Dr. Michael | Mitglied des Abgeordnetenhauses, SPD stellv. Mitglied des 1. Untersuchungsausschusses – 16. WP – |
| Arndt, Werner | Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung II – Städtebau u. Projekte – |
| Baumgarten, Dr. Reinhard | ehemaliger Leiter der Abteilung I – Vermögen – der Senatsverwaltung für Finanzen (2004 – 31.01.2009) |
| Beiten, Dr. Gerhard | Rechtsanwalt in der Kanzlei Beiten, Burkhardt, Mittl & Wegner, alleiniger Vertreter der Reinhardt-Erben im Jahr 2000 |
| Bialluch, Werner | ehemaliger Leiter der Arbeitsgruppe II A 2 im Referat – Städtebauliche Projekte und Investitionsvorhaben von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung – der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung |
| Bielka, Frank | Staatssekretär A in der Senatsverwaltung für Finanzen a.D. (1996 – 1999; 16.06.2001 – 09.09.2003) Staatssekretär für Bauen und Wohnen in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung a.D. (1999 – 2001) |
| Birkenfeld, Michael | Vorstand der RAVENNA Vermögensverwaltungs AG |
| Blümel, Ariane | ehemalige Leiterin des Referats – VZOG 12 – der ehemaligen Oberfinanzdirektion Berlin |
| Brauer, Wolfgang | Mitglied des Abgeordnetenhauses, Die Linke Schriftführer und Sprecher im 1. Untersuchungsausschuss – 16. WP – (bis 10.09.2009) stellv. Mitglied des 1. Untersuchungsausschusses – 16. WP – (ab 10.09.2009) |
| Buchholz, Daniel | Mitglied des Abgeordnetenhauses, SPD stellv. Mitglied des 1. Untersuchungsausschusses – 16. WP – |
| Debuschewitz, Peter | Mitarbeiter der Deutschen Bahn AG |
| Dieppen, Eberhard | Regierender Bürgermeister von Berlin a.D. (1991 – 16.06.2001), CDU |
| Doering, Uwe | Mitglied des Abgeordnetenhauses, Die Linke stellv. Mitglied des 1. Untersuchungsausschusses – 16. WP – (14.05.2009 – 10.09.2009) Mitglied des 1. Untersuchungsausschusses – 16. WP – (ab 10.09.2009) Schriftführer und Sprecher im 1. Untersuchungsausschuss – 16. WP – (ab 06.11.2009) |
| Dornberger, Dr. Ute | Rechtsanwältin, Bevollmächtigte der Deutschen Bahn AG |
| Dubrau, Dorothee | Bezirksstadträtin für Bauen und Wohnen a.D. in dem Bezirk Mitte von Berlin (1990 – 1996) Bezirksstadträtin für Bauen, Wohnen und Umwelt a.D. in dem Bezirk Mitte von Berlin (1996 – 2000) Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung a.D. in dem Bezirk Mitte von Berlin (2001 – 2006) |
| Eisenman, Peter | Architekt |

| | |
|---|--|
| Ernst, Dr. Dierk | Vorstandsvorsitzender der ADVANTA Management AG (01.04.1993 – 20.11.1994) |
| Esser, Joachim | Mitglied des Abgeordnetenhauses, Bündnis 90/Die Grünen stellv. Vorsitzender und Sprecher des 1. Untersuchungsausschusses – 16. WP – |
| Fiedler, Heinz | ehemaliger Leiter des Referats ID – Grundsatzangelegenheiten Liegenschaftswesen und Liegenschaftsfonds – in der Senats- verwaltung für Finanzen |
| Flierl, Dr. Thomas | Bezirksstadtrat für ökologische Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in dem Bezirk Mitte von Berlin a.D. (11.06.1998 – 31.12.2000) Senator für Wissenschaft, Forschung und Kultur a.D. (2002 – 2006) Mitglied des Abgeordnetenhauses (1995 – 1998; 2001 – 2003 und seit 2006), Die Linke |
| Fugmann-Heesing, Dr. Annette | Senatorin für Finanzen a.D. (22.10.1995 – 09.12.1999) Bürgermeisterin von Berlin a.D. (1998 – 1999) Mitglied des Abgeordnetenhauses (seit 1999), SPD |
| Gaebler, Christian | Mitglied des Abgeordnetenhauses, SPD stellv. Mitglied des 1. Untersuchungsausschusses – 16. WP – |
| Goiny, Christian | Mitglied des Abgeordnetenhauses, CDU stellv. Mitglied des 1. Untersuchungsausschusses – 16. WP – |
| Gothe, Ephraim | Persönlicher Referent des Senatsbaudirektors Dr. Hans Stim- mann (2000 – 2006) Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung in dem Bezirk Mitte von Berlin (seit 26.10.2006) |
| Graf, Florian | Mitglied des Abgeordnetenhauses, CDU Sprecher im 1. Untersuchungsausschuss – 16. WP – |
| Grauel, Carsten | Prokurist der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Am Weiden- damm Berlin-Mitte mbH |
| Hachtmann, Renate | Mitarbeiterin der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG |
| Haußdörfer, Ellen | Mitglied des Abgeordnetenhauses, SPD Mitglied des 1. Untersuchungsausschusses – 16. WP – |
| Heinemann, Thomas | ehemaliger Leiter der Abteilung Angelegenheiten nach dem VZOG in dem Landesamt zur Regelung offener Vermögens- fragen (LARoV) |
| Hentschker, Marion | Mitarbeiterin des Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen |
| Herold, Marcus | ehemals Managing Director der Tränenpalast Veranstaltungs GmbH, Mieter des Tränenpalastes, geschäftsführender Ge- sellschafter (1991 – 2006) |
| Hinkefuß, Dietrich | ehemaliger Leiter der Abteilung –Grundsatzangelegenheiten – der Senatskanzlei |
| Holzinger, Hugo | ehemaliger Leiter des Landesamtes zur Regelung offener Ver- mögensfragen (1994 – März 1999) Staatssekretär B in der Senatsverwaltung für Finanzen a.D. (09.12.1999 – 16.06.2001) |

| | |
|-----------------------------------|--|
| Inholte , Ludger | Geschäftsführer der Grundbesitz Investitionsgesellschaft Friedrichstraße 100 mbH & Co. KG |
| Juhnke , Dr. Robbin | Mitglied des Abgeordnetenhauses, CDU stellv. Mitglied des 1. Untersuchungsausschusses – 16. WP – |
| Junge-Reyer , Ingeborg | stellvertretende Bezirksbürgermeisterin in dem Bezirk Kreuz- berg von Berlin (1999) Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales und Frauen (1999 – 2002) Staatssekretärin für Bauen und Wohnen in der Senatsver- waltung für Stadtentwicklung (17.01.2002 – Apr. 2004) Senatorin für Stadtentwicklung (seit 29.04.2004) Bürgermeisterin von Berlin (seit 23.11.2006), SPD |
| Karagiannis , Konstantinos | Mitarbeiter der Deutschen Bahn AG |
| Kartmann , Klaus | Direktor des Hotels Sol Meliä Berlin |
| Köhler , Dr. Andreas | Mitglied des Abgeordnetenhauses, SPD Vorsitzender des 1. Untersuchungsausschusses – 16. WP – |
| Kolat , Dilek | Mitglied des Abgeordnetenhauses, SPD stellv. Mitglied des 1. Untersuchungsausschusses – 16. WP – |
| Kraft , Karin | ehemalige Mitarbeiterin des Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen |
| Krajewski , Christiane | Senatorin für Finanzen a.D. (16.06.2001 – 17.01.2002), SPD |
| Kroker , Christopher | Mitarbeiter der ehemaligen Oberfinanzdirektion Berlin – Ver- mögenszuordnung – VK GmbH |
| Kühn , Heidrun | ehemalige Mitarbeiterin des Generalreferats – öffentliches Recht – der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung |
| Kuhlo , Christian | ehemaliger Leiter des Referates II A – Städtebauliche Projekte und Investitionsvorhaben – der Senatsverwaltung für Stadtent- wicklung |
| Kunst , Manfred | Mitarbeiter (Prokurist) der Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH |
| Kurth , Peter | Staatssekretär B in der Senatsverwaltung für Finanzen a.D. (1994 – 08.12.1999) Senator für Finanzen a.D. (09.12.1999 – 16.06.2001), CDU |
| Lippmann , Holger | ehemaliger Leiter der Abteilung Vermögenssicherung des Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen (1995 – 1998) ehemaliger Leiter des Referats I G – Grundstücksgeschäfte der Bezirke II – der Senatsverwaltung für Finanzen (1998 – 01.01.2001) Geschäftsführer der Liegenschaftsfonds GmbH und Co. KG (seit 02.01.2001) |
| Lojewski , Hilmar von | ehemaliger Leiter der Abteilung II – Städtebau und Projekte – der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2001 – 2007) |
| Lorenz , Marion | Mitarbeiterin der ehemaligen Oberfinanzdirektion Berlin – Ver- mögenszuordnung –, VK GmbH |
| Lüdeke , Klaus-Peter von | Mitglied des Abgeordnetenhauses, FDP Sprecher im 1. Untersuchungsausschuss – 16. WP – |

| | |
|--------------------------------------|---|
| Lüscher, Regula | Senatsbaudirektorin in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (ab 01.03.2007) |
| Matuschek, Jutta | Mitglied des Abgeordnetenhauses, Die Linke stellv. Mitglied des 1. Untersuchungsausschusses – 16. WP – (bis 14.05.2009) |
| Meyer, Christoph | Mitglied des Abgeordnetenhauses, FDP stellv. Mitglied des 1. Untersuchungsausschusses – 16. WP – |
| Meyer-Golling, Ulf | ehemaliger Gruppenleiter in der Senatsverwaltung für Finanzen |
| Müller-Spreer, Harm | Investor des Grundstücks „Spreedreieck“ |
| Nalbach, Johanne | Architektin, Architekturbüro Nalbach + Nalbach |
| Niedergesäß, Fritz | ehemaliger bau- und wohnungspolitischer Sprecher der Fraktion der CDU im Abgeordnetenhaus von Berlin – 15. WP – |
| Noll, Andreas | Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung |
| Oesterheld, Barbara | ehemalige bau- und wohnungspolitische Sprecherin der Fraktion der Bündnis 90/Die Grünen im Abgeordnetenhaus von Berlin – 15. WP – |
| Ollech, Liane | Mitglied des Abgeordnetenhauses, SPD stellv. Schriftführerin des 1. Untersuchungsausschusses – 16. WP – |
| Otto, Andreas | Mitglied des Abgeordnetenhauses, Bündnis 90/Die Grünen stellv. Mitglied des 1. Untersuchungsausschusses – 16. WP – |
| Paschalis, Panagiotis | ehemaliger Vorstand der RAVENNA Vermögensverwaltungs AG, Chefsyndikus der IKB Düsseldorf, Liquidator der Deutschen National Theater AG |
| Päschke, Yves | Architekt im Büro Mark Braun Architekten |
| Prahl, Thomas | Mitarbeiter der Senatskanzlei |
| RAVENNA | RAVENNA Vermögensverwaltungs AG, zuvor Hotelbetriebs AG |
| Reinhardt, Stefan | Mitarbeiter der Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH |
| Rhode-Mühlenhoff, Heidrun | ehemalige Leiterin des Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen (März 1999 – 2003) |
| Riebschläger, Dr. Klaus | Rechtsanwalt in der Kanzlei KnautheEggers, ab 01.01.2004 in der Kanzlei RSG (Riebschläger, Sieversen, Südhoff, Steiner), verstorben am 23.09.2009 |
| Roloff-Momin, Ulrich | Senator für Kulturelle Angelegenheiten a.D. (Jan. 1991 – Jan. 1996) |
| Roth, Hauke | Referatsleiter in der Abteilung I – Vermögen – der Senatsver- waltung für Finanzen |
| Roussel, Gerd-Lucien | ehemaliger Leiter der Abteilung III – Angelegenheiten nach dem VZOG – des Landesamtes zur Regelung offener Vermögens- fragen |
| Sarrazin, Dr. Thilo | Senator für Finanzen a.D. (17.01.2002 – 30.04.2009), SPD |
| Schimmler, Bernd | ehemaliger bau- und wohnungspolitischer Sprecher der Fraktion der SPD im Abgeordnetenhaus von Berlin – 15. WP – |
| Schlüter, Viola | Mitarbeiterin der Deutschen Bahn AG |

| | |
|------------------------------------|--|
| Schneider, Torsten | Mitglied des Abgeordnetenhauses, SPD Sprecher im 1. Untersuchungsausschuss – 16. WP – |
| Schnurbusch, Alexander | ehemaliger Leiter der Abteilung I – Mitte, Prenzlauer Berg, Köpenick, Treptow, Staaken – des Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen |
| Schubert, Django | Leiter des Prüfungsgebiets VI des Rechnungshofs von Berlin |
| Schulte, Hubert | Staatssekretär A in der Senatsverwaltung für Finanzen a.D. (01.10.2003 – 30.11.2005) |
| Schulte-Goebel, Armin | ehemaliger Mitarbeiter des Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen |
| Schwarz, Günter | Mitarbeiter des Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen |
| Seyfarth, Martin | Rechtsanwalt in der Kanzlei Wilmer, Cutler, Pickering und Hale, Vertreter von Harm Müller-Spreer |
| Sonnenschein, Albrecht | ehemaliger Mitarbeiter der Deutschen Bahn AG |
| Stadtkewitz, René | Mitglied des Abgeordnetenhauses, CDU Mitglied des 1. Untersuchungsausschusses – 16. WP – (bis 10.12.2009) |
| Statzkowski, Andreas | Mitglied des Abgeordnetenhaus, CDU Mitglied des 1. Untersuchungsausschusses – 16. WP – (seit 10.12.2009) |
| Steinmeyer, Dr. Roland | Rechtsanwalt in der Rechtsanwaltskanzlei WCP (Wilmer, Cutler and Pickering LLP) |
| Stimmann, Dr. Hans | Staatssekretär für Planung in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie a.D. (1996 – 1999) Senatsbaudirektor in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung a.D. (Jan. 2000 – Nov. 2006), SPD |
| Stoecker, Detlev | Notar der Rechtsanwaltsgesellschaft mbH Luther |
| Stölzl, Prof. Dr. Christoph | Senator für Wissenschaft, Forschung und Kultur a.D. (2000 – 2001) |
| Strieder, Peter | ehemaliger Bezirksbürgermeister des Bezirks Kreuzberg von Berlin (1992 – 1996) Senator für Stadtentwicklung a.D. (26.01.1996 – 07.04.2004) Landesvorsitzender der SPD Berlin (1999 – 2004) |
| Südhoff, Dr. Stephan | Rechtsanwalt in der ehemaligen Rechtsanwaltskanzlei RSG (Riebschläger, Sieversen, Südhoff, Steiner) |
| Taubert, Uwe | Mitarbeiter der Deutschen Bahn AG |
| Teichert, Klaus | Staatssekretär A in der Senatsverwaltung für Finanzen a.D. (01.01.2006 – 31.08.2009), SPD |
| Triantaphyllides, Pierre | ehemaliger Mitarbeiter des Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen |
| Walter, Falk | Geschäftsführer der Admiralspalast Produktions GmbH |
| Warkentin, Frank | Vorstand der RAVENNA Vermögensverwaltungs AG |
| Wiese, Guido | Geschäftsführer der Grundbesitz Investitionsgesellschaft Friedrichstraße 100 mbH & Co. KG |

| | |
|------------------------|---|
| Wolf, Tamara | Mitarbeiterin der ehemaligen Oberfinanzdirektion Berlin – Vermögenszuordnungsstelle – |
| Zeller, Joachim | Bezirksstadtrat für Umwelt und Bauen a.D. in dem Bezirk Mitte von Berlin (1992 – 1996) Bezirksstadtrat für Stadtplanung und Bauaufsicht a.D. in dem Bezirk Mitte von Berlin (ab Mai 1995) Bezirksbürgermeister des Bezirks Mitte von Berlin a.D. (Feb.1996 – Okt. 2006) stellvertretender Bürgermeister und Bezirksstadtrat für Wirtschaft, Immobilien und Ordnungsamt in dem Bezirk Mitte von Berlin (26.10.2006 – 13.07.2009), CDU |
| Zucker, Michael | ehemaliger Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Finanzen, Abteilung I – Vermögen – |

Aktenplan

Geheimhaltungsgrad und Verteiler:

- a) nicht vertraulich mit dem Hinweis, dass in den Akten enthaltene schützenswerte Geschäfts- und Privatgeheimnisse gemäß § 53 GO Abghs vertraulich zu behandeln sind; verteilt an: Sprecher, Ausschussbüro
- b) nicht vertraulich mit dem Hinweis, dass in den Akten enthaltene schützenswerte Geschäfts- und Privatgeheimnisse gemäß § 53 GO Abghs vertraulich zu behandeln sind; verteilt an: Vorsitzenden, Sprecher, Fraktionsmitarbeiter, Ausschussbüro
- c) vertraulich gemäß § 53 GO Abghs; verteilt an: Sprecher, Ausschussbüro
- d) VS-vertraulich; Zur Einsicht im Leseraum, Zimmer A 010
- e) Zur Einsicht im Leseraum, Zimmer A 010

| Kurzbezeichnung | Herkunft | Eingegangene Akten | Geheimhaltungsgrad und Verteiler |
|-----------------|---|--|----------------------------------|
| M 1 | Bezirksamt Mitte von Berlin | 1 Ordner Vorgang „Organigramme des Bezirksamts Mitte“ | a |
| M 1/1 | | 1 Ordner Vorgang „Auszüge aus den Geschäftsverteilungsplänen des Bezirksamtes Mitte“ | a |
| M 2 | | 1 Ordner Vorgang „Unterlagen vom Vermessungsamt Mitte“ | a |
| M 2/1 | | 1 Hefter Vorgang „Weitere Unterlagen vom Vermessungsamt Mitte“ | a |
| M 2/2 | | 1 Hefter Vorgang „Weitere Unterlagen vom Vermessungsamt Mitte“ | a |
| M 3 | | 1 Ordner Vorgang Spreedreieck „Versagung Baugrube/ Schriftverkehr“ | a |
| M 4 | | 1 Ordner Vorgang Spreedreieck „Versagung Baugrube/ Planunterlagen“ | a |
| M 5 | | 1 Ordner Vorgang Spreedreieck „Genehmigung, Baugrube/ Planunterlagen“ | a |
| M 6 | | 1 Ordner Vorgang Spreedreieck „Nachtrag Baugrube, Schlitzwand“ | a |
| M 7 | | 1 Ordner Vorgang Spreedreieck „Genehmigung Baugrube, Schriftverkehr zu III/IV“ | a |
| M 8 | 1 Ordner Vorgang Spreedreieck „Baugenehmigung, Hochbau/ Schriftverkehr“ | a | |
| M 9 | 1 Ordner Vorgang Spreedreieck „Baugenehmigung, Hochbau/ Bauvorlagen“ | a | |

| Kurzbezeichnung | Herkunft | Eingegangene Akten | Geheimhaltungsgrad und Verteiler |
|-----------------|-----------------------------|---|----------------------------------|
| M 10 | Bezirksamt Mitte von Berlin | 1 Ordner Vorgang Spreedreieck „Baugenehmigung, Hochbau/ Bauvorlagen (Geothermie)“ | a |
| M 11 | | 1 Ordner Vorgang Spreedreieck „Baugenehmigung, Hochbau/ Bauvorlagen“ | a |
| M 12 | | 1 Ordner Vorgang Spreedreieck „Baugenehmigung, Hochbau/ Bauvorhaben“ | a |
| M 13 | | 1 Ordner Vorgang Spreedreieck „Widerspruchsbescheide“ | a |
| M 14 | | 1 Ordner Vorgang Spreedreieck „Schriftverkehr Hochbau ab 07.09.2007“ | a |
| M 15-16 | | 2 Ordner Vorgang Spreedreieck „2. Nachtrag Versagung“ | a |
| M 17 | | 1 Ordner Vorgang Spreedreieck „3. Nachtrag Bauvorhaben“ | a |
| M 18 | | 1 Ordner Vorgang Spreedreieck „4. Nachtrag Bauvorlagen“ | a |
| M 18/1 | | 1 Ordner Vorgang „Widerspruch der Admiralspalast Berlin GmbH & Co. KG vom 06.03.2008“ | a |
| M 19 | | 1 Ordner Vorgang Friedrichstr. 100 „Errichtung eines Büro- und Geschäftsgebäudes“ | a |
| M 20 | | 1 Ordner Vorgang Friedrichstr. 100 „Errichtung eines Hotels mit Tiefgarage“ | a |
| M 21-22 | | 2 Ordner Vorgang „Unterlagen Friedrichstraße 100“ | a |
| M 22/1 | | 1 Hefter Vorgang „Widerpruchsabgabe gegen die Baugenehmigungen Nr. 393/08 und 395/08 sowie Bescheidung Anträge gemäß § 80 Abs. 4 VwGO für Grundstück Friedrichstraße 100 / Planckstraße 17“ | a |
| M 23 | | 1 Hefter Vorgang „Diverse Unterlagen des Stadtplanungsamtes Mitte zum B-Plan-Verfahren Spreedreieck und zu Negativattesten für Kaufverträge Friedrichstraße 100, 101 und 102, 103“ | a |
| M 24-27 | | 4 Ordner Vorgang „Schriftverkehr Reichstagsufer 17 („Tränenpalast““ | a |
| M 28 | | 1 Hefter Vorgang „Denkmalrechtliches Gutachten zum („Tränenpalast“) – Vorabzug –“ | a |
| M 29 | | 1 Ordner Vorgang „Unterlagen Reichstagsufer 17 (u.a. Kaufverträge „Tränenpalast“ und „Spreedreieck““ | a |
| M 30 | | 1 Hefter Vorgang „Unterlagen Friedrichstraße 100 (u.a. Kaufvertrag)“ | a |
| M 31 | | 1 Hefter Vorgang „Unterlagen Friedrichstraße 103 (u.a. Kaufvertrag)“ | a |
| M 32 | | 1 Schreiben Vorgang „Berechnung der Gesamt-GRZ und der Gesamt-GFZ für das Grundstück Friedrichstraße 100“ | a |

| | | | |
|---------|-------------------------------|---|---|
| M 33 | Bezirksamt Mitte von Berlin | 1 Schreiben Vorgang „Stand des Verfahrens über den Widerspruch der Admiralspalast Berlin GmbH und Co. KG (oder ggf. der Admiralspalast Produktions GmbH) gegen die für das Grundstück Friedrichstraße 100 erteilte Baugenehmigung“ | a |
| M 34 | | 1 Schreiben Vorgang „Spreedreieck: 3 Lagepläne Aufmaß des Öffentlich bestellten Vermessers nach Fertigstellung des Gebäudes einschließlich Fassade, 1 Blatt Hinweise des öbV zur Neuberechnung der Nutzungsmaße, 2 Blatt Neuberechnung der Nutzungsmaße“ | a |
| F 1-8 | Senatsverwaltung für Finanzen | 8 Ordner Vorgang „Spreedreieck, Az.: 01/3371, Akten I bis XV (1993-2004)“ | b |
| F 9-15 | | 7 Ordner Vorgang „Spreedreieck, Az.: VV 9171-2/2005, Akten I bis XIV (2004-2008)“ | b |
| F 15/1 | | 7 Hefter Vorgang „Bescheid der Oberfinanzdirektion Berlin vom 9. Juli 2003 zur Übertragung des Tränenpalastes an das Land Berlin“ | b |
| F 16-17 | | 2 Ordner Vorgang „Friedrichstr. 100, Az.: VV 9171-18/2006, Akten I bis IV“ | b |
| F 18 | | 1 Ordner Vorgang „Friedrichstr. 103, Az.: VV 9171-18/2008“ | b |
| F 19-28 | | 10 Ordner Vorgang „Friedrichstr. 103, 104, 104a, Am Weidendamm 1, 1a, Planckstr. 27, 29, Az.: 01/3480A, Akten I-X (1998-2003)“ | b |
| F 29 | | 1 Hefter Vorgang „Aktenpläne; Gruppe 95 Grundstückswesen und VV Vermögensverwaltung“ | a |
| F 30-31 | | 2 Ordner Vorgang „Organigramme und Geschäftsverteilungspläne 1999 – 2008“ | a |
| F 32 | | 1 Ordner Vorgang „Organigramme und Geschäftsverteilungspläne der Oberfinanzdirektion Berlin (OFD) ohne die Bundesvermögensabteilung für den Zeitraum 1999 bis zur Auflösung der OFD zum 31. Dezember 2004“ | a |
| F 32/1 | | 1 Ordner Vorgang „Organigramme und Geschäftsverteilungspläne der ehemaligen Bundesvermögensabteilung der Oberfinanzdirektion Berlin (OFD) für den Zeitraum 1999 bis 2004“ | a |
| F 32/2 | | 1 Ordner Vorgang „Organigramme und Geschäftsverteilungspläne der ehemaligen Bundesvermögensabteilung der Oberfinanzdirektion Berlin (OFD) für den Zeitraum 1993 bis 1998“ | a |
| F32/3 | | 1 Ordner Vorgang „Organigramme und Geschäftsverteilungspläne der ehemaligen Bundesvermögensabteilung der Oberfinanzdirektion Berlin (OFD) für den Zeitraum 1993 bis 1998 sowie Auszüge aus dem Jahresbericht der OFD 2000 und 2001 mit Hinweis auf die VK Service Gesellschaft und Vermögenszuordnung und Kommunalisierung mbH“ | a |

| Kurzbezeichnung | Herkunft | Eingegangene Akten | Geheimhaltungsgrad und Verteiler |
|-----------------|---------------------------------------|--|----------------------------------|
| F 33 | Senatsverwaltung für Finanzen | 1 Ordner Vorgang „Unterlagen der ehem. Senatorin Frau Dr. Fugmann-Heesing über Verhandlungen mit dem Bund (Übertragung der Flurstücke 253 und 256)“ | a |
| F 34-37 | | 4 Ordner Vorgang „Tränenpalast, Az. 01/5432, Akten I – VIII (1997 bis 2006)“ | a |
| F 38-44 | | 7 Ordner Vorgang „Friedrichstr. 101, 102 (Admiralspalast), Az.: 01/4537, Akten I – XIII (1999 bis 2007)“ | a |
| S 1-5 | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung | 5 Ordner Vorgang „B-Plan I-50 Spreedreieck des Referats IIC (Bauplanungsrecht)“ | b |
| S 6-19 | | 14 Ordner Vorgang „Projekt 14 Spreedreieck des Referats IIA (Städtebauliche Projekte und Investitionsvorhaben)“ | a |
| S 20-24 | | 5 Ordner Vorgang „Spreedreieck“ der Abteilung GR (Grundsatzangelegenheiten und Recht), GR A 1“ | a |
| S 25 | | 1 Hefter Vorgang „Internes Schreiben – II A – vom 25.11.2008 mit Anlagen“ | a |
| S 25/1 | | 1 Hefter Vorgang „Organigramme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beginnend mit dem Jahr 1999 bis 2008“ | a |
| S 26 | | 1 Hefter Vorgang „Städtebaulicher Ideenwettbewerb Bahnhofsbereich Friedrichstraße; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz Berlin 1992; Ausschreibung“ | a |
| S 27 | | 1 Hefter Vorgang „Städtebaulicher Ideenwettbewerb Bahnhofsbereich Friedrichstraße; Ergebnisprotokoll Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz vom 5. Februar 1993“ | a |
| S 28 | | 1 Hefter Vorgang „Einzelangelegenheit/Stellungnahme Grundstück Berlin – Mitte, Friedrichstraße 100, Geschäfts- und Bürogebäude“ | a |
| S 29 | | 1 Hefter Vorgang „Einzelangelegenheit Grundstück Berlin – Mitte, Friedrichstraße 101 – 102“ | a |
| S 30 | | 1 Ordner Vorgang „Einzelangelegenheit Grundstück Berlin – Mitte, Friedrichstraße 103 – 104 A, Am Weidendamm 1, 1A, Plankstr. 27/29“ | a |
| S 31 | | 1 Ordner Vorgang „Einzelvorhaben Friedrichstraße Quartier 117 – Spreedreieck“ | a |

| | | | |
|---------|--|---|---|
| S 32 | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung | 1 Ordner Vorgang „Widerspruchsverfahren der Admiralspalast Berlin GmbH & Co. KG gegen die Baugenehmigung Nr. 393/08 der Grundbesitz Investitionsgesellschaft Friedrichstr. 100 mbH & Co. KG sowie gegen die Baugenehmigung Nr. 395/08 der Grundbesitz Hotelinvestitionsgesellschaft Friedrichstr. 100 mbH & Co. KG“ | a |
| S 33 | | 1 Ordner Vorgang „Handbuch: verbindliche Bauleitplanung“ | a |
| S 34 | | 1 Hefter Vorgang „Ergebnispapiere des 31., 32., 33. und 35. Fachgesprächs Bebauungsplanung“ | a |
| S 35 | | 1 Original und 6 Hefter Kopien Vorgang „Unterlagen über den Stand des Verfahrens über den Widerspruch der Admiralspalast Berlin GmbH und Co. KG (oder ggf. der Admiralspalast Produktions GmbH) gegen die für das Grundstück Friedrichstraße 100 erteilte Baugenehmigung“ | a |
| J 1 | Senatsverwaltung für Justiz | 1 Schreiben Vorgang „Urteil des Verwaltungsgerichts Berlin vom 24. Februar 2010, Aktenzeichen VG 27 A 87.05“ | a |
| J 2 | | 1 Hefter Vorgang „Amtliche Grundbuchausdrucke des Grundbuchs Mitte Blatt 7373N und des Grundbuchs Mitte Blatt 23484N“ | a |
| R 1 | Regierender Bürgermeister von Berlin | 1 Ordner Vorgang „Spreedreieck / Rückübertragung Deutsches Theater“ | b |
| R 2 | | 1 Ordner Vorgang „Unterlagen Spreedreieck, aus den Abteilungen I bis IV“ | b |
| R 3 | | 1 Ordner Vorgang „Unterlagen Spreedreieck, Geschäftsstelle des Senats“ | b |
| R 4 | | 1 Ordner Vorgang „Maßnahmen zur Sicherung des Deutschen Theaters“ | a |
| R 5 | | 1 Ordner Vorgang „Metropol-Theater“ | c |
| R 6-7 | | 2 Ordner Vorgang „Organigramme und Geschäftsverteilungspläne des Regierenden Bürgermeisters – Senatskanzlei – vom Jahr 1995 bis 2009“ | a |
| L 1-14 | Liegenschaftsfonds Berlin Liegenschaftsfonds Berlin | 14 Ordner Vorgang „Reichstagufer, Friedrichstraße („Spreedreieck“)“ | b |
| L 15 | | 1 Ordner Vorgang „Friedrichstraße gegenüber 100 („Spreedreieck“)“ | b |
| L 16-17 | | 2 Ordner Vorgang „Reichstagufer 17, Friedrichstraße („Spreedreieck“)“ | b |
| L 18-31 | | 14 Ordner Vorgang „Friedrichstraße 101, 102 („Admiralspalast“)“ | b |
| L 32-50 | | 19 Ordner Vorgang „Friedrichstraße 100“ | b |
| L 51-55 | | 5 Ordner Vorgang „Friedrichstr. 103, 104, 104a, Am Weidendamm 1, 1a, Planckstr. 27, 29“ | b |

| Kurzbezeichnung | Herkunft | Eingegangene Akten | Geheimhaltungsgrad und Verteiler |
|-----------------|--|--|----------------------------------|
| L 56 | | 1 Hefter Vorgang „Organigramme der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG vom Jahr 2001 bis 2009“ | a |
| D 1-2 | Deutsche Bahn | 2 Ordner Vorgang „Spreedreieck, Abteilung Recht GRD“ | a |
| D 3 | | 1 Ordner Vorgang „Spreedreieck, VG 3A 6301 und VG 27A87.05“ (Vermögenszuordnung) der DB Services Immobilien GmbH, Abteilung Liegenschaftsmanagement“ | a |
| D 4-5 | | 2 Ordner Vorgang „Tränenpalast, Kaufvertrag“ | a |
| LA 1-5 | Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen | 5 Ordner Vorgang „Mitte, Am Zirkus 1, Schumannstr. 12, 13, 13A, 14, 16, Deutsches Theater, (Spreedreieck)“ | b |
| LA 6 | | 1 Ordner Vorgang „Reichstagsufer/ Friedrichstr., Flst. 241, 242/243 Teilflächen und Reichstagsufer 17 (Tränenpalast)“ | b |
| LA 7 | | 1 Ordner Vorgang „Aktien der Deutschen Nationaltheater AG (DNT), Mitte, Am Zirkus 1“ | b |
| LA 8 | | 1 Ordner Vorgang „Deutsches Nationaltheater AG (DNT)“ | b |
| LA 9, 9/1, 9/2 | | 3 Ordner Vorgang „Deutsches Nationaltheater AG (DNT)“ | b |
| LA 10 | | 1 Ordner Vorgang „Deutsches Nationaltheater AG u. andere“ | b |
| LA 11 | | 1 Ordner Vorgang „Deutsches Nationaltheater AG“ | b |
| LA 12, 12/1 | | 2 Ordner Vorgang „Deutsches Nationaltheater AG und Schumannstr. 10-16, Friedrichstr. 101-102, Planckstr. 21, 23, 25 (M 1699 = GVO Admiralspalast)“ | b |
| LA 13 | | 1 Ordner Vorgang „Spreedreieck“ | b |
| LA 13/1 | | 1 Ordner Vorgang „Klageakte VG 3 A 809.93“ | b |
| LA 14 | | 1 Ordner Vorgang „Spreedreieck Teil I, Flst. 236, 241, 242“ | b |
| LA 15 | | 1 Ordner Vorgang „Spreedreieck Teil II Flst. 238, 239, 240 (Tränenpalast)“ | b |
| LA 16 | | 1 Ordner Vorgang „Aktivlegitimation für LARoV, Organigramm, Katasterunterlagen Flst. 241 vom 09.10.1990 und 14.04.2000“ | b |

| | | | |
|-------|---|--|---|
| LA 17 | Landesamt zur Regelung offener Vermögens- fragen | 1 Ordner Vorgang „Vermögensrechtliche Anmeldungen [...] vom 07.04.1992 zum Grundstück Berlin – Mitte, Am Zirkus 1 (als vermeintlich testamentarische Erbin mit Vermerken des früheren Grundsatzreferats Senatsverwaltung für Finanzen Abt. V) sowie [...] vom 01.10.1990 zum Eigentumsanteil am Grundstück Berlin – Mitte, Schumannstr. 10 (Verwaltungsstreitverfahren mit Vergleich und Änderungsbescheid des LARoV vom 15.10.2004 zum Erlösauskehranspruch)“ | a |
| LA 18 | | 1 Ordner Vorgang „zu den Unterlagen mit der Kurzbezeichnung LA 17 dazugehörige Magistratsakten (Deutsches Theater und Kammerspiele sowie Friedrichstadt-Palast-Varieté-Planung)“ | a |
| LA 19 | | 1 Ordner Vorgang „Vermögensrechtliche Anmeldung [...] vom 17.12.1992 zum Miteigentum am Grundstück Berlin – Mitte, Schumannstr. 14 a (ablehnender Bescheid vom 18.02.1998 – AufbauG - / bestandskräftig mit Dokumentation Ministerrat DDR zur Inanspruchnahme)“ | a |
| LA 20 | | 1 Ordner Vorgang „Vermögensrechtliche Anmeldung der Erben nach Max Reinhardt vom 08.10.1990 zu Anteilsrechten am Deutschen Nationaltheater (mit Berechtigtenfeststellung zu den Anteilen und diversen Bezugsschreiben, u.a. Abstimmungen mit anderen Einrichtungen)“ | a |
| LA 21 | | 1 Hefter Vorgang „Invalidenstraße 132, 133, Gartenstraße 95-103, Tieckstraße 21-23, AZ 01/671, Bd. 1, Seite 18-55 (Anlage 1) Bd. 2, Seite 356-369 (Anlage 2) und Klageakte VG 3 A 809.93, Seite 31-42 (Anlage 3)“ | a |
| B 1 | Bundesamt für zentrale Dienste und offene Vermögens- fragen | 1 Ordner Vorgang „Antrag des BA Mitte vom 24.11.1993 auf Übertragung von Vermögen in Kommunaleigentum für Grundstück Reichstagsufer Ecke Friedrichstr., An der Friedrichstr., vor Reichstagsufer 17 (Flurstücke 236, 241, 242) und Antrag des BA Mitte vom 24.11.1993 auf Übertragung von Vermögen in Kommunaleigentum für Grundstück Reichstagsufer 17 (Flurstücke 238, 239, 240)“ | a |
| B 2 | | 1 Ordner Vorgang „Antrag der Deutschen Bahn AG vom 23.06.1994 auf Übertragung von Vermögen in Kommunaleigentum für Grundstück Friedrichstr. Ecke Reichstagsufer (Flurstück 241)“ | a |
| V 1 | UA „Vermögens- verwaltung“ des HauptA des Abghs | 1 Ordner Vorgang „Unterlagen des Unterausschusses „Vermögensverwaltung, 13.-15. WP.“ | c |
| V 1/1 | | 1 Ordner Vorgang „Unterlagen des Unterausschusses „Vermögensverwaltung, 16. WP.“ | c |

| Kurzbezeichnung | Herkunft | Eingegangene Akten | Geheimhaltungsgrad und Verteiler |
|-----------------|--|--|----------------------------------|
| RSG 1 | Kanzlei RSG | 1 Hefter Vorgang „Unterlagen im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Erstellung des Gutachtens der Kanzlei RSG vom 30. August 2004“ | a |
| MS 1-3 | Harm Müller-Spreer | 3 Ordner Vorgang „Unterlagen der Anwaltskanzlei Wilmer, Cutler, Pickering, Hale and Dorr“ | b |
| RV 1 | Ravenna Vermögensverwaltungs AG | 1 Hefter Vorgang „Notarieller Vertrag vom 28. März 2000 (UR-NR. D 78/2000 des Notars Detlef Stoecker)“ | a |
| A | Amtsgericht Lichtenberg, Zentrales Grundbucharchiv | 1 Hefter Vorgang „Anträge auf Einsichtnahme in den Grundbuchbezirk Dorotheenstadt, Grundbuchblatt 403“ | a |
| E 1 | ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG | 1 Hefter Vorgang „Kopie des Schreibens der Müller-Spreer & Co. Spreadreieck KG vom 5. Mai 2006 an die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG“ | a |
| BSM 1 | Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH | 1 Hefter Vorgang „Angebot vom 9. Januar 2004 an die Projektwerke Hamburg AG zum Gutachterverfahren Spreadreieck (Wettbewerb) sowie Rechnung vom 18. Juni 2004“ | a |
| BSM 2-8 | | 7 Ordner Vorgang „Verfahrensakten (Band I – VI) sowie die Handakte des Projektleiters Herr Kunst zum Bebauungsplanverfahren I – 50“ | e |

| | | | |
|------|----------------------------|---|---|
| RH 1 | Rechnungshof von Berlin | 1 Hefter Vorgang „Bericht des Rechnungshofs von Berlin gem. § 99 LHO über die Prüfung „Spreedreieck“ (Ausfertigung Nr. 1) | d |
| RH 2 | | 1 Hefter Vorgang „Bericht des Rechnungshofs von Berlin gem. § 99 LHO über die Prüfung „Spreedreieck“ (Ausfertigung Nr. 4)“ | c |
| FP 1 | Foster & Partners | 1 Hefter Vorgang „Schreiben von projektwerke hamburg vom 21. Oktober 1999 an Foster& Partners über Auftragsbestätigung für Planung Spreedreieck und erläuterndes Schreiben von Foster & Partners vom 19. November 2009“ | a |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|-----------|--|
| a.a.O. | am angegebenen Ort |
| Abg. | Abgeordnete/r |
| Abghs | Abgeordnetenhaus von Berlin |
| Abs. | Absatz |
| Abt. | Abteilung |
| AbtL | Abteilungsleiter |
| a.D. | außer Dienst |
| Advanta | Advanta Management AG |
| AEG | allgemeines Eisenbahngesetz |
| a.F. | alte Fassung |
| AG | Aktiengesellschaft |
| AGBauGB | Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs Berlin |
| ALB | Automatisiertes Liegenschaftsbuch |
| Art. | Artikel |
| AZG | Allgemeines Zuständigkeitsgesetz Berlin |
| BARoV | Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen |
| B-Plan | Bebauungsplan |
| BAL | Bauplanung und Steuerungs Aktiengesellschaft |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| BauWohnV | Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr |
| betr. | betrifft, betreffend |
| bez. | bezüglich |
| BGB | Bürgerliches Gesetzbuch |
| BGF | Bruttogeschossfläche / eigentlich Bruttogrundfläche |
| Bl. | Blatt |
| BSM | Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH |
| BverwG | Bundesverwaltungsgericht |
| BVG | Berliner Verkehrsbetriebe |
| BvS | Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben |
| BVV | Bezirksverordnetenversammlung |
| bzw. | beziehungsweise |
| ca. | zirka (circa) |
| CdS | Chef der Senatskanzlei |
| CMS | Rechtsanwaltskanzlei CMS Hasche Sigle |
| DB | Deutsche Bahn |
| DDR | Deutsche Demokratische Republik |
| d. h. | das heißt |
| DM | Deutsche Mark |
| Dr. | Doktor/in |
| DSchG Bln | Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin, Denkmalschutzgesetz |
| EBA | Eisenbahnbundesamt |
| EDV | Elektronische Datenverarbeitung |
| EGBGB | Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch |
| ehem. | Ehemalige/r; ehemals |
| etc. | et cetera, und so weiter |
| EV | Einigungsvertrag |
| evtl. | eventuell |
| f. | folgende |
| ff. | fortfolgende |
| GBO | Grundbuchordnung |
| gem. | gemäß |

| | |
|-------------|---|
| GFZ | Geschossflächenzahl |
| GG | Grundgesetz |
| ggf. | gegebenenfalls |
| GGO | Gemeinsame Geschäftsordnung für die Berliner Verwaltung |
| GmbH | Gesellschaft mit beschränkter Haftung |
| GO Abghs | Geschäftsordnung des Abgeordnetenhauses von Berlin |
| GO Sen | Geschäftsordnung des Senats von Berlin |
| GRZ | Grundflächenzahl |
| GVG | Grundstücksverwaltungsgesellschaft Am Weidendamm Berlin-Mitte mbH |
| Haupt | Hauptausschuss |
| i.d.F.d.B. | in der Fassung der Bekanntmachung |
| i.d.R. | in der Regel |
| HNF | Hauptnutzfläche |
| inkl. | inklusive |
| InVorG | Gesetz über den Vorrang für Investitionen bei Rückübertragungsansprüchen nach dem Vermögensgesetz |
| i.S.d. | im Sinne des |
| i.V.m. | in Verbindung mit |
| KOAI | Koordinierungsausschuss für innerstädtische Investitionen |
| Kult | Ausschuss für Kulturelle Angelegenheiten |
| LARoV | Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen |
| LDA | Landesdenkmalamt |
| LHO | Landeshaushaltsordnung |
| lfd. Nr. | laufende Nummer |
| Mio. | Million/en |
| NHN | Normal-Höhe-Null |
| OD | oberste Denkmalschutzbehörde |
| OFD | Oberfinanzpräsident der Oberfinanzdirektion Berlin |
| o. g. | oben genannt(e/r) |
| OVG | Oberverwaltungsgericht |
| RA, -in, -e | Rechtsanwalt, Rechtsanwältin, Rechtsanwälte |
| RAVENNA | RAVENNA Vermögensverwaltungs AG, zuvor Hotelbetriebs AG |
| rd. | rund |
| RefL | Referatsleiter |
| RSG | Rechtsanwaltskanzlei Riebschläger, Sieversen, Südhoff, Steiner |
| S. | Seite |
| s. | siehe |
| s. a. | siehe auch |
| SBD | Senatsbaudirektor |
| Sen | Senator/in |
| SenFin | Senatsverwaltung für Finanzen |
| SenStadt | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung |
| SenWissKult | Senatsverwaltung für Wissenschaft, Forschung und Kultur |
| sic | (wirklich) so |
| s. o. | siehe oben |
| sog. | sogenannte |
| StadtUm | Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz |
| StS | Staatssekretär |
| s.u. | siehe unten |
| THA | Treuhandanstalt |
| UA | Unterausschuss |
| UA BPläne | Unterausschuss Bebauungspläne des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr |

| | |
|-------------|---|
| UA VermB | Unterausschuss Vermögensverwaltung und Beteiligungen des Hauptausschusses |
| UA VermV | Unterausschuss Vermögensverwaltung des Hauptausschusses |
| u. a. | unter anderem |
| u. ä. | und ähnliches |
| UG | Untergeschoss |
| UD | unterste Denkmalschutzbehörde |
| UntA | Untersuchungsausschuss |
| UntAG | Gesetz zur Regelung des Rechts der parlamentarischen Untersuchungsausschüsse (Untersuchungsausschussgesetz) |
| URüV | Verordnung zum Vermögensgesetz über die Rückgabe von Unternehmen |
| usw. | und so weiter |
| u.v.a. | und viele/s andere |
| Uz | Unterzeichnender |
| VermG | Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen |
| VG | Vollgeschosse |
| vgl. | vergleiche |
| VwGO | Verwaltungsgerichtsordnung |
| VwVfG | Verwaltungsverfahrensgesetz |
| VwVG | Verwaltungsvollstreckungsgesetz |
| VZOG | Vermögenszuordnungsgesetz |
| W, C & P | Rechtsanwaltskanzlei Wilmer, Cultler, Pickering und Hale |
| z. B. | zum Beispiel |
| Ziff. | Ziffer |
| z. T. | zum Teil |
| ZustKat AZG | Allgemeiner Zuständigkeitskatalog |

Teil G.
Abweichende Berichte der Fraktionen
gem. § 19 Abs. 2 UntAG

Abweichende Berichte der Fraktionen gem. § 19 Abs. 2 UntAG

| |
|--|
| Gemeinsamer abweichender Bericht der Fraktionen von CDU, Bündnis 90/Die Grünen und FDP |
| Abweichender Bericht der Fraktion der CDU |
| Abweichender Bericht der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen |
| Abweichender Bericht der Fraktion der FDP |

Gemeinsamer abweichender Bericht der Fraktionen von CDU, Bündnis90/Die Grünen und FDP gem. § 19 Abs. 2 UntAG

Hinweis:

Für den Inhalt der abweichenden Berichte sind die Fraktionen verantwortlich.

I. Gemeinsame Stellungnahme zum Abschlussbericht von SPD und Die Linke

Die Fraktionen der CDU, Bündnis 90 / Die Grünen und der FDP schließen sich dem vorliegenden Abschlussbericht des Untersuchungsausschusses nicht an. Der Text des Abschlussberichtes des 1. Untersuchungsausschusses der 16. Wahlperiode zur „Aufklärung der Vermögens- und Baupolitik am Spreedreieck und den umliegenden Grundstücken, insbesondere Friedrichstraße 100 – 103“ wurde mit der Stimmenmehrheit der Regierungskoalition von SPD und Die Linke beschlossen, nachdem sie zuvor sämtliche Änderungsanträge der Oppositionsfraktionen abgelehnt hatten.

II. Chronologie

| | |
|-------------------------------|--|
| 1990-1992 | Anträge auf Rückerstattung der Grundstücke Schumannstr. 12,13a, 14 und 16 sowie Am Zirkus 1 der Erben nach Max Reinhardt |
| 1993 | SenStadt: Städtebaulicher Wettbewerb Nördliche Friedrichstadt. 1. Preis: Nalbach + Nalbach |
| 23.08.1993 | ADVANTA stellt Erwerbsantrag für die Flurstücke 240 und 241 beim Bezirksamt Mitte |
| 24.11.1993 | Vermögenszuordnungsantrag Land Berlin für Spreedreieck |
| 23.06.1994 | 1. Vermögenszuordnungsantrag Bahn für Flurstück 241 |
| 09.05.1995 | Zuordnungsbescheid Oberfinanzdirektion: Flurstück 241 an Berlin |
| 14.09.1995 | Untersuchung Bebaubarkeit Spreedreieck in Vorbereitung des Bieterverfahrens durch BSM |
| 18.09.1995 | Verkehrswertgutachten Deutsches Theater: 25 - 30 Mio. DM |
| 14.11.1995 | Aufstellungsbeschluss B-Plan Bezirksamt Mitte, Planungsziel: „öffentliche Grünfläche“ |
| 28.12.1995 | 2. Vermögenszuordnungsantrag Bahn für Flurstück 241 |
| 17.09.1997 | Beschluss AGH: Spreedreieck Gebiet außergewöhnlich stadtpolitischer Bedeutung |
| 17.09.1998 | Beschluss AGH: Aufstellung B-Plan I-50 (12.000 m ² BGF) |
| 17.05.- 01.06.1999 | B-Plan I-50: Frühzeitige Bürgerbeteiligung |
| 12.07.1999 | Vereinbarung Bund/Berlin: Festgelegte Kaufpreiserlöse aus den Grundstücksgeschäften Friedrichstr.103 – 104a/Am Weidendamm werden je zur Hälfte geteilt. In der Friedrichstrasse 100 erhält der Bund ebenfalls einen festgelegten Betrag. Eine Beteiligung des Bundes an etwaigen Kaufpreisminderungen wird in der Vereinbarung nicht aufgenommen |
| 04.08.1999 | B-Plan I-50: Beteiligung Träger öffentlicher Belange; Stellungnahme S-Bahn: 13.12.1999 |

- 25.11.1999** Erben stimmen Grundstückstausch zu; 28 Mio. DM für das Deutsche Theater werden als Basis akzeptiert. BSM vermittelt Müller-Spreer als Investor. Müller-Spreer: ein Bauvorhaben sei in Absprache mit den Reinhardt-Erben ins Auge gefasst
- 15.12.1999** Vermerk Lippmann (LF): „*Tausch setzt m. E. Zustimmung des AGH voraus.*“
- 24.02.2000** BauConcept will das Flurstück 241 für Bundesärztekammer und Kassenärztliche Bundesvereinigung erwerben: Angebot: 18 Mio. DM, jedoch mind. 2. Mio. DM über Verkehrswert, BGF 15.000 m²
- 28.03.2000** Kaufvertrag (sog. Erstvertrag) Reinhardt-Erben / RAVENNA / Müller-Spreer. 28 Mio. DM für das Flurstück 241
- 16.05.2000** Erben lehnen die vorgeschlagene Unternehmensrestitution ab
- 22.05.2000** Anwalt der Erben hat gegen eine Unternehmensrestitution keine Bedenken mehr und beziffert die Ausgleichsverpflichtung Berlins mit rund 66 Mio. DM
- 03.07.2000** LaRoV: Berechnung Ausgleichsbetrag Deutsches Theater: ca. 120 Mio DM Verkehrswertgutachten Spreedreieck (Flurstücke 241 und 240): ca. 33 Mio. DM
- 24.07.2000** LaRoV: Neue Berechnung Ausgleichsbetrag Deutsches Theater: 60 – 90 Mio. DM
- 05.10.2000** Berlin verkauft den Block Friedrichstr. 103, 104, 103a an die GVG für 24.007.454,00 €
- 02.10.-
03.11.2000** B-Plan I-50: Öffentliche Auslegung
- 07.11.2000** Vorlage Senatssitzung zur Übertragung des Flurstücks 241 an die Erben M.Reinhardt: „*stellt sich der zu schließende Vergleich für das Land Berlin als wirtschaftlich vorteilhaft dar.*“
- 23.11.2000** Bundesverwaltungsgerichtentscheidung zum Umgang mit unterirdischen Tunnelanlagen (betr. Fall Invalidenstr. 132/Gartenstr.9)
- 18.12.2000** Rechtsanwalt Siegfried de Witt (in einer Kanzlei u.a. mit RA Quack und RA Benneter) vertritt Müller-Spreer, Terminvereinbarung Akteneinsicht in B-Plan I-50
- 19.12.2000** Kaufvertrag „Spreedreieck“:
- Dreiseitiger Vertrag zwischen Erben nach Max Reinhardt/Müller-Spreer/Berlin
- 15.000m² BGF gemäß Entwurf B-Plan I-50
- 22m Traufhöhe
- zusätzliche Staffelgeschosse bei Oberkante 30m über Gehweg
- Tausch gegen Erledigung der Restitutionsansprüche
- 3 Mio. DM an Land Berlin
- 29.12.2000** Berlin überweist (gemäß Vereinbarung vom 12.07.1999) dem Bund die Hälfte des festgelegten Verkaufserlöses der Friedrichstrasse 103, 104, 104a i.H.v.12.015.359,00 €. Die Hälfte des real erzielten Verkaufserlöses wäre 12.003.727,00 € gewesen

- 15.01.2001** Eingangsstempel SenFin für Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom 23.11.2000
- 27.02.2001** Änderungsvertrag zum Kaufvertrag Friedrichstr. 103, 104, 104a vom 05.10.2000 wg. Flächenreduzierung zugunsten Metropoltheater (Stage Holding). Der Kaufpreis wird um 2.816.450,69 € reduziert und beträgt nunmehr 21.191.003,31 €. Der Bund wird (siehe Vereinbarung vom 12.07.1999) nicht an dieser Kaufpreisminderung beteiligt
- 01.03.2001** Gemeinsamer Antrag SPD/CDU: Senat soll B-Planverfahren I-50 ruhen lassen und Hochhaus-Bebauung nach Mies van der Rohe-Entwurf aus den 20er Jahren prüfen
- 28.03.2001** Nachfrage Bahn bei der OFD: Wurde zum Flurstück 241 bereits ein Zuordnungsverfahren durchgeführt bzw. ein Bescheid erlassen? Beantragen in diesem Fall die Wiederaufnahme ihres Zuordnungsantrages wegen des dort verlaufenen Tunnels der Nord-Süd-Bahn
- 09.05.2001** Baudirektor Stimmann zum Antrag von SPD/CDU, das B-Planverfahren I-50 ruhen zu lassen: *„An der Debatte über diesen Antrag beteiligten sich Michael Arndt, Ralf Hillenberg, Jürgen Radeboldt und Klaus-Uwe Benneter als radikale Befürworter des Projektes mit unterschiedlichen Argumenten, von der Referenz zu Mies van der Rohe über etwas für die Bauwirtschaft tun bis hin zur eingestandenen persönlichen Bekanntschaft mit dem Investor“*
- 21.05.2001** Arbeitskreis V – SPD thematisiert Bebauungsplanentwurf I- 50 Spreedreieck. Notiz in den Akten von SenStadt: 2.10.-3.11.00 (Anm.: Zeitraum der öffentlichen Auslegung) *„seitdem Stillstand wegen Klärungen im parlamentarischen Raum“*
- 27.06.2001** 3. Vermögenszuordnungsantrag Bahn für Flurstück 241
- 05.09.2001** Kanzlei WCP, vertreten Müller-Spreer: Berlin hat bei den Verhandlungen zum Kaufvertrag nicht auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 23.11.2000 hingewiesen. Ihr Mandant Müller-Spreer behalte sich alle Rechte vor
- 11.09.2001** OFD: Zuordnungsbescheid von 1995 für das Flurstück 241 zugunsten von Berlin wird teilweise aufgehoben. Flurstücke 236 und 241 sind nicht vollständig im Besitz Berlins.
- Teilfläche S-Bahneingang des Flurstücks 241 wird der Bahn zugeordnet.
 - Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Bahn mit einem noch zu vereinbarenden Text soll erfolgen
- 18.03.2002** 1. Einigungsvorschlag der Bahn zum Flurstück 241; Müller-Spreers Mitwirkung notwendig
- 22.07.2002** Kanzlei WCP: Forderung ihres Mandanten Müller-Spreer bei Vertragsrückabwicklung:
34 Mio. DM plus noch nicht bezifferter Schadensersatz
- 05.11.2002** Kanzlei WCP: Schadensersatzforderung ihres Mandanten Müller-Spreer:
13,4 Mio. €

- 26.11.2002** 2. Einigungsvorschlag der Bahn zum Flurstück 241; Berlin soll S-Bahneingang erwerben
- 12.12.2002** SenFin: Vorschlag der Bahn nicht verhandelbar
- 19.06.2003** Beginn Bieterverfahren Metropoltheater/ Friedrichstr. 100
- 04.07.2003** SenFin beauftragt RA Riebschläger (zunächst Kanzlei Knauthe & Eggers, später Kanzlei RSG) mit Rechtsberatung zum Spreadreieck
- 04.12.2003** Eckpunktepapier Spreadreieck: SenFin Staatssekretär Schulte/Baudirektor Stimmann: 15.000m² BGF; Bebauung auch auf Flurstück 242; Unterbaumöglichkeit für Tiefgarage
- 08.12.2003** Baudirektor Stimmann an StS Schulte zu Schadensersatzforderungen von Müller-Spreer:
- Verbindungstunnel, Luftgeschoss über S-Bahntrasse etc. bei Vertragsabschluß bekannt
 - Müller-Spreer hat keinen Hochhausentwurf mit SenStadt abgestimmt; hat keinen Bauantrag eingereicht, auf dessen Basis das B-Planverfahren hätte fortgeführt werden können
 - Müller-Spreer hat lediglich auf eine höhere Baumasse spekuliert
 - zeitliche Verzögerungen hat Müller-Spreer und nicht SenStadt zu verantworten
- Empfehlung, Müller-Spreer in der Verständigungsdiskussion eindeutig zu binden
- 02. - 03.2004** Müller-Spreer lobt Gutachterverfahren Spreadreieck mit städtebaulichen Vorgaben aus (u.a. Gebäudehöhe 33,0m und keine Rückstaffelung). Die Preisträger sind
1. Diener + Diener; 2. Grüntuch & Ernst; 3. Mark Braun
- 04.03.2004** Änderungsvertrag zum Kaufvertrag Friedrichstr. 103, 104, 104a vom 05.10.2000 wg. Kaufpreisreduzierung um 4 Mio. € (Finanzierungsprobleme, GVG droht mit Rückabwicklung). Der reale Kaufpreis beträgt nunmehr 17.191.003,31 €. Der Bund wird (siehe Vereinbarung vom 12.07.1999) nicht an dieser Kaufpreisminderung beteiligt
- 14.09.2004** Stadträtin Dubrau (BA Mitte) informiert Liegenschaftsfonds über bauplanungsrechtliche und städtebauliche Gegebenheiten sowie Entwicklungsmöglichkeiten des BV Friedrichstrasse 100/Planckstr. 17: Gesamthöhe des Metropoltheaters darf nicht überschritten werden
- 25.11.2004** Berlin unterzeichnet Zusatzvereinbarung Kaufvertrag Spreadreieck mit Müller-Spreer; u.a:
- 17.500m² BGF
 - Zahlung von 8,7 Mio. € an Müller-Spreer
 - kostenlose Übertragung der Flurstücke 242 und 243
 - bestandskräftige Baugenehmigung bis 30.09.2006
- 04.01.2005** Baudirektor Stimmann drängt Müller-Spreer zeitnah einen Entwurf des Gutachterverfahrens auszuwählen, dies sei notwendige Voraussetzung für das B-Planverfahren I-50
- 28.05.2005** Kaufvertrag mit der Admiralspalast GmbH Arena Treptow über das

| | |
|------------------------------|---|
| | Metropol-Theater |
| 07.06.2005 | Müller-Spreer erwirbt mit den Flurstücken 238, 240 und 239 den Tränenpalast, nachdem der bisherige Nutzer den geforderten Kaufpreis nicht aufbringen kann |
| 05.10.2005-31.12.2005 | Internationales Bieterverfahren Friedrichstrasse 100: Angebote zwischen 11 und 4,1 Mio. € |
| 16.08.2005 | Müller-Spreer stellt erstmals eine Überarbeitung der Preisträger-Entwürfe vor |
| 18.01.2006 | SenStadt-Vermerk: RA Riebschläger arbeitet jetzt für Müller-Spreer |
| 20.01.2006 | Müller-Spreer gewinnt Ernst & Young als Mieter und entscheidet sich für einen vollkommen neuen Entwurf des 3. Preisträgers Mark Braun |
| 09.03.2006 | B-Plan I-50: BSM wird mit der Erstellung beauftragt |
| 20.03.2006 | SenStadt: Der neue Entwurf von Mark Braun weicht erheblich von den Bestimmungen der Zusatzvereinbarung ab und sieht mit 10 Vollgeschossen sowie einer BGF von 20.500 m ² rund 3.000 m ² mehr als vereinbart vor |
| 02.05.2006-02.06.2006 | B-Plan I-50: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit |
| 02.06.2006 | B-Plan I-50: Stellungnahme GVG im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung |
| 12.06.2006 | B-Plan I-50: Schlusszeichnung der Senatsvorlage zum B-Plan I-50 mit einer BGF über 20.500 m ² durch Bausenatorin Junge-Reyer |
| 20.06.2006 | B-Plan I-50: Senatsbeschluss |
| 28.06.2006 | Kaufvertrag Friedrichstrasse 100 mit LIP über 13,520 Mio. €, abhängig von der realisierten GFZ – der ausgehandelte Mindestbetrag beläuft sich auf 12 Mio. €. Vertraglich hatte 1999 der Bund für sich einen Erlös von 15.083.110 € festgelegt |
| 20.07.2006 | Müller-Spreer stellt Bauantrag beim Bezirksamt Mitte |
| 31.08.2006 | B-Plan I-50: Beschluss AGH |
| 29.09.2006 | Baugenehmigung Hochbau Spreedreieck mit Auflagen durch Bezirksamt Mitte |
| 12.10.2006 | Liegenschaftsfonds beauftragt Kanzlei CMS Hasche Sigle mit Prüfung möglicher Schadensersatzansprüche am Spreedreieck |
| 12.01.2007 | Kanzlei Hammonds: Widerspruch der Mandantin GVG gegen Baugenehmigung Spreedreieck |
| 02. 2007 | Baubeginn Bauvorhaben Spreedreieck |
| 18.06.2007 | Niederlage GVG beim Verwaltungsgericht Berlin: kein Baustopp BV Spreedreieck |

- 14.11.2007** Liegenschaftsfonds informieren das BA Mitte: Friedrichstrasse 100 wurde mit Zustimmung BA Mitte ausgeschrieben. Dem Käufer stehe Baurecht nach § 34 BauGB zu. Andere Vorstellungen hätten in einem B-Plan fixiert werden müssen. Strittig ist die zu genehmigende Höhe des beantragten Hochbaus. Das BA Mitte beharrt auf ihrer Vorgabe, nach der die Gesamthöhe des benachbarten Metropoltheaters nicht überschritten werden darf (siehe 14.09.2004)
- 18.12.2007** B-Plan I-50: GVG-Klage vor dem Oberverwaltungsgericht im Normenkontrollverfahren ist erfolgreich. Der B-Plan I-50 ist rechtswidrig
- 17.02.2008** Baugenehmigung Friedrichstr. 100
- 18.02.2008** Verzichtserklärung Friedrichstr. 100 auf Einwendungen gegen BV Spreedreieck
- 11. -
13.03.2008** Vergleichsvereinbarung zwischen Land Berlin und GVG: Verzichtserklärung auf Einwendungen gegen BV Spreedreieck gegen eine Zahlung von 4 Mio. € an GVG
- 17.03.2008** Vergleichsvereinbarung zwischen Land Berlin und Müller-Spreer
- 18.03.2008** Vermögensausschusssitzung AGH: Freigabe der 4 Mio. € an GVG
- 17.11.2008** Vermessung Bauvorhaben Spreedreieck ergibt eine BGF von 20.863 m²

Abweichender Bericht der Fraktion der CDU gem. § 19 Abs. 2 UntAG

Hinweis:

Für den Inhalt der abweichenden Berichte sind die Fraktionen verantwortlich.

A) Einleitung

Auf Initiative der Fraktionen der CDU, Bündnis 90 / Die Grünen und der FDP wurde im September 2008 der Untersuchungsausschuss „Spreedreieck“ eingesetzt. Er hat mit der Mehrheit seiner Mitglieder der Fraktionen von SPD und Linke einen Abschlussbericht beschlossen, der die Ermittlungsergebnisse aus über zwei Jahren intensiver Ausschussarbeit politisch motiviert verzerrt, sowie bewusst einseitig und unrichtig wiedergibt. Hintergrund ist die versuchte Verschleierung der Verantwortung der politisch maßgeblichen Akteure, namentlich des äußerst umstrittenen ehemaligen Finanzsenators Dr. Thilo Sarrazin (SPD) und der noch amtierenden Senatorin für Stadtentwicklung Ingeborg Junge-Reyer (SPD). Im Ergebnis ist der Abschlussbericht der Koalitionsfraktionen eine bewusste Täuschung der Berliner Steuerzahler, um einen Millionenschaden zu vertuschen, der bereits von unabhängigen Dritten, wie dem Rechnungshof von Berlin, Transparency International Deutschland e.V. und dem Bund der Steuerzahler bestätigt wurde. Aus diesem Grund haben sich die Fraktionen der CDU, Bündnis 90 / Die Grünen und der FDP im Abgeordnetenhaus von Berlin dazu entschlossen, den Abschlussbericht in Gänze abzulehnen und ihr gesetzlich verbrieftes Recht auf Abgabe eigener, abweichender Berichte wahrzunehmen.

B) Ermittlungsergebnis

I. Das Zuordnungsverfahren – Versagen der OFD –

Das streitbefangene Grundstück Spreedreieck (Flurstück 241), welches den Namen des Untersuchungsausschusses (UA) prägte, wurde nach der Wiedervereinigung von der Oberfinanzdirektion Berlin (OFD), einer Bundesbehörde, im Jahr 1995 dem Land Berlin auf Antrag zugeordnet.¹ Anhand der Aktenlage und der Zeugenbefragung ergaben die Ermittlungen des UA sehr schnell, dass die OFD durch unvollständige Bearbeitung der Anträge kausal verantwortlich ist für die fehlerhafte Übertragung des Grundstücks durch das Land Berlin an den heutigen Eigentümer und Investor Harm Müller-Spreer. Zum einen hat die OFD in dem Zuordnungsverfahren einen konkurrierenden Antrag der Deutschen Bahn AG (DB) auf Zuordnung des Grundstückes mehrere Jahre nicht bearbeitet. Zum anderen hat sie eine Belastung aus den alten Grundbüchern vor der Übertragung in Volkseigentum der DDR schlichtweg übersehen. In diesen alten Grundbüchern war eine dingliche Belastung zu Gunsten der damaligen Deutschen Reichsbahn (DR) verzeichnet.² Diese Belastung des Grundstücks sicherte bereits damals die Rechte der DR „...eine Tunnelanlage herzustellen, dauernd zu haben, zu unterhalten, zu benutzen und in ihr eine Bahn zu betreiben“. Durch diese Fehler wurde das Grundstück frei von jeglicher Belastung an das Land Berlin übertragen, obwohl für die OFD eindeutig zu erkennen war, dass auf und unter dem Grundstück Bahnanlagen in Form von Tunnelzugängen und Tunnelanlagen vorhanden waren. Es entsprach zwar der damaligen gängigen Praxis, dass Grundstücke entsprechend ihrer oberirdischen Nutzung zugeordnet wurden³, so dass die Zuordnung an das Land Berlin dem Grunde nach zutreffend war. Die Zuordnung hätte jedoch nicht lastenfrei erfolgen dürfen.

Die OFD ordnete mit Ergänzungsbescheid vom 11.09.2001, und somit nach Übertragung des Spreedreiecks an den Investor, die Tunnelzugänge mit einer Fläche von ca. 45m² des Grundstücks und die darunter verlaufenden Bahnanlagen der DB zu.⁴ Diese ergänzende Zuordnung ist im Ergebnis auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts⁵ (BVerwG) in einer anderen Sache zurückzuführen, in dem die bis dahin gängige Praxis der Zuordnung durchbrochen wurde. Das Gericht urteilte, dass unterschiedliche Bestandteile eines Grundstückes, wie z.B. Tunnelanlagen, eigenständige Vermögensgegenstände sein können. Es ließ dabei bewusst offen, ob eine gesonderte Zuordnung oder eine Einigung der Parteien erforderlich

¹ Zuordnungsbescheid vom 09.05.1995 in Akte F 1, S. 100f.

² Grundbuch Dorotheenstadt, Akte B 2, Bl. 83f, 93f.

³ Vermerke der OFD, Akte B 1, Bl. 32 und 35.

⁴ Ergänzungsbescheid vom 11.09.2001, Akte F 2, Bl. 856f.

⁵ AZ: BVerwG 3 C 27.00.

ist. Die OFD versuchte ihre Fehler durch die ergänzende Zuordnung „auszubügeln“. Alternativ hätte eine Einigung der beteiligten Parteien, dem Land Berlin und der DB, zur Beseitigung dieser Fehler führen können.

II. Der Restitutionsanspruch Deutsches Theater – Neuland im LaRoV –

1. Grundstücksrestitution

Entscheidend für die Entwicklung des Spreedreiecks waren die Forderungen der Erben nach Max Reinhardt auf Rückübertragung, der sog. Restitution, des Deutschen Theaters. Diese, zunächst nur auf die Grundstücke und Gebäude gerichtete Restitution (Grundstücksrestitution), wurde durch das Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen (LaRoV) betreut. Der Restitutionsanspruch wurde auf die Verfolgung des Gründers und Eigentümers des Deutschen Theaters, Max Reinhardt, in den Jahren von 1933 bis 1945 durch rassistische Gründe zurückgeführt, die in Verlust des Vermögens durch Zwangsverkäufe und Enteignungen gemündet haben sollen.⁶ Die Verhandlungen des LaRoV mit Vertretern der Erbgemeinschaft, die ihre Ansprüche z.T. an Dritte veräußerten und später z.T. wieder zurückerwarben, dauerten von der Antragstellung 1990 bis zum Jahre 2000. In diesem Zeitraum wurde vom LaRoV zunächst geprüft, ob die Restitutionsansprüche überhaupt begründet sind. Nach anfänglichen Zweifeln daran⁷, teilte das LaRoV 1994 den Erben mit, dass die Restitutionsansprüche dem Grunde nach bestünden.⁸ Das Verfahren wurde zunächst ausgesetzt, um eine gütliche Einigung mit der Erbgemeinschaft zu erzielen.

2. Unternehmensrestitution

Ursprünglich sind sowohl die Erbgemeinschaft als auch das LaRoV von einer Grundstücksrestitution, bezogen auf die Grundstücke und Immobilien des Deutschen Theaters, ausgegangen. Im Verlauf des weiteren Verfahrens entschied sich das LaRoV, entgegen dem Antrag der Erbgemeinschaft, dafür, dass eine echte Unternehmensrestitution vorläge, da das Theater nicht nur aus den Immobilienwerten bestünde, sondern auch der Spielbetrieb dazugehören würde.⁹ Die Unternehmensrestitution hatte naturgemäß einen höheren Wert, als die alleinige Grundstücksrestitution, da diese in der Unternehmensrestitution aufging.

3. Wertermittlung

Das LaRoV hatte auf diesem Gebiet keine Erfahrung. Dies war der erste Fall einer echten Unternehmensrestitution.¹⁰ Im Ergebnis ist es durch den Vergleich vom 19.12.2000 zwischen dem Land Berlin, den Erben und dem Investor auch nicht zu einer Restitution gekommen.¹¹ Dennoch hat das LaRoV zur Wertermittlung die Ansprüche der echten Unternehmensrestitution berechnet. In einer ersten Berechnung im Juli 2000 schätzte das LaRoV den Wert auf ca. 120 Mio. DM (ca. 61,3 Mio. €).¹² Der Aktenlage und der Zeugenvernehmung zur Folge wurde schnell klar, dass diese Zahl ohne Substanz ist und „aus der Hüfte geschossen wurde“.¹³ Nur zwei Monate später berechnete das LaRoV nur noch die Hälfte dieses Wertes, ca. 60 Mio. DM (ca. 30,6 Mio. €).¹⁴ Auch diese Zahlen waren nur eine grobe Schätzung und sind nicht belastbar gewesen.¹⁵ Das LaRoV stützte seine neue Berechnung im Wesentlichen

⁶ Restitutionsantrag, Akte LA 1, Bl. 4f.

⁷ Vermerk LaRoV, Akte LA 8, Bl. 64f.

⁸ Beabsichtigter Bescheid LaRoV, Akte LA 2, Bl. 28f.

⁹ Vermerk LaRoV, Akte LA 5, Bl. 1467f, 1468.

¹⁰ Zeuge Triantaphyllides, Wortprotokoll 16 / 13, S. 30f.

¹¹ Zeuge Triantaphyllides, Wortprotokoll 16 / 13, S. 30.

¹² Vermerk LaRoV vom 03.07.2000, Akte LA 5, Bl. 1520f, 1521.

¹³ Zeuge Schwarz, Wortprotokoll 16 / 7, Bl. 33.

¹⁴ Vermerk LaRoV vom 19.09.2000, Akte LA 5, Bl. 1646f, 1653.

¹⁵ Zeuge Triantaphyllides, Wortprotokoll 16 / 13, S. 34.

auf die der Vertreter der Erbengemeinschaft, die zuvor zu annähernd dem selben Ergebnis gekommen waren.¹⁶

4. Vergleich statt Restitution

Für das LaRoV wurde unterdessen klar, dass es nicht zu einer Restitution, sondern zu einem Vergleich zwischen der Erbengemeinschaft und dem Land Berlin kommen würde¹⁷, da die Erbengemeinschaft auf einen Vergleich drängte. Grund dafür war ein bereits im März 2000 geschlossener Kaufvertrag, der sog. Erstvertrag, zwischen der Erbengemeinschaft und dem Investor.¹⁸ Bereits im dem Kaufvertrag heißt es unter I., 6.: „Das Land Berlin ist bestrebt, den Theaterstandort Deutsches Theater und Kammerspiele zu erhalten und in eigener Regie zu betreiben. In Hinblick hierauf ist vorgesehen, der Erbengemeinschaft nach Max Reinhardt **gegen Rücknahme des Restitutionsantrages** auf die Theatergrundstücke das Eigentum an dem Grundstück Reichstagsufer/Friedrichstr., Flur 41/921, Flurstück 241 [...] zu übertragen“.

In der Folge sind, entgegen der im Abschlussbericht des UA vertretenen Ansicht, nicht die Berechnungen hinsichtlich der Höhe der Restitutionsansprüche i.H.v. ca. 30,6 Mio. € entscheidend für die Bewertung, ob der Vergleich mit der Erbengemeinschaft vorteilhaft war oder nicht, sondern der tatsächlich geleistete Kaufpreis des Investors. Dieser zahlte 28 Mio. DM (14,3 Mio. €) für das Spreadreieck.¹⁹

Festzuhalten ist, dass das LaRoV mit dem einzigartigen Fall der echten Unternehmensrestitution offensichtlich überfordert war und keine eigene, konkrete Berechnung des Wertes der Restitutionsansprüche vorgenommen hat. Dies ist vor allem dem Umstand geschuldet gewesen, dass die Erbengemeinschaft bereits einen Kaufvertrag über das Spreadreieck abgeschlossen hatte, obwohl sie noch gar nicht Eigentümerin war. Dass LaRoV und somit das Land Berlin wurden somit unter Druck gesetzt. Es blieb gar keine andere Alternative, als auf den Vergleich einzugehen.

III. Der Übertragungsvertrag – Druck auf SenFin –

1. Geplanter Verkauf und reeller Verkehrswert

Die Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) war seit 1994 bestrebt, das Areal Spreadreieck zu verkaufen. Zuletzt wurde im März 2000 ein konkretes Kaufangebot verhandelt, welches einen Kaufpreis von 20% über den Verkehrswert, mindestens jedoch 18 Mio. DM (ca. 9,2 Mio. €) vorsah.²⁰ Der Verkehrswert wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt) im Juni 2000 auf 32,9 Mio. DM (ca. 16,8 Mio. €) festgesetzt.²¹ Beachtlich hierbei ist, dass SenStadt bereits eine noch vorzunehmende dingliche Sicherung der Bahnanlagen im Grundbuch berücksichtigte, so dass der eigentliche Verkehrswert von 34,9 Mio. DM (ca. 17,8 Mio. €) bereits reduziert wurde. Dem Senat war demnach bewusst, dass eine dingliche Belastung des Grundstückes, welche de facto noch nicht vorlag, noch zu erfolgen hatte.

2. Kein Verkauf mehr möglich

Die Vertragsverhandlungen mit Dritten wurden durch den Kaufvertrag der Erbengemeinschaft mit dem Investor obsolet, da die Übertragung des Spreadreiecks nun an die Erben, bzw. den Investor erfolgen musste. Dieser wurde auf Grund des Kaufvertrages in den Vergleich zwischen dem Land Berlin und der Erbengemeinschaft in einen sog. dreiseitigen Ver-

¹⁶ Schriftsatz RA Beiten, Akte LA 5, Bl. 1489f, 1491R.

¹⁷ Vermerk LaRoV vom 19.09.2000, Akte LA 5, Bl. 1653.

¹⁸ Akte RV 1.

¹⁹ Akte RV 1, § 2, 2.1 des Kaufvertrages.

²⁰ Angebot BauConcept, Akte F1, Bl. 362, 369f.

²¹ Verkehrswertberechnung SenStadt, F1, Bl. 482f, 488.

trag mit einbezogen. Der Senat hatte bei Abschluss des Übertragungsvertrages nur eingeschränkt Kenntnis über den zuvor bereits geschlossenen Kaufvertrag. Wesentliche Punkte, wie z.B. der Kaufpreis, waren unbekannt. Gleichwohl wurde indirekt von dem Investor und der Erbengemeinschaft auf den zügigen Abschluss des Vergleiches gedrängt.²²

3. Wertausgleich zum Wohle des Haushaltes

SenFin erkannte, dass das Spreedreieck einen höheren Wert hatte (ca. 16,8 Mio. €), als der Investor bereit war an die Erbengemeinschaft zu zahlen (14,3 Mio. €). Um keinen finanziellen Nachteil für das Land Berlin zu erleiden, wurde im Übertragungsvertrag vereinbart, dass der Investor an das Land Berlin einen Wertausgleich i.H.v. 3. Mio. DM (ca. 1,5 Mio. €) zu leisten hatte.²³

4. Keine Nutzungsrechte

Weiterhin wurde im Übertragungsvertrag unter § 3, 3.8 vereinbart, dass das Objekt frei von Nutzungsrechten sowie frei von jeglicher Benutzung *verkauft* wird. Bereits bei nur oberflächlicher Betrachtung steht diese Vereinbarung im Widerspruch zu der allen Beteiligten bekannten Nutzung der Tunnelanlagen.²⁴ Bei genauerer Betrachtung fällt auf, dass in diesem Abschnitt auf dem Kaufvertrag zwischen der Erbengemeinschaft und dem Investor Bezug genommen wird²⁵ und dieser Punkt nicht maßgeblich für den Übertragungsvertrag ist. Es handelt sich lediglich um eine Sachverhaltsschilderung, da im Kaufvertrag das Spreedreieck frei von Nutzungsverhältnissen veräußert wurde.

5. Lastenfreiheit

Ferner wurde in § 4, 4.1 die Lastenfreiheit des Grundstückes vereinbart. Zwar war SenFin bekannt, dass eine dingliche Belastung zu Gunsten der DB zum Betrieb der Tunnelanlagen erforderlich war (s.o.), jedoch war zum Zeitpunkt der Übertragung keine Belastung im Grundbuch verzeichnet. Der Grund hierfür liegt bei der fehlerhaften Zuordnung der OFD (s.o.), da diese bei der Zuordnung des Grundstückes die in den alten Grundbüchern verzeichnete dingliche Belastung übersehen hatte. Die Lastenfreiheit war somit auch nur eine Sachverhaltsschilderung, welche vom beurkundenden Notar überprüft und im Vertrag aufgenommen wurde.

6. Fehlende Nachzahlungsverpflichtung

Üblicherweise wird bei Grundstücksgeschäften des Landes Berlin eine Nachzahlungsverpflichtung vereinbart.²⁶ Dies bedeutet, dass der Erwerber im Falle einer umfangreicheren Bebauung als ursprünglich vorgesehen, einen Wertausgleich leisten muss. Im Vergleich vom 19.12.2000 wurde auf Drängen des ehem. Senatsbaudirektors Dr. Hans Stimmann (SPD) bewusst auf eine solche Nachzahlungsverpflichtung verzichtet.²⁷ Dies, obwohl nach Aktenlage und Aussage des damaligen Bausenators, Peter Strieder (SPD), dem Senat bekannt war, dass der Investor ein Hochhaus an dieser Stelle verwirklichen wollte.²⁸ Nach Angaben des ehemaligen Senatsbaudirektors Stimmann sollte mit dem Wegfall der Nachzahlungsverpflichtung dokumentiert werden, dass eine höhere Bebauung zukünftig ausgeschlossen

²² Schriftsatz RA Beiten, Akte F 1, Bl. 446f, 451.

²³ Übertragungsvertrag vom 19.12.2000, § 5, Akte F 2, Bl. 785f.

²⁴ Grundlage der Übersichtskarte und Übersichtskarte im Übertragungsvertrag vom 19.12.2000, Akte F 2, Bl. 803f.

²⁵ Kaufvertrag vom 28.03.2000, § 5, 5.4, Akte RV 1.

²⁶ Zeuge Stimmann, Wortprotokoll 16/30, S. 72f.

²⁷ Vgl. Vertragsentwurf, § 4, Nr.1, Akte F 2, Bl. 570, Zeuge Stimmann, aaO.

²⁸ Zeuge Strieder, Wortprotokoll 16/19, Bl. 34.

sei.²⁹ Doch anstelle diese Vorgabe ausdrücklich vertraglich zu vereinbaren, ließ der Senat auf Drängen der SPD die Nachzahlungsverpflichtung weg. Der entscheidende Fehler des Übertragungsvertrages lag somit in der Verantwortung des damaligen Senators für Stadtentwicklung Peter Strieder und seines Senatsbaudirektors Dr. Hans Stimmann. Sehenden Auges haben sie den Verzicht eines üblichen und notwendigen Passus im Vergleich zu verantworten, der angesichts der Bestrebungen des Investors zwingend erforderlich war.

7. LHO konformes Vorgehen

Der Übertragungsvertrag musste dem Parlament nicht zur Einwilligung vorgelegt werden, da er nicht die Veräußerung, also juristisch den Verkauf des Spreadreiecks, regelte, sondern einen Vergleich darstellt. In diesem Vergleich verzichtete die Erbgemeinschaft gegen Übertragung des Spreadreiecks auf die Geltendmachung der Restitutionsansprüche.³⁰ Eine, wie von der Koalition im Untersuchungsbericht behauptete³¹, Umgehung des Parlamentes ist juristisch nicht haltbar, da der Vertrag keine Veräußerung im Sinne des § 64 LHO beinhaltet. Unter Veräußerung im Sinn dieser Norm kann neben dem sprachlichen Gebrauch auch juristisch nur der Verkauf zu verstehen sein, da § 64 Abs. 2 Nr. 3 LHO (hier ist die Veräußerung geregelt) von einem Kaufpreis (über 10 Mio. DM) ausgeht und zu den essentialia negotii eines Kaufes eben der Kaufpreis gehört. Da vorliegend, wie gezeigt, kein Kaufpreis geleistet wurde und der Vertrag auch mangels Käufer und Verkäufer schon formal keinen Kaufvertrag darstellt, ist § 64 LHO nicht einschlägig. Die Koalitionsfraktionen von SPD und Linke verkennen bei Ihrem untauglichen Versuch hier eine Nebelkerze zu zünden, die grundlegenden juristischen Kenntnisse des Vertragsrechts,³² zumal die SPD-Fraktion dieses Verfahren mitgetragen hat.

IV. Das Urteil des BVerwG – Späte (Er-)Kenntnis –

Wie bereits geschildert, erließ das BVerwG in einem ähnlich gelagerten Fall eine Grundsatzentscheidung, die von der üblichen Praxis der Zuordnung abwich. Dieses Urteil wurde nur wenige Tage vor Abschluss des Übertragungsvertrages, am 23.11.2000, verkündet. Das Urteil selbst ist allerdings erst nach Abschluss des Vertrages, am 15.01.2001, SenFin zugestellt worden.³³ SenFin konnte dementsprechend das Urteil hinsichtlich des Vertrages nicht mehr berücksichtigen. Zwar waren bei der Urteilsverkündung auch Vertreter des LaRoV anwesend, diese waren jedoch nicht mit der Übertragung des Spreadreiecks betraut. Der Aktenlage konnte eine Unterrichtung über das Urteil nicht entnommen werden. Auch eine Gegenüberstellung im UA konnte nicht klären, ob die Information über das Urteil an den für den Vertrag zuständigen Sachbearbeiter bei SenFin weitergeleitet wurde.³⁴ Damit steht fest, dass das sich zeitlich mit dem Vertrag überschneidende, inhaltlich konkurrierende Urteil keinen Einfluss auf die Vertragsgestaltung nehmen konnte. Dieser Fall der juristisch sog. nachträglichen Unmöglichkeit wurde in mehreren Rechtsgutachten³⁵ belegt und kann nicht dem zum Vertragsabschluss regierenden Senat zur Last gelegt werden.

V. Erste Schadensersatzansprüche – unhaltbare Drohungen –

Auf Grund der geänderten Zuordnung vom 11.09.2001 trat der Investor an den Senat heran und legte dar, dass er nun einen Vermögensnachteil erlitten habe.³⁶ Pauschale Schadensersatzforderungen unterschiedlichster Höhe wurden in den Raum gestellt³⁷. Aus einem an-

²⁹ Zeuge Stimmann, aaO.

³⁰ 0.4 des Übertragungsvertrages vom 19.12.2000, Akte F 2, Bl. 786f.

³¹ Teil D: Politische Bewertung, Punkt 2.4.5 des Abschlussberichtes des UA Spreadreieck.

³² vgl. auch nicht öffentliche Anlage zu Wortprotokoll 16/20, Seite 2.

³³ Ausfertigung des Urteils, Akte F 2, Bl. 846.

³⁴ Vereidigung der Zeugen Zucker und Schulte-Göbel, Wortprotokoll 16/10, Bl. 58f.

³⁵ Gutachten der Kanzlei CMS Hasche Sigle, Akten S 20, Bl. 204f, 181f; S 21, Bl. 220f, Bl. 219f.

³⁶ Schriftsatz vom 05.09.2001, Akte F 2, Bl. 824f.

³⁷ Schriftsatz vom 24.09.2001, Akte F 2, Bl. 834f.

fänglichen Planungsschaden wurde ein Schaden in Höhe des aufgewendeten Kaufpreises und der Finanzierungskosten.³⁸ Es folgten Schadensberechnungen i.H.v. ca. 13,1 Mio. €³⁹, 20,7 Mio. €⁴⁰ und schließlich ca. 45 Mio. €⁴¹ SenFin ist seiner Pflicht nicht nachgekommen, diese von dem Investor in den Raum gestellten Ansprüche juristisch zu überprüfen. Weder durch interne, noch durch externe Juristen wurden die Ansprüche bis unmittelbar vor Abschluss einer Zusatzvereinbarung mit dem Investor geprüft. Der damalige Finanzsenator Sarrazin (SPD) hatte nach eigenen Angaben bewusst auf ein juristisches Gutachten verzichtet.⁴² Dieser fatale Fehler ging im Ergebnis zu Lasten des Haushaltes des Landes Berlin und steht im krassen Missverhältnis zu später eingeholten, unabhängigen Rechtsgutachten.⁴³ Dieses unverständliche Versäumnis ist direkt auf den damaligen Finanzsenator Sarrazin zurückzuführen.

VI. Keine Einigung mit der DB – Sarrazin schadet Berlin –

Das bereits geschilderte uneinsichtige Verhalten des damaligen Finanzsenators Sarrazin war kein Einzelfall. Für den Senat ergab sich die Möglichkeit, durch einvernehmliche Lösung mit der DB und dem Investor, diesem das Eigentum an dem vertraglich übertragenen Grundstück komplett zu übereignen. Im Ergebnis ist dies ein Weg, den auch schon das BVerwG vorgeschlagen hatte (s.o.). Die DB legte Entwürfe zur Eintragung einer Dienstbarkeit vor.⁴⁴ Der Investor lehnte jedoch bereits zuvor die Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der DB in das Grundbuch ab.⁴⁵ Einen weiteren Entwurf, diesmal nur zwischen der DB und dem Land Berlin, lehnte der damalige Finanzsenator Sarrazin mit der Begründung ab⁴⁶, dass die Forderungen der DB unannehmbar seien.⁴⁷ Es handle sich um einen enteignungsgleichen Eingriff. Eine Begründung für dieses Vorgehen ist weder der Aktenlage zu entnehmen noch bei der Befragung des Zeugen Sarrazins erfolgt. In dem Vertragsentwurf war die Übertragung der Flächen gegen Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der DB gegen eine einmalige Zahlung von 1,3 Mio. € vorgesehen. Das die Eintragung einer Dienstbarkeit erforderlich war, ergibt sich zum einen bereits aus dem Verkehrswertgutachten zum Spree-dreieck, in dem die dingliche Sicherung der Rechte der DB bereits berücksichtigt wurden. Zum anderen aus dem Übertragungsvertrag selbst, in dem die Tunnelanlagen bereits als planfestgestellte Flächen ausgewiesen wurden (s.o.). Das Land Berlin hatte somit die Chance vertan, dem Investor das vertraglich zugesicherte Grundstück in Gänze zu übertragen. Erneut hat sich der damalige Finanzsenator Sarrazin äußerst eigenwillig gezeigt und hat eine gütliche Einigung, mit einem verhältnismäßig geringen Betrag zu Lasten des Landes Berlin, verhindert. Dieses Verhalten ist vollkommen unverständlich, zumal er als ehemaliges Mitglied des Vorstandes der DB Netz über hervorragende Kontakte zur DB verfügen dürfte. Gerade ihm hätte eine einvernehmliche Lösung gelingen können.

VII. Die Zusatzvereinbarung – Geschenke an den Investor –

1. Anerkennung der Schadensersatzansprüche

Nach der ungenutzten Chance auf eine gütliche Einigung mit der DB und dem Investor konzentrierten sich die Verhandlungen von SenFin allein auf den Investor. Der damalige Finanzstaatssekretär Hubert Schulte (SPD) mandatierte den Parteifreund und ehemaligen Senator für Bau- und Wohnungswesen sowie ehemaligen Fraktionsvorsitzenden der SPD, Dr. Klaus Riabschläger, welcher mittlerweile als Rechtsanwalt tätig war, mit der Vertretung

³⁸ Besprechungsvermerk vom 04.10.2002, Akte F 2, Bl. 1006

³⁹ Schriftsatz vom 05.11.2002, Akte F 3, Bl. 1025f.

⁴⁰ Schriftsatz vom 14.11.2003, Akte F 3, Bl. 1384ff.

⁴¹ Schreiben von SenFin, Akte F 4, Bl. 1892f.

⁴² Zeuge Sarrazin, Wortprotokoll 16/26, Bl. 13.

⁴³ Gutachten CMS Hasche Sigle. a.a.O.

⁴⁴ Vertragsentwurf DB, Akte F 2, Bl. 917ff.

⁴⁵ Schriftsatz DB vom 08.10.2001, Akte F 2, Bl. 863ff.

⁴⁶ Schriftsatz DB vom 26.11.2002, Akte F 3, Bl. 1051ff.

⁴⁷ Kollegenbrief von SenFin an SenStadt, Akte F 3, Bl. 1091.

der Interessen des Landes Berlin.⁴⁸ Dieser sah bereits nach summarischer Prüfung die Schadensersatzansprüche des Investors als schwer bzw. nicht durchsetzbar an.⁴⁹ Unabhängig davon entwickelte Staatssekretär Schulte zunächst intern und später mit dem Investor zusammen, ohne jegliche juristische Prüfung, einen Vergleichsvorschlag, welcher im Ergebnis in einer Zusatzvereinbarung u.a. folgende Punkte umfasste:⁵⁰

1. Dem Investor wird zugesagt, die bauliche Ausnutzung des Spreedreiecks durch ein weiteres, 10. Geschoss zu erhöhen (Erhöhung der Bruttogeschossfläche [BGF] von ursprünglich 15.000 m² auf 17.500 m²)
2. Der Investor erhält unentgeltlich die Flurstücke 242 und 243 mit einem Unterbauungsrecht für eine Tiefgarage.
3. Berlin zahlt dem Investor eine Entschädigung i.H.v. 8,7 Mio. €
4. Berlin sichert dem Investor den Erwerb der Flurstücke 236, 238, 239 und 240 (Tränenpalast) zu.
5. Dem Investor wird die Erteilung einer Baugenehmigung innerhalb einer bestimmten Frist zugesichert.

Rechtsanwalt Riebschläger wertete diesen Vergleichsvorschlag faktisch zutreffend als Anerkenntnis der vom Investor in Aussicht gestellten Schadensersatzansprüche, auch wenn dieses Anerkenntnis formal nicht vorlag.⁵¹ Die von Rot-Rot immer wieder als Reparaturbetrieb bezeichnete Zusatzvereinbarung wurde schließlich grundlos geschlossen. Dies belegt ein von SenStadt später in Auftrag gegebenes Gutachten einer international renommierten Kanzlei.⁵² Da die ergänzende Zuordnung vom Land Berlin unverschuldet erfolgte, konnte der Investor, entgegen seiner Drohung, nicht vom Übertragungsvertrag zurücktreten. Das Land Berlin hätte entweder lediglich eine Entschädigung für die der DB übertragene Fläche von ca. 45m² leisten, oder die bereits erwähnte Einigung mit der DB erzielen müssen. Jede Lösung für sich wäre weitaus kostengünstiger gewesen, als der Abschluss der Zusatzvereinbarung.

Unabhängig von der Unnötigkeit der Zusatzvereinbarung steckt ein weiterer Kardinalsfehler in dieser Vereinbarung. Erneut wurde auf eine ansonsten übliche Nachzahlungsverpflichtung im Falle einer umfangreicheren Bebauung als geplant (nunmehr 17.500 m² BGF) verzichtet. Dies hatte zur Folge, dass dem Investor somit ein Freibrief für eine im Ergebnis noch höhere BGF als vereinbart ausgestellt wurde, ohne dass er hierfür einen finanziellen Ausgleich zahlen musste.

2. Der Preis der Zusatzvereinbarung

Die Kosten allein hinsichtlich der Zusatzvereinbarung lassen sich leicht beziffern. Neben den geleisteten 8,7 Mio. € liegt der Verkehrswert der kostenfrei übertragenen Flurstücke 242 und 243 bei 730.000 € bei unterirdischer Bebauung.⁵³ Die erhöhte BGF von 15.000m² auf 17.500m² wurde von SenStadt sogar selbst beziffert. Danach hat das erhöhte Baurecht einen Wert von 2,9 Mio. €⁵⁴ Die Argumentation von Rot-Rot im UA, dass kein Marktpreis für

⁴⁸ Vermerk SenFin, Akte F 3, 1214f.

⁴⁹ Schriftsatz RA Riebschläger vom 14.07.2003, Akte F 3, Bl. 1246ff;
Vermerk SenFin, Akte F 3, Bl. 1251;

Besprechungsprotokoll RA Riebschläger vom 21.07.2003, Akte F 3, Bl. 1254ff.

⁵⁰ Gesprächsvermerk SenFin, Akte F 4, Bl. 1602f.

⁵¹ Entwurf eines Gutachtens der Kanzlei Riebschläger, Akte RSG 1, Bl. 8f, 9.

⁵² Gutachten CMS Hasche Sigle, a.a.O..

⁵³ Verkehrswertgutachten Akte F 5, Bl. 2066ff, 2100.

⁵⁴ Berechnung von SenStadt, Akte S 19, Bl. 138f, danach sind für 860m² je 1 Mio. € anzusetzen.

Baurecht gebildet werden könne, läuft demnach ins Leere.⁵⁵ In Summe hat die Zusatzvereinbarung demzufolge einen Wert von 12,33 Mio. € Da die Zusatzvereinbarung nicht erforderlich war, stellt dieser Wert einen Schaden für das Land Berlin dar.

3. Das ergebnisorientierte Rechtsgutachten

Erst auf Drängen der Opposition im Hauptausschuss wurde kurz vor Abschluss der Zusatzvereinbarung ein Rechtsgutachten durch SenFin in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde durch die Kanzlei von Herrn Rechtsanwalt Riebschläger erstellt. In einem Entwurf dieses Gutachtens, schildert der Verfasser u.a., dass Berlin dem Grunde nach die Schadensersatzansprüche anerkannt hat.⁵⁶ Im eigentlichen Gutachten, welches binnen 5 Tagen erstellt wurde, fehlt diese juristische Feststellung. Der Verfasser des Gutachtens sagte dazu im UA, dass dies vom Auftraggeber nicht gewollt war.⁵⁷ Bereits der Umstand des faktischen Anerkenntnisses machte eine tiefgreifende juristische Überprüfung der Schadensersatzansprüche obsolet. So findet sich neben einer Fülle an sachlichen und fachlichen Fehlern der Makel, dass das Gutachten offensichtlich ergebnisorientiert beauftragt wurde, da der Abschluss der Zusatzvereinbarung unmittelbar bevorstand. Wäre der Verfasser zu dem juristisch zutreffenden Ergebnis gekommen, dass die Schadensersatzansprüche in dem in Aussicht gestellten Umfang nicht bestünden, so wäre die von der Kanzlei Riebschläger und den vom Investor beauftragten Anwälten erarbeitete Zusatzvereinbarung konterkariert worden.

VIII. Weitere Schadensersatzansprüche – Erneut leere Drohungen -

Die Zusatzvereinbarung enthielt u.a. die Zusage, dass die Baugenehmigung für das Spree-dreieck innerhalb einer bestimmten Frist erfolgen würde. Als diese Frist ergebnislos verstrich, meldete sich der Investor mit neuen Schadensersatzansprüchen bei SenFin zurück. Daraufhin wurden durch externe Kanzleien Rechtsgutachten erstellt, die diese Ansprüche überprüften.⁵⁸ Im Rahmen dieser Gutachten wurden auch die ursprünglichen Schadensersatzansprüche einer grundlegenden juristischen Überprüfung unterzogen. Das verheerende Urteil lautete, dass die Schadensersatzansprüche in diesem Umfang nicht bestünden, durch das de facto Anerkenntnis und die daraufhin geschlossene Zusatzvereinbarung war jedoch der Rechtsweg verschlossen. Der rot-rote Senat hatte Fakten geschaffen, die nun nicht wieder revidiert werden konnten. Die Gutachten kommen schließlich zu dem Ergebnis, dass den Investor eine erhebliche Mitschuld an der verspäteten Baugenehmigung trifft, so dass die nunmehr in Aussicht gestellten Schadensersatzansprüche ins Leere gehen würden.⁵⁹

IX. Bebauungsplanverfahren – Weitere Zugeständnisse an den Investor -

Der Versuch des Investors, mit weiteren Schadensersatzansprüchen zu drohen, war abermals von Erfolg gekrönt. Zwar waren die juristischen Gutachten diesbezüglich eindeutig, der rot-rote Senat und sogar die Fraktionsführung der SPD hielten jedoch weitere Zusagen an den Investor für angemessen. Obwohl in der Zusatzvereinbarung 17.500m² BGF vereinbart wurden, legte der Senat dem Abgeordnetenhaus einen Bebauungsplanentwurf vor, welcher eine BGF von 20.500m² vorsah.⁶⁰ Diese Erhöhung um 3000m² BGF konnte weder durch die Aktenlage noch durch die Zeugenbefragung aufgeklärt werden. Vielmehr konnte den Unterlagen des Untersuchungsausschusses entnommen werden, dass der Arbeitskreis V der SPD (Bauen und Wohnen) und deren Fraktionsvorsitzender, Michael Müller, dem Investor sogar

⁵⁵ Entwurf des Abschlussberichtes, D Politische Bewertung, 2.2, Bl. 8.

⁵⁶ Entwurf eines Rechtsgutachtens durch RSG,, a.a.O..

⁵⁷ Zeuge RA Dr. Südhoff, Wortprotokoll 16/225, S. 64.

⁵⁸ Gutachten CMS Hasche Sigle, a.a.O..

⁵⁹ Gutachten CMS Hasche Sigle, a.a.O..

⁶⁰ Vorlage für das Berliner Abgeordnetenhaus, Akte F 13, Bl. 1051ff.

eine BGF i.H.v. 22.500m² zugesagt haben.⁶¹ Dies ist insbesondere eine unzulässige Vermischung der Aufgaben von Exekutive und Legislative und darüber hinaus abermals unverhältnismäßig. Letztlich wurde der Bebauungsplan mit einer BGF von 20.500 m² beschlossen. Im Ergebnis liegt nach Abschluss der Bauarbeiten tatsächlich jedoch eine BGF von 20.863 m² vor.⁶² Dieser Zuwachs von 363 m² BGF wurde finanziell gar nicht berücksichtigt, obwohl er einen Wertvorteil darstellt.

Der Zuwachs an BGF von 17.500 m² auf 20.500 m² wurde jedoch ermittelt und hat einen Wert von 3,9 Mio. €.⁶³ Diese Summe kommt zu dem bereits mit der Zusatzvereinbarung erzielten Schaden hinzu, so dass zu diesem Zeitpunkt ein Gesamtschaden i.H.v. 16,2 Mio. € gegeben ist.

X. Fehlerhafter Bebauungsplan – Junge-Reyer verursacht Millionenschaden –

Nach Zustimmung des Abgeordnetenhauses zum Bebauungsplanentwurf genehmigte das Bezirksamt Mitte von Berlin den Bauantrag des Investors. Nach anfänglichen Einwendungen des Investors gegen die erteilte Baugenehmigung legte auch ein Nachbar, die Grundstücksverwaltungsgesellschaft am Weidendamm (GVG), Rechtsmittel ein. Diese mündeten in einer. Schließlich erklärte das Oberverwaltungsgericht Berlin Brandenburg (OVG) auf Antrag der GVG den der Baugenehmigung zu Grunde liegenden Bebauungsplan für unwirksam.⁶⁴ SenStadt, und somit Senatorin Junge-Reyer (SPD), hat mit dem fehlerhaft erstellten Bebauungsplanentwurf die Unwirksamkeit des Bebauungsplans zu vertreten.

In Folge des Urteils des OVG stellte der Investor erneut Schadensersatzansprüche in Millionenhöhe in Aussicht, sollte die Baugenehmigung zurückgenommen werden und ein Baustopp die Folge sein.⁶⁵ Der Senat sah als einzige Möglichkeit einen Vergleich mit der GVG, damit diese ihre Klage zurücknehmen und das Urteil des OVG keine Rechtskraft entwickeln könne. Angesichts der starken Rechtsposition der GVG hatte SenFin erst gar nicht mit dieser verhandelt, sondern sogleich deren Forderung von 4 Mio. € nachgegeben.⁶⁶ Erneut erfolgte keine juristische Auseinandersetzung bezüglich der vom Investor behaupteten Schadensersatzansprüche. Ein weiterer Nachbar, der zwar noch nicht geklagt hatte, sich aber auf die Entscheidung des OVG hätte berufen können, verzichtete ebenfalls auf die Einlegung weiterer Rechtsmittel. Dafür erhielt dieser Nachbar eine Baugenehmigung für sein Bauprojekt, die nach Aktenlage des Untersuchungsausschusses in diesem Umfang nicht genehmigungsfähig war und nur im Rahmen einer Kompensation für den Rechtsmittelverzicht erteilt wurde.⁶⁷ Dieses Zugeständnis stellt ebenfalls einen Schaden für das Land Berlin dar, der zwar im UA nicht beziffert werden konnte, aber zweifelsfrei einen geldwerten Vorteil darstellt.

XI. Ergebnis

Abschließend bleibt festzuhalten, dass im Fall Spreadreieck ein erheblicher finanzieller Schaden für das Land Berlin entstanden ist. Insgesamt beläuft sich der bezifferbare Verlust auf 20,2 Mio. €. Dies ist zum geringen Teil auf eine nur unzureichende Zuordnung des Spreadreiecks durch die OFD und einen auf die Finanzverwaltung ausgeübten Druck zurückzuführen.

Im Wesentlichen ist der entstandene Schaden jedoch auf den unüberlegten, unnötigen und unverhältnismäßigen sog. „Reparaturbetrieb“ des rot-roten Senates, in Person des damaligen Finanzsenators Sarrazin, zurückzuführen. Ein erheblicher Teil des Schadens ist

⁶¹ Vermerk SenFin, Akte F 9, Bl. 341f.

⁶² Anschreiben SenStadt an UA vom 18.06.2010, Akte M 34, Bl. 2.

⁶³ Entsprechend Berechnung SenStadt, a.a.O..

⁶⁴ Urteil OVG 2 A 3.07, Akte F 14, Bl. 1474ff.

⁶⁵ Forderung des Investors an SenFin, Akte F 14, 1333f.

⁶⁶ Vergleich mit GVG, Akte F 14, Bl. 2686f.

⁶⁷ Vermerk SenStadt, Akte S 12, Bl. 243.

weiterhin durch das fehlerhafte Bebauungsplanverfahren, das gescheiterte Normenkontrollverfahren und den nachteiligen Vergleich mit den Anrainern des Spreedreiecks, welche Bau-senatorin Junge-Reyer zu verantworten hat, entstanden. Der von Rot-Rot stets als fehlerhaft bezeichnete Übertragungsvertrag ist zwar unter widrigen Umständen entstanden, juristisch jedoch haltbar.

Für die Zukunft bedeutet dies, dass Grundstücksverträge erst abgeschlossen werden sollten, wenn sie Baureife erlangt haben. Dies bedeutet, dass ggf. erforderliche Bebauungspläne vom Parlament zunächst beschlossen werden müssen, unrichtige Grundbuchsituationen geklärt sein und im Idealfall nur zwei Parteien an dem Grundstücksgeschäft beteiligt werden. Damit könnte vermieden werden, dass sich das Land Berlin durch Dritte unter Druck setzen ließe.

Im Wesentlichen sollten jedoch zukünftig im Streitfall unverzüglich juristische Expertisen eingeholt werden. Entweder durch die jeweilige Rechtsabteilung der betroffenen Senatsverwaltung, oder durch unabhängige Dritte. Erst dann kann abgewogen werden, ob der Streitfall auf dem Rechtswege oder in Form eines Vergleiches erledigt werden kann. Nur auf diesem Wege kann sichergestellt werden, dass die Interessen des Landes Berlin gewahrt werden, und nicht, wie der Fall Spreedreieck gezeigt hat, zum Nachteil der Berliner Steuerzahlerinnen und Steuerzahler auf gesicherte Rechtsansprüche verzichtet wird. Die verantwortlichen Beteiligten auf allen Ebenen müssen schließlich die Konsequenzen für ihr Fehlverhalten tragen und dürfen angesichts horrender Schäden in Millionenhöhe nicht mehr im Amt bleiben.

C) Das Verfahren – Kein Aufklärungswille bei Rot-Rot –

I. Unstrukturiertes Vorgehen

Schon unmittelbar nach Einsetzung des UA am 11.09.2008⁶⁸ zeichnete sich sehr schnell ab, dass die rot-rote Koalition kein Interesse an der Sachverhaltsaufklärung rund um das Spreedreieck hat. Nach seiner konstituierenden Sitzung Ende September 2008 legten die Fraktionen der CDU und FDP bereits in der 2. Sitzung des UA detaillierte Entwürfe für eine gemeinsame Zeitplanung zur Zeugenvernehmung vor.⁶⁹ Die Fraktionen von SPD und Die Linke haben sich mit ihrer Mehrheit im UA gegen eine, wenn auch nur vorläufige, Zeitplanung ausgesprochen. Auch wiederholte Versuche, eine gemeinsame Zeitplanung zum organisierten und strukturierten Vorgehen zu erstellen, wurden stets mit der Mehrheit im UA abgelehnt.

II. Falsche Schwerpunktsetzung

Auffällig ist auch die Schwerpunktsetzung einzelner Themenkomplexe durch die Mehrheit im UA. Der zu untersuchende Zeitraum erstreckt sich von 1990 bis zum Jahr 2010. Der Einsetzungsbeschluss gliedert diesen Zeitraum in fünf Themenkomplexe.⁷⁰ Die Koalition hat es durch plumpe Verzögerungstaktik geschafft, die Bearbeitung des ersten Themenkomplexes rund um das Zustandekommen des Übertragungsvertrages auf einen Zeitraum von über einem Jahr zu strecken. Dies, obwohl sich dieser Themenkomplex auf einen im Verhältnis relativ kurzen Zeitraum von einem Jahr (2000) bezieht. Für die Aufarbeitung der übrigen vier Themenkomplexe stand dem UA dann insgesamt nur noch ein Jahr zur Verfügung. Die Begründung zu diesem taktischen Verhalten ist offensichtlich. Die Koalition wollte sich nicht mit den unter ihrer Führung begangenen Fehlern des damaligen Finanzsenators Sarrazin und der Bau-senatorin Junge-Reyer (beide SPD) beschäftigen. Stattdessen war sie bemüht, die Verantwortung des Skandals allein auf den Übertragungsvertrag abzuwälzen und somit den

⁶⁸ Beschlussprotokoll zur 34. Plenarsitzung, Punkt 31 B, Bl. 12.

⁶⁹ Beschlussprotokoll 2. Sitzung UA, 07.11.2008, Punkt 2 der Tagesordnung, 1. b).

⁷⁰ Beschlussempfehlung zur Einsetzung des UA, Drucksache 16/1730.

damaligen CDU Finanzsenator zu belasten. Trotz dieser Taktik konnte anhand der Aktenlage und der Zeugenvernehmung die Wahrheit über die Ursache des Skandals offengelegt werden.

III. Überforderter Ausschussvorsitzender

Der Ausschussvorsitzende, Rechtsanwalt Dr. Andreas Köhler (SPD), fiel unentwegt durch die überaus parteiische Führung des UA auf. Dies spiegelte sich zumeist in seiner sehr einseitigen Befragung der Zeugen wieder, deren Aussagen er des Öfteren nicht unkommentiert ließ. Insbesondere seine provokante Art den Abgeordneten der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen gegenüber, welche er während ihrer Befragung unzählige Male unterbrach, oder die Fragen gleich selbst umformulierte, ist hervorzuheben. Die beobachtenden Medienvertreter sprachen in diesem Zusammenhang wiederholt vom „...sichtbar überforderten Ausschussvorsitzenden“.⁷¹ Ins Abseits stellte sich der Ausschussvorsitzende schließlich selbst, als herauskam, dass er Zeugen im UA in seiner Funktion als Vorsitzender befragte, zu denen er ein Mandatverhältnis als Rechtsanwalt hat.⁷² Die Unabhängigkeit seines Amtes wurde verletzt. Aufgrund der rot-roten Mehrheit im UA und Parlament blieb sein inakzeptables Verhalten jedoch ohne Konsequenzen. Zukünftig sollte durch eine Änderung des Untersuchungsausschussgesetzes zur Vermeidung der Einflussnahme auf das Ermittlungsergebnis sichergestellt werden, dass der Ausschussvorsitz nicht der Partei übertragen wird, die maßgeblich in den Untersuchungsgegenstand involviert ist.

⁷¹ TAZ vom 21.05.2010, Tagesspiegel vom 17.05.2010.

⁷² Berliner Morgenpost vom 28.05.2010; DDP-Meldung vom 28.05.2010; Tagesspiegel vom 29.05.2010.

Abweichender Bericht der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen gem. § 19 Abs. 2 UntAG

Hinweis:

Für den Inhalt der abweichenden Berichte sind die Fraktionen verantwortlich.

Einleitende Zusammenfassung

Der Untersuchungsausschuss „Spreedreieck“ wurde vom Abgeordnetenhaus von Berlin eingesetzt, um die Hintergründe der Vorgänge an der Friedrichstrasse aufzuklären. Diese haben die Berliner SteuerzahlerInnen mit **rund 30 Mio. €** belastet.

Nach Abschluss der Beweisaufnahme liegt ein Abschlussbericht des Untersuchungsausschusses vor, der Aufklärungsarbeit und Erkenntnisse der Enquete nur bedingt wiedergibt. Dieser Text wurde mit der Stimmenmehrheit der Regierungskoalition von SPD und Die Linke beschlossen, nachdem sie zuvor sämtliche Änderungsanträge der Oppositionsfraktionen abgelehnt hatte.

Ungenauigkeiten und offensichtliche Fehler bleiben deshalb unkorrigiert.¹ Die politische Bewertung der Vorgänge am Spreedreieck durch die Regierungskoalition ist fragwürdig: Im Abschlussbericht von SPD und Die Linke wird das Versagen der politisch Verantwortlichen verschleiert. Wenig glaubhaft wird versucht, das 30-Millionen-€-Debakel als gewinnbringendes Geschäft darzustellen, indem ein angeblich positiver Saldo von 8.277.837 € präsentiert wird. Weder den Landeshaushalt noch die Regierungskoalition entlastet derlei Schönrechnerei. Die Finanz- und Baupolitik des Senats bei Grundstücksgeschäften auf der nördlichen Friedrichstrasse zwischen Bahnhof und Weidendammer Brücke hat einen Vermögensschaden von rund 30 Mio. € angerichtet. Davon entfallen 20 Mio. € auf diverse Fehlleistungen am Spreedreieck, 10 Mio. € müssen wegen vielfältigem Versagen auf der gegenüberliegenden Straßenseite abgeschrieben werden.

Schadensfall Spreedreieck: Die Interessen des Landes Berlin als Verkäuferin wurden in einem dreiseitigen Kaufvertrag sträflich vernachlässigt. Dieser Vertrag wurde unter nicht nachvollziehbarem Zeitdruck und ohne die gebotene Gründlichkeit verhandelt worden. Im Ergebnis erwies sich der Kaufvertrag als anfechtbar und versetzte den Investor Müller-Spreer in die Lage, umfangreiche Forderungen zu realisieren: Mehr Baumasse, Barzahlung und unentgeltlich überlassene Grundstücke – insgesamt im Wert von **rund 12 Mio. €**. Unterstützt wurden die Ambitionen des Investors durch Baupolitiker der SPD, die die Bauplanung des eigenen Senators und seines Baudirektors sowie 2000/2001 die Festsetzung des Bebauungsplans I-50 hintertrieben. Darüber hinaus bewilligte die Bausenatorin Junge-Reyer 2006 ohne vertragliche Verpflichtung und finanzielle Gegenleistung Müller-Spreer zusätzlich 3.000m² BGF im Wert von **rund 4 Mio. €**. **Weitere 4 Mio. €** wurden an eine Nachbarin des Spreedreiecks gezahlt, die erfolgreich gegen den Bebauungsplan des Spreedreiecks geklagt hatte und im Gegenzug zu dieser Zahlung auf eine Klage gegen die Baugenehmigung von Müller-Spreer verzichtete.

¹ Sachliche Fehler bzw. Ungenauigkeiten in Abschlussberichten werden – unbenommen unterschiedlicher politischer Bewertungen - üblicherweise in Beratungssitzungen gemeinsam beseitigt und dem Parlament sowie der interessierten Öffentlichkeit ein vom Ausschuss mit gebotener Sorgfalt überarbeiteter Text vorgelegt. Für die vorliegenden rund 350 Seiten des Abschlussberichtes „Spreedreieck“ hielt die Regierungskoalition jedoch Beratung und Korrekturen für überflüssig.

Korrekturen können an dieser Stelle nicht umfassend nachgereicht werden. Als ein Beispiel unter vielen sei auf eine unkorrigierte Passage des Berichtsentwurfs verwiesen, die einen wesentlichen Sachverhalt (die Relevanz eines Urteils für den Untersuchungsgegenstand) ungenau wiedergibt: Auf den Seiten 31-33 wird zunächst äußerst umfänglich eine Urteilsbegründung des Bundesverwaltungsgerichts vom 28.11.2000 zitiert und abschließend knapp festgestellt: *„Mit diesem Urteil änderte sich die materielle Beurteilung der Rechtslage bezüglich der Zuordnung von Grundstücken im Falle einer Zuordnungskonkurrenz zwischen Art. 21 Abs. 1 Satz 1 i.V. m. Abs. 2 EV und Art. 26 Abs. 1 Satz 1 EV“*. Es fehlt der entscheidende Hinweis, dass das betreffende Urteil **keine neue Rechtslage** bedeutete. Deshalb hatte die Fraktion Bündnis 90/Grüne in einem (abgelehnten) Änderungsantrag vorgeschlagen, die vorliegende abschließende Feststellung zu präzisieren: *„Das Urteil löste die Zuordnungskonkurrenz zwischen Art. 21 Abs 1 Satz 1 u. Abs 2 des EV und Art 26, Abs 1 Satz 1 EV auf. Das Gericht schuf eine neue materielle Beurteilung – aber keine neue Rechtslage. Die Notwendigkeit von dinglichen Sicherungen und entsprechende Rechtsansprüche war auch zuvor unbestritten.“*

Schadensfall Friedrichstrasse 103, 104, 104a und 100: Die Interessen des Landes Berlin wurden in einer Vereinbarung von 1999 über die Veräußerung der Grundstücke Friedrichstr. 103, 104, 104a und 100 zwischen dem damaligen Bundesfinanzminister Eichel (SPD) und der damaligen Berliner Finanzsenatorin Fugmann-Heesing (SPD) ebenfalls sträflich vernachlässigt. Festgelegt worden waren Mindestverkaufserlöse und Auszahlungstermine des Bundesanteils der teilweise hälftig zu teilenden Verkaufssummen. Unberücksichtigt blieb, dass geplante Verkaufserlöse nicht zu erzielen und Kaufpreisminderungen nachträglich durchgesetzt werden können. Tatsächlich wurden später die festgelegten Mindestverkaufserlöse jedoch nicht erzielt bzw. Kaufsummen nachträglich reduziert. Der finanzielle Schaden ging ausschließlich zu Lasten des Landes Berlin. In der Friedrichstrasse 103, 104, 104a wurde der Anteil des Verkaufserlöses durch Grundstücksarrondierung und Kaufpreisminderung um **6,8 Mio. €** gemindert. In der Friedrichstrasse 100 wurde ein wesentlich geringerer Kaufpreis (als der vereinbarte Mindesterlös) erzielt, der nochmals wegen einer geringeren GFZ-Ausnutzung reduziert wurde. Der Schaden Berlins beläuft sich hier derzeit auf **3,1 Mio. €**

Die Beweisaufnahme

Laut Untersuchungsauftrag waren Fehlerquellen sowohl im Verwaltungshandeln als auch im politischen Entscheidungsprozess zu analysieren mit der Zielsetzung, vergleichbare Vorkommnisse künftig zu vermeiden. Sachaufklärung und politische Bewertung der Grundstücksgeschäfte am Spreedreieck und der gegenüberliegenden Straßenseite war gefordert.

In welchem Umfang Untersuchungsausschüsse ihre Aufgaben bewältigen können, hängt nicht zuletzt von der Verhandlungsführung der Person ab, die diesem Gremium vorsteht. In den vergangenen Jahren wurden sowohl in Landesparlamenten wie auf Bundesebene Untersuchungsausschussvorsitzende wegen ihrer Verhandlungsführung heftig kritisiert.² Man bemängelte Ungleichbehandlung und mangelnden Aufklärungswillen. Vorwürfe, die von den Oppositionsfraktionen auch im Untersuchungsausschuss Spreedreieck wiederholt geäußert wurden. In der parlamentarischen Demokratie hat die Untersuchung von Missständen durch dafür eingerichtete Ausschüsse hohen Stellenwert. Um die gebotene Sachaufklärung künftig zu gewährleisten, müssen die Bestimmungen über den Vorsitz in Untersuchungsausschüssen und seine Pflichten präzisiert werden.³

Zur Aktenlage: Die dem Ausschuss von der Verwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen lassen keine lückenlose Rekonstruktion des Vorgangs „Spreedreieck“ zu. Die Entscheidungsfindung ist oft nicht nachvollziehbar. Der Eindruck entsteht, dass entscheidende Informationen nicht in den Akten stehen bzw. dem Ausschuss nicht vorgelegt wurden. Als besonders problematisch empfindet die Fraktion Bündnis 90/Grüne, dass die Unterlagen der Senatsverwaltung für Finanzen ausgerechnet von einem Hauptbeteiligten (der Zeuge Zucker von der Senatsverwaltung für Finanzen hatte den mangelbehafteten Kaufvertrag vom

² Vgl. Berichterstattung über den Vorsitzenden des ersten Untersuchungsausschusses „Sachsen-Sumpf“ des Sächsischen Landtages (u.a. „Was nicht passt, wird weggelassen“ FAZ.NET 28.09.2007) und das Sondervotum der Berichterstatter der Fraktionen FDP, DIE LINKE und Bündnis 90/Grüne im Hypo Real Estate Untersuchungsausschuss des Bundestages, Kritik an der Verhandlungsführung des Vorsitzenden Dr. Hans-Ulrich Krüger (Abschlussbericht des Untersuchungsausschusses, Drucksache 16/14000, S. 391)

³ Dies unterstreicht auch folgender Vorfall: Kurz vor Ende der Beweisaufnahme wurde im Untersuchungsausschuss „Spreedreieck“ presseöffentlich, dass der Ausschussvorsitzende als anwaltlicher Vertreter eines im Untersuchungsauftrag bereits namentlich erwähnten (zwischenzeitlich verstorbenen) Rechtsanwalts bzw. einem vor dem Ausschuss als Zeugen vernommenen Mitglieds von dessen Kanzlei fungierte. Den Oppositionsfraktionen war dies nicht bekannt. Es ist nicht nachvollziehbar, dass der Vorsitz unter diesen Vorzeichen angenommen und nach Bekanntwerden dieser Verbindung der nahe gelegte Rücktritt abgelehnt wurde. Um hier Rechtssicherheit zu schaffen, wird sich die Fraktion Bündnis 90/Grüne für eine Änderung des geltenden Untersuchungsausschussgesetzes hinsichtlich der Offenbarungspflichten bzw. Befangenheit von Ausschussvorsitzenden einsetzen.

19.12.2000 verhandelt und unterzeichnet sowie den Vorgang Spreedreieck federführend begleitet) selbst zusammengestellt werden konnten.⁴ Dies darf sich nicht wiederholen. Im Interesse einer vernünftigen Sachaufklärung muss diese Aufgabe künftig unbeteiligten Personen übertragen werden.

Unannehmbar ist ein Vorgang mit Verwaltungsakten, bei dem das Aussortieren von Unterlagen angeregt wurde. Es handelte sich um Unterlagen, die „nicht auf offiziellem Weg“ die Fachverwaltung erreicht hätten. Ein Zeuge erklärte, damit sei vermutlich private Korrespondenz gemeint gewesen.⁵ Da die Akten der Senatsverwaltungen Verwaltungshandeln und Entscheidungsprozesse abbilden sollen, ist dies weder nachvollziehbar noch von der Gemeinsamen Geschäftsordnung für die Berliner Verwaltungen (GGO) abgedeckt.

⁴ **Zeuge Zucker:** „... Ich hatte ja die ehrenvolle Aufgabe, die Unterlagen zusammenzustellen, die nicht unerheblich waren – zumindest was unsere Verwaltung angeht.“ (5. Sitzung, 13.02.2009, S. 28)

⁵ **Andreas Otto** (Grüne): „... Jetzt will ich das hier mal kurz vorlesen, weil es doch etwas verblüffend ist. Am 6. März 2008 hat die Frau Schön an Sie geschrieben und cc an einen Herrn Bernd Köhler. Das haben wir aus S 22, Seite 468, und da schreibt Frau Schön:

Hallo, Herr Noll! Frau Lüscher hat mich heute Morgen noch um Folgendes gebeten, das ich nur teilweise Herrn Köhler vorgetragen habe. Anfrage Rechnungshof:

– Dann kommen verschiedene Anstriche. –

– ZF soll den Auftrag mit Rechnungshof klären, da Teile der Beantwortung bei SenFin liegen.

– GR hat FF in Zusammenarbeit mit II Aktenzusammenstellung: SPD bitte darum, dass unterschieden wird in offiziell an uns herangetragene Beteiligung, gerade in Bezug auf das Grundstücksgeschäft und was wir dazu fachlich zu vertreten haben. Darüber hinaus gibt es sicherlich Unterlagen oder Mails, die wir erhalten haben, weil man sie uns hat zukommen lassen, aber nicht auf offiziellem Weg an das Haus gegangen sind. Diese Unterlagen sind getrennt in einer anderen Akte zu führen. Zu dem Vorgang ansonsten – wie schon an II C herangetragen – Beispiele für die Abstandsflächen und Beispiele für die Einbeziehung von Straßenlampen. Mit freundlichen Grüßen

Ist das eine ungewöhnliche Bitte?“

Zeuge Andreas Noll: „Ja!“

...

Andreas Otto (Grüne): „... Jetzt lese ich – damit das auch vollständig ist – noch vor, was Sie der Dame am nächsten Tag, am 7. März, geantwortet haben, auf demselben Blatt 468:

Hallo, Frau Schön! Alle Unterlagen oder Mails, die wir erhalten haben, haben wir in unsere Akten abgeheftet. Alle Unterlagen können wichtig sein für die Abwägung im Festsetzungsverfahren. Im Normenkontrollverfahren können diese Unterlagen vom OVG für eine wohlwollende Überprüfung der Abwägung herangezogen werden. Das Aussortieren von bestimmten Seiten aus unseren Akten ist nicht möglich, weil alle Seiten der Akten für das Normenkontrollverfahren nummeriert wurden. Das Aussortieren würde also auffallen. Außerdem können die vollständigen Originalakten nur beim OVG eingesehen werden. Für den Rechnungshof und für Herrn Dr. Schiller (Rechtsanwalt) erstellen wir bereits Fotokopien unserer Akten.“

...

Andreas Otto (Grüne): „... Ist das ein ungewöhnliches Anliegen? – Sie machen uns natürlich hier stutzig.“

...

Zeuge Andreas Noll: „Na, dieses – – Also, jetzt muss ich mal überlegen, wie ich damit – – Hintergrund – wie mir hinterher gesagt wurde – dieses E-Mailverkehrs ist, dass nun Frau Schön meinte, man hätte irgendwelche privaten Schriftsätze oder Entwürfe usw., und diese privaten Sachen sollten wir doch herausnehmen, weil das nicht so offiziell ist – oder was weiß ich warum. Das wäre damit gemeint gewesen. – [Allgemeines Gelächter] – Deshalb – – Vor diesem Hintergrund ist natürlich dann – –“

Vorsitzender Dr. Andreas Köhler: „Okay, wir haben das verstanden und fragen nicht weiter nach. – Herr Otto!“

Andreas Otto (Grüne): „Also, was womit gemeint ist, da werden wir uns hier wahrscheinlich selbst eine Meinung bilden müssen.“ – [Vorsitzender Dr. Andreas Köhler: „Ja!“] – „Gut, ich höre erst mal auf. – Danke schön!“ (34. Sitzung, 07.05.2010, S. 33f.)

„Frisieren“ der Akten, aus welchen Motiven auch immer, ist weder vorgesehen noch zu akzeptieren.

Zwei Zeugen verweigern die Aussage: Zwei Zeugen, die von der Fraktion Bündnis 90/Grüne zur Beweiserhebung geladen worden waren, haben von ihrem Zeugnisverweigerungsrecht Gebrauch gemacht. In beiden Fällen haben wir in Hinblick auf den engen Zeitplan des Ausschusses darauf verzichtet, durch nochmalige Ladung bzw. juristische Klärung diese Personen zur Aussage zu bewegen.

1.) Rechtsanwalt und Notar Detlev Stoecker, heute zusammen mit dem Bauausschussvorsitzenden Heide (CDU) geschäftsansässig in dem neuerrichteten Bürogebäude auf dem Spreedreieck, hatte sowohl den sogen. „Erstvertrag“ zwischen den Reinhardtschen Erben vom März 2000, wie den Kaufvertrag Spreedreieck vom Dezember 2000 und die sogen. „Zusatzvereinbarung“ zu diesem Kaufvertrag vom November 2004 notariell betreut. Interessiert hatte, wie der Notar im Vorfeld der Beurkundung seiner Verpflichtung aus § 21 Abs.1 Beurkundungsgesetz nachgekommen ist.⁶ Im aktuellen Grundbuch von Ende 2000 war weder die dingliche Sicherung zugunsten der Bahn von 1935 noch deren Überarbeitung von 1937 vermerkt. Ein Fehler, der in Kenntnis des Gesetzes zur Neuordnung des Eisenbahnwesens (ENeuOG) vom 27.12.1993, dort § 20, Abs.1, leicht erkennbar war. Dennoch konnte sich ein beurkundender Notar in Kenntnis der Grundbuchpraxis der DDR Gewissheit nur im Grundbucharchiv verschaffen.

Der Zeuge Stoecker berief sich auf seine Verschwiegenheitspflicht als beurkundender Notar des Kaufvertrages nach § 18 Bundesnotarordnung und verweigerte die Aussage. Das Benutzerblatt der Akte Dorotheenstadt Bl. 403 (frühere Bezeichnung u.a. des Flurstückes 241) beim Zentralen Grundbucharchiv im Westhafen/Zollspeicher weist keine persönliche bzw. beauftragte Einsichtnahme eines Rechtsanwalts und Notars Detlev Stoecker aus.

2.) Der Zeuge Schimmler war früher Baustadtrat im Bezirk Wedding und zwischen 2002 und 2006, Bau- und Wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Fraktion. Diese Funktion übte er auch aus, als im Juni 2006 Bausenatorin Junge-Reyer (SPD) dem Investor Müller-Spreer ohne erkennbaren Grund und kostenlos eine Aufstockung der vereinbarten BGF um 3.000m² absegnete. Als Ende August 2006 im Bauausschuss über den Bebauungsplan I-50 diskutiert wurde, beantragte die SPD-Fraktion eine Protokollerklärung zum B-Plan mit der Forderung nach einer noch höheren Bebauung.⁷ Ein höchst ungewöhnlicher Vorgang. Abgeordnete stimmen B-Plänen zu oder lehnen diese ab. Eine Veränderung des Textes oder Auflagen

⁶ **Zeuge Peter Kurth:** „Grundstückskaufverträge werden vor einem Notar geschlossen, und der Notar prüft das Grundbuch, und wenn sich aus dem Grundbuch heraus Positionen ergeben, die einem Verkauf entgegenstehen, ist es Aufgabe des Notars, darauf hinzuweisen.“

Joachim Esser (Grüne): „Aber die Senatsfinanzverwaltung hat das selbst niemals recherchiert? Verstehe ich das jetzt richtig, dass das eigentlich eigentumsrechtliche Dinge gewesen sind, die faktisch an dieser Stelle wie vor dem Volkseigentum bestanden haben?“

Zeuge Peter Kurth: „Ich kann Ihnen heute nicht sagen, ob die seinerzeit den Vertrag beurkundeten Beamten das Grundbuch vorher geprüft haben, bleibe aber bei der Feststellung, es gibt für so etwas – Es hat schon seinen Sinn, dass Grundstückskaufverträge der notariellen Beurkundung bedürfen, und insbesondere, was die Situation des Grundbuchs angeht, ist das eine der ausdrücklichen Aufgaben des Notars, der den Vertrag beurkundet.“ (4. Sitzung, 09.01.2009, S. 13)

⁷ „Das Spreedreieck ist ein herausgehobener Standort für die weitere Stadtentwicklung Berlins. In der Stadtgeschichte gab es daher bereits Vorschläge, mit einer „solitären Architektur“ an diesem Ort Akzente zu setzen. Die Spaltung der Stadt und die Entwicklung nach der Zusammenführung der Stadthälften haben auch hier ihre Spuren hinterlassen, auf die Antworten zu finden sind. Der Senat wird aufgefordert zu prüfen, ob unter den gegenwärtigen Bedingungen – und unter Berücksichtigung der besonderen stadträumlichen Lage des Spreedreiecks – nach Beschluss über den Bebauungsplan einer geringfügigen Weiterentwicklung in der Höhenentwicklung, gegebenenfalls im Wege der Abweichung oder anderer bau- bzw. planungsrechtlich zulässiger Ausnahmen, Rechnung getragen werden kann, um diesen Standort weiter aufzuwerten und dem zukünftigen Nutzer mehr Entfaltungsmöglichkeiten zu bieten.“ (74. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Verkehr, 23.08.2006, S. 3)

sind nicht zulässig. Die Protokollerklärung zeigt, wie ausgeprägt bis zum Schluss das Interesse in der SPD-Fraktion an einer Hochhausbebauung am Spreedreieck war. Bei der Untersuchung der Hintergründe des entstandenen Schadens und der Fehlerkette am Spreedreieck, interessierten die Beweggründe der SPD-Fraktion, vehement über Jahre eine höhere Bebauung zu fordern. Ohne mit einer einzigen Frage von Ausschussmitgliedern konfrontiert worden zu sein, berief sich der Zeuge Schimmler auf sein Zeugnisverweigerungsrecht als (ehemaliger) Abgeordneter nach § 53 Abs. 1 Nr. 4 StPO.⁸ Der Ausschussvorsitzende folgte dieser Auffassung widerspruchslos.⁹

Da der Zeuge Schimmler nicht allgemein zu seiner Abgeordnetentätigkeit, sondern ausdrücklich zu der Verabschiedung des Bebauungsplans I-50 gehört werden sollte, war seine Entlassung als Zeuge voreilig und ignorierte die höchstrichterliche Auffassung, die im übrigen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2008 in einem Gutachten über mögliche Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche gegen das Land Berlin im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Spreedreieck“ mitgeteilt wurde.¹⁰ Demzufolge handeln bei der Beschlussfassung über Bebauungspläne Gemeinderäte als Beamte im haftungsrechtlichen Sinn. Wird im Stadtstaat Berlin ein Bebauungsplan nicht vom Bezirk sondern dem Abgeordnetenhaus beschlossen, agieren die Abgeordneten in der logischen Konsequenz wie Gemeinderäte. In diesem Fall wird keine klassische Abgeordnetentätigkeit ausgeübt, die Voraussetzung für die Inanspruchnahme des Zeugnisverweigerungsrechts nach § 53 Abs. 1 Nr. 4 StPO.

Resümee nach Abschluss der Beweisaufnahme: Das Spreedreieck – eine 30 Millionen €- Fehlerkette

„Ob es im Raum Spreedreieck ein starkes Magnetfeld für Fehlerteufel gibt?“¹¹ wunderte sich ein Zeuge der Senatsverwaltung für Finanzen über die seltsame Häufung von kostspieligen Versäumnissen. Die Hintergründe der (aus Sicht des Berliner Landeshaushalts) rund

⁸ Zur Verweigerung der Aussage sind berechtigt: „Mitglieder des Deutschen Bundestages, der Bundesversammlung, des Europäischen Parlaments aus der Bundesrepublik Deutschland oder eines Landtages über Personen, die ihnen in ihrer Eigenschaft als Mitglieder dieser Organe oder denen sie in dieser Eigenschaft Tatsachen anvertraut haben, sowie über diese Tatsachen selbst;“

⁹ Nach einleitenden Fragen des Vorsitzenden nach Namen, Geburtsdatum und Wohnort:

Vorsitzender Dr. Andreas Köhler: „Ich stelle fest, dass Sie ordnungsgemäß geladen wurden, dass für Sie keine Aussagegenehmigung erforderlich ist und dass Sie die Zeugenbelehrung über Ihre Rechte und Pflichten als Zeuge zur Kenntnis genommen haben. ... Herr Schimmler! Ich habe als Vorsitzender keine Verpflichtung, keine Fürsorgepflicht, Sie gegebenenfalls auf Zeugnisverweigerungsrechte hinzuweisen oder Sie zu belehren.“

Zeuge Bernd Schimmler: „Herr Vorsitzender! Nachdem ich Ihre Ladung erhalten hatte, in diese heiligen Hallen, habe ich mich natürlich sachkundig gemacht und verweise darauf, dass im § 53 der Strafprozessordnung drin steht, dass Abgeordnete, auch wenn sie nicht mehr Abgeordnete sind, für die Zeit, wo die Angelegenheiten Sachen betreffen, die während ihrer Abgeordnetenzzeit passiert sind, ein Zeugnisverweigerungsrecht haben, und von dem mache ich Gebrauch.“

Vorsitzender Dr. Andreas Köhler: „Sie machen von Ihrem Zeugnisverweigerungsrecht nach § 53 Abs. 1 Nr. 4 der Strafprozessordnung – [Zeuge Bernd Schimmler: So ist es!] – in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Untersuchungsausschussgesetz Gebrauch. Dann kann ich hier nur feststellen, dass dies so ist. Dann sind Sie hiermit an dieser Stelle mit Dank entlassen.“ (33. Sitzung, 30.04.2010, S. 2)

¹⁰ BGH, Urt. Vom 24.10.1996 – III ZR 127/91, BGHZ 134, 30 (32); Urt. Vom 07.07.1988 – III ZR 198/87, NJW 1989, 101: „In der Rechtsprechung ist geklärt, dass die Mitglieder des Gemeinderates bei der Fassung des Satzungsbeschlusses über einen Bebauungsplan Beamte im haftungsrechtlichen Sinne in Ausübung eines öffentlichen Amtes sind.“¹⁰ Nichts anderes gilt für den vorliegenden Fall, dass die Mitglieder des Abgeordnetenhauses dem Bebauungsplan zugestimmt haben (§ 9 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 1, 2. Halbsatz AGBauGB). Auch die Mitglieder eines Parlamentes sind in diesem Fall Beamte im haftungsrechtlichen Sinne und üben öffentliche Gewalt aus.“

¹¹ zitiert von **Joachim Esser** [Grüne], Befragung des Zeugen Roth (35. Sitzung, 28.05.2010, S. 14).

30 Mio. € teuren Fehlercluster des Spreedreiecks offenbaren vielfältige, teilweise konträre Interessen von Politik, Senatsverwaltungen, Investoren – sowie schlichte (aber folgenschwere) Fehler bei der Umsetzung von Verwaltungsaufgaben. Die Untersuchung der Vorgänge an der nördlichen Friedrichstrasse und insbesondere am Spreedreieck enthüllt eine Kette von Fehlern, deren Anfang in der Neuanlage der Grundbücher in Berlin-Mitte nach der Wiedervereinigung Anfang der neunziger Jahre liegt.

1. Das Flurstück 241

Flurstück 241 gegen den Restitutionsanspruch auf das Deutsche Theater + 3 Mio. DM Ausgleichszahlung

Spreedreieck-Bilanz des Landes Berlin per 19.12.2000: 0 DM/€

Mit dem Kaufvertrag vom 19.12.2000 veräußerte das Land Berlin das Flurstück 241 im Tausch gegen den Restitutionsanspruch der Reinhardt-Erben auf das Deutsche Theater/Kammerspiele und eine Wertausgleichszahlung von 3 Mio. DM die Spitze des Spreedreiecks. Käufer und Verkäufer war bewusst, dass sich auf (S-Bahneingang) und unter (Tunnelanlagen) dem Grundstück Bahnanlagen befanden. Dennoch wurde das Flurstück nicht „verkaufsreif“, d.h. nach Eintragung der Bahnrechte und Verabschiedung eines abstimmungsreifen Bebauungsplans veräußert – sondern von der Senatsverwaltung für Finanzen darüber hinaus ein mangelbehafteter Kaufvertrag über ein problembehaftetes Grundstück abgeschlossen. **Die Belastung des Berliner Landeshaushalts war vorprogrammiert.**

Die Ausgangslage des Flurstücks 241 zum Zeitpunkt des Verkaufs: Für die Spitze des Dreiecks zwischen Friedrichstrasse, Bhf. Friedrichstrasse und Spree (dem damaligen Flurstück 137, 91, 92) wurde im Grundbuch 1937 zugunsten der Deutschen Reichsbahn eine dingliche Sicherung für S-Bahntunnel und –eingang eingetragen. Diese dingliche Sicherung soll erneut eingetragen werden, entschied im Februar 2010 höchstrichterlich das Verwaltungsgericht Berlin (VG 27 A 87.05).¹²

In den Jahren 1955 bis 1980 waren in der DDR die Flurstücke des Spreedreiecks verschmolzen, geteilt und umgeschrieben sowie die Grundbücher geschlossen worden.

Nach der Wiedervereinigung wurden bei der Neuanlage des Grundbuchs von Berlin-Mitte die verfügbaren alten Grundbücher offenbar weder abgeglichen noch überprüft. Die Eintragung der dinglichen Sicherung von 1937 in der Abt. 2 des 1980 entstandenen Flurstücks 241 wurde nicht nachgeholt. **Ein Fehler.**

Seit Gründung des Liegenschaftsfonds im Januar 2001 werden vor der Veräußerung landeseigener Grundstücke die notwendigen Recherchen vorgenommen. Für den Verkauf des Spreedreiecks kam dies zu spät. Niemand hat eine Recherche in den alten Grundbüchern über den rechtlichen Status der unterirdischen Bahnanlagen oder eine verlässliche Prüfung der Bebaubarkeit des S-Bahntunnels veranlasst.¹³ **Ein Fehler.**

¹² Die Bahn hatte zuvor jahrelang versucht, eine wesentlich umfangreichere Fassung der dinglichen Sicherung aus dem Jahr 1935 durchzusetzen. Begünstigt wurde dies durch den Umstand, dass weder der an den Verhandlungen beteiligten Senatsverwaltung für Finanzen noch den Kollegen aus der Stadtentwicklungsverwaltung offenbar die Unterschiede der im Grundbucharchiv nachlesbaren beiden dinglichen Sicherungen bekannt waren. In Kenntnis der beiden Fassungen entschied das Verwaltungsgericht Berlin 2010, dass „ein im Wege der Restitution wiederherzustellenden Rechts“ seine letzteingetragene Fassung sei.

¹³ **Zeuge Dr. Thilo Sarrazin:** „Sehen Sie, das war ja genau die Sache, wie – das ist jetzt keine Kritik – ich als Liegenschaftsgeschäftsführer, der ich mal in der Vergangenheit war, nie einen Verkauf oder Kauf durchgeführt hätte. Damals, im Jahr 2000, schien das Eigentum geklärt. Okay! Unabhängig vom Eigentum war bekannt, darunter verläuft irgendwie eine S-Bahn oder mehrere S-Bahnen, je nachdem, wo man gerade hinguckt. Dann hat man, statt dieses Thema genau auf den Punkt auszukehren – – Das hat man nicht getan, sondern man hat gesagt: Darüber werden wir uns schon gemeinsam

Zu den Aufgaben der Oberfinanzdirektion Berlin gehörte die Bearbeitung von Zuordnungsanträgen, die nach dem Vermögenszuordnungsgesetz gestellt wurden. Sortiert wurden diese Anträge nach Eingang bzw. Vorgangsnummern und nicht nach Flurstücken. Der Antrag des Landes Berlin auf das Flurstück 241 wurde deshalb nicht mit den konkurrierenden Anträgen der Deutschen Bahn abgeglichen.¹⁴ **Ein Fehler.** Dass die Zuordnung zugunsten Berlins 1995 mit dem Zusatz „vorläufig“ erfolgt worden war, nahm wiederum der Senat von Berlin nicht ernst. **Ein Fehler.**

Auf und unter dem veräußerten Flurstück 241 befinden sich Bahnanlagen. Es ist unfassbar, - und **ein Fehler**, dass keine der mit dem Flurstück 241 befassten Dienststellen und Senatoren Kenntnis von den einschlägigen Bestimmungen des Einigungsvertrages¹⁵ und der Eisenbahngesetze seit Kaisers Zeiten gehabt haben will. Zuletzt sind im Gesetz zur Zusammenführung und Neugliederung der Bundeseisenbahnen (ENeuOG) vom 27.12.1993 unter § 20 Übertragungsverpflichtung des Bundeseisenbahnvermögens Abs. 1. und 2. detailliert die Rechte der Bahn an Liegenschaften geregelt, insofern diese „für das Erbringen von Eisenbahnverkehrsleistungen sowie für das Betreiben der Eisenbahninfrastruktur notwendig (bahnnotwendig)“ sind.¹⁶ Geschützte Rechte der Bahn an Bahnanlagen sind weder neu noch überraschend.

Vier Wochen vor Abschluss des Kaufvertrages verkündete das Bundesverwaltungsgericht am 23.11.2000 das sogen. „Tunnelurteil“: In diesem Rechtsstreit zwischen Berlin und der Bahn bekam das Land zwar ein Grundstück am Nordbahnhof zugesprochen, musste sich mit der Bahn jedoch über die Eintragung einer dinglichen Sicherung des darunter verlaufenden Nord-Süd-Tunnels einigen. Da dieser Tunnel auch unter dem Spreedreieck verläuft, wäre eine entsprechende Information an die Senatsverwaltung für Finanzen vor Veräußerung des Areals naheliegend gewesen. **Ein Fehler** mit Folgen: Nach Aussage des für die Senatsverwaltung für Finanzen handelnden Zeugen Zucker wäre der Spreedreieck-Vertrag in Kenntnis des Urteils nicht in dieser Form abgeschlossen worden. Kenntnis vom Urteil hätte zumindest das Problembewusstsein über die bei Vertragsabschluss nicht geregelten Bahnrechte schärfen können, eine neue Rechtslage war jedoch nicht entstanden. Die Notwendigkeit dinglicher Sicherungen und entsprechende Rechtsansprüche der Bahn waren auch zuvor unbestritten. Die Unkenntnis der für das Land handelnden Personen über die einschlägigen Bestimmungen des Einigungsvertrages ist unentschuldigbar.

irgendwie mit der Bahn einigen. – Man könnte vermuten, dass im Verlauf der Verhandlungen zugesichert wurde – ich war nicht dabei –: Wir regeln das. – Darauf hat sich der Investor verlassen, und am Ende war es nicht so. Ich weiß es aber nicht, wie es war. Jedenfalls wurde es objektiv nicht vernünftig geklärt ...“ (26. Sitzung, 26.02.2010, S. 18)

¹⁴ **Vorsitzender Dr. Köhler:** „Und man hat sichergestellt intern, dass kein Antragssteller vergessen wird? Wissen Sie möglicherweise nicht mehr, aber das ist das, was wir versuchen herauszubekommen,“

Zeugin Tamara Wolf: „Kann ich nicht mehr sagen, weil so mit Computern, wie man das heute, wo alles eingegeben wird und wo das abgeglichen werden kann, so was gab es damals noch nicht. ...“ (6. Sitzung, 27.02.2009, S. 24)

¹⁵ Einigungsvertrag, Artikel 26, 1 „Das Eigentum und alle sonstigen Vermögensrechte der Deutschen Demokratischen Republik sowie das Reichsvermögen in Berlin (West), die zum Sondervermögen Deutsche Reichsbahn im Sinne des Artikels 26 Abs. 2 des Vertrages vom 18. Mai 1990 gehören, sind mit Wirksamwerden des Beitritts als Sondervermögen Deutsche Reichsbahn Vermögen der Bundesrepublik Deutschland. ...“

¹⁶ ENeuOG § 20 Übertragungsverpflichtung (1) „Die Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen) ist berechtigt und verpflichtet, der nach § 1 Abs. 1 des Deutsche Bahn Gründungsgesetzes zu gründenden Deutsche Bahn Aktiengesellschaft aus dem Bestand des Sondervermögens "Bundeseisenbahnvermögen" alle Liegenschaften (Grundstücke, Teile hiervon, grundstücksgleiche Rechte, beschränkte dingliche Rechte) sowie sonstiges Vermögen zu übertragen, soweit dies für das Erbringen von Eisenbahnverkehrsleistungen sowie für das Betreiben der Eisenbahninfrastruktur notwendig (bahnnotwendig) ist.“

Weder die von den Senatsverwaltungen zur Verfügung gestellten Akten noch Zeugenbefragungen ergaben einen Hinweis, ob die infrastrukturellen Gegebenheiten auf und unter dem Flurstück 241 von den Senatsverwaltungen bzw. dem beauftragten Notar vor Veräußerung sorgfältig geprüft wurden bzw. warum in den Vertrag nicht zumindest ein Gewährleistungsausschluss aufgenommen wurde. **Ein Fehler.**

Nach Meinung des Bezirks Mitte sollte das Flurstück 241 eine Grün- und Erholungsfläche werden.¹⁷ Der Senat plante dagegen den Tausch gegen die Reinhardt-Ansprüche bzw. eine Veräußerung des innerstädtischen Areals als Bauland und zog die Planungshoheit an sich. Im Jahr 2000 war das Bebauungsplanverfahren I-50 nahezu abgeschlossen und die Beschlussfassung im Parlament hätte auf die Tagesordnung gesetzt werden können, als in der Senatskanzlei ein sog. Non-Paper¹⁸ angefertigt wurde. Derlei Papiere sind eine Art Gegenentwurf zu transparentem Verwaltungshandeln, da Verfasser und Ursprung nicht für jeden erkennbar sind und derlei Papiere offiziell eigentlich nicht existieren.

In den Akten der Senatskanzlei tauchte zwar keines dieser nicht existierenden Papiere auf - jedoch fand sich ein Hinweis, dass mit einem solchen Non-Paper der Vorsitzende des Unterausschusses Bebauungspläne angeregt werden sollte, sich 2000 nicht vor der Sommerpause mit dem Verfahren zu beschäftigen. Die Angelegenheit wurde durch einen Anruf des Chefs der Senatskanzlei beim Vorsitzenden des Unterausschusses Bebauungspläne geregelt.¹⁹

Parallel bemühte sich der Investor Müller-Spreer um eine wesentlich höhere bauliche Ausnutzung des Spreedreiecks, als die 15.000 m² Bruttogeschossfläche, die im Bebauungsplan I-50 festgeschrieben werden sollten.²⁰ Die Beschlussfassung über das Bebauungsplanver-

¹⁷ **Zeuge Joachim Zeller:** „...In den 20er-Jahren kam es zu keiner Bebauung des Spreedreiecks. Dort gab es immer einen sehr schönen, vom Publikum nachgesuchten Biergarten der Firma Aschinger, glaube ich. So was hätte ich mir da durchaus auch wieder vorstellen können.“ (27. Sitzung, 05.03.2010, S. 7)

¹⁸ **Zeuge Thomas Prah:** „Ein Non-Paper ist ein Papier, aus dem der Absender nicht konkret hervorgeht – zum Beispiel.“

Andreas Otto (Grüne): „Und der Adressat?“

Vorsitzender Dr. Andreas Köhler: „Wieso wird so etwas gemacht, damit der konkrete Absender nicht hervorgeht?“

Zeuge Thomas Prah: „Na ja, bei bestimmten Papieren soll nicht unbedingt erkennbar sein, wer diesen Vermerk gemacht hat.“

Andreas Otto (Grüne): „Kommt so etwas öfters vor?“

Zeuge Thomas Prah: „Bitte?“

Andreas Otto (Grüne): „Kommt so etwas öfters vor in Ihrem täglichen Geschäft?“

Zeuge Thomas Prah: „Nein! – Manchmal ja, aber nicht laufend.“

Vorsitzender Dr. Andreas Köhler: „Wo ist dafür die Rechtsgrundlage?“

Zeuge Thomas Prah: „Da gibt es eben keine Rechtsgrundlage. Das ist ein informelles Papier.“

Vorsitzender Dr. Andreas Köhler: „Auch nicht in der Geschäftsordnung?“

Zeuge Thomas Prah: „Nein!“

Vorsitzender Dr. Andreas Köhler: „Das widerspricht aber auch Verwaltungshandeln.“

Zeuge Thomas Prah: „Man kann es sich vielleicht so vorstellen, dass alternativ der Regierende Bürgermeister ja auch telefonieren könnte.“ (14. Sitzung, 26.06.2009, S. 24)

¹⁹ **Andreas Otto** (Grüne): „Der hat das mündlich gemacht, das heißt, der Chef der Senatskanzlei kann bei einem Parlament, bei einem Abgeordnetenhaus einen Punkt von der Tagesordnung absetzen. – Wie macht der so etwas?“

Zeuge Thomas Prah: „Das weiß ich nicht!“

Andreas Otto (Grüne): „Das wissen Sie nicht. – Hm! Das ist ungewöhnlich.“ (14. Sitzung, 26.06.2009, S. 25)

²⁰ Der Zeuge Arndt von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung fasste vor dem Untersuchungsausschuss die Geschehnisse des Jahres 2000 zusammen:

Zeuge Werner Arndt: „... Wir haben das Verfahren im Jahre 2000 bis kurz vor der Festsetzung betrieben. Es war eigentlich vorgesehen, dass die Diskussion in den Ausschüssen des Abgeordnetenhauses stattfinden sollte; der ursprüngliche alte I/50, der noch dieses dreieckige Gebäude vorsah. Und parallel gab es auch im Abgeordnetenhaus Diskussionen über Hochhäuser, also wirklich hohe,

fahren wurde „nach einer deutlichen Intervention aus dem parlamentarischen Raum“, konkret: unter Federführung der SPD-Fraktion, abgewendet, damit ein höheres Gebäude auf dem Spreedreieck realisiert werden konnte.²¹ Bei Vertragsabschluss fehlten eindeutig definierte Vorgaben zur baulichen Ausnutzung des Areals, weil der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die erforderliche Mehrheit in der Regierungsfraktion fehlte. Der nicht beschlossene Bebauungsplan ist **ein Fehler** des Kaufvertrages.

2. Das Projekt „Unternehmensrestitution“ und die Landeshaushaltsordnung

Das LARoV verhandelte seit Mitte der neunziger Jahre über eine Restitution der mit dem Deutschen Theater (DT)/ Kammerspielen bebauten Grundstücke. Eine Rückgabe des denkmalgeschützten Areals wurde nie ernsthaft erwogen. Die Befürchtung der Senatsverwaltung für Kultur, die „Schlüsselgewalt“ (Ex-Senator Stölzl) zu verlieren, war unbegründet. Die Erben nach Max Reinhardt bevorzugten eindeutig eine finanzielle Entschädigung.²² Die ADVANTA Unternehmensgruppe, die teilweise die Ansprüche der Reinhardt-Erben erworben hatte, interessierte sich bereits in der ersten Hälfte der neunziger Jahre für das Spreedreieck und hatte damals – allerdings vergeblich - einen Tausch Erbensprüche gegen Grundstück angeregt.

Im November 1999 fand im LARoV ein Gespräch mit Erben-Vertretern und dem späteren Investor Müller-Spreer statt, der das als „Tauschgrundstück“ für das DT angedachte Spreedreieck von den Erben zu erwerben plante. Kurz darauf wurde im LARoV das Referat UNT

über 100 Meter hohe Gebäude auf dem Spreedreieck. Deswegen konnte die Beschlussfassung des Bebauungsplanes 2000, 2001 nicht erfolgen.“ (21. Sitzung, 18.12.2009, S. 4)

Der Investor hatte kein Interesse an einem verabschiedeten Bebauungsplan:

Joachim Esser (Grüne): „... Wenn der Bebauungsplan I-50 nicht nur in der Aufstellung gewesen wäre, sondern bereits rechtmäßig festgesetzt und durch das Abgeordnetenhaus beschlossen, hätten Sie dann das Geschäft zu 34 Millionen DM auch noch gemacht?“

Zeuge Harm Müller-Spreer: „Wahrscheinlich nicht.“ (16. Sitzung, 09.10.2009, S. 36f.)

²¹ Am 01.03.2001 beantragten SPD und CDU: Der Senat solle das B-Planverfahren I-50 ruhen lassen und prüfen, ob eine Hochhaus-Bebauung nach Mies van der Rohe möglich sei (Akte SenStadt 7, Bl. 149). Am 09.05.2001 vermerkte Stadtbaudirektor Stimmann zu dem Antrag von SPD/CDU: „An der Debatte zu diesem Antrag beteiligten sich Michael Arndt, Ralf Hillenberg, Jürgen Radebold und Klaus-Uwe Benneter (Anm.: Mitglieder der SPD-Fraktion) mit unterschiedlichen Argumenten (Mies van der Rohe, Bauwirtschaftl. Erfordernisse, persönl. Bekanntschaft mit Müller-Spreer)“ (Akte SenStadt 7, Bl. 158ff)

²² Der **Zeuge Birkenfeld** von der Fa. RAVENNA, die einen Teil der Reinhardt-Erbansprüche erworben hatte, beschrieb seine Interessenslage mit „Wir haben natürlich kein Interesse an dem Grundstück selbst gehabt, sondern nur an dem Wert des Grundstücks. Wir wollten Geld haben. ...“ (4. Sitzung, 09.01.2009, S. 45). Auch sein Kollege Paschalis führte aus, dass eine Restitution des Theaters für die Erben keine sinnvolle Option war:

Zeuge Panagiotis Paschalis: ... Ich hatte bereits gesagt, dass letztendlich auch die Restitution der Theater mit einer möglichen Entschädigung – es ist ja keine Entschädigungszahlung, sondern es wäre eine Kompensation für den laufenden Verlust – aus Sicht der RAVENNA sowieso nicht und aus der Sicht der anderen Erben, so habe ich es verstanden, auch nicht eine sinnvolle Option war. Wer sollte denn hier diese Theater betreiben? Das war eben keine Option im Grunde genommen.

Joachim Esser (Grüne): „Trotzdem frage ich mich dann, warum Ihr Vertreter gegenüber dem Land Berlin sich diese Variante zu eigen macht. Er ist der Erste, der den Betrag ausrechnet und sagt: So, da kriegten wir 60 Millionen, würden wir auch nehmen, es sei denn, wir kommen jetzt zu einer anderen Einigung. – Deswegen frage ich noch einmal: Wenn ich 60 Millionen kriegen kann, und in dem anderen Fall gehe ich mit 30 vom Platz, warum nehme ich dann nicht den doppelten Betrag? Warum ist das für Sie keine sinnvolle Option zu sagen: Ja, bitte schön, liebe Leute vom Land Berlin, vom LARoV, führt das zu Ende und macht das so? – Das Ergebnis war ja klar.“

Zeuge Panagiotis Paschalis: „Nein! Wirtschaftlich ist es insoweit keine sinnvolle Option für die Erben, weil sie nicht den Betrieb führen wollten mit der Folge, dass diese Beträge, wenn sie denn geflossen wären, ohnehin dann in zwei Jahren aufgezehrt worden wären und dann am Ende die Erben Betreiber defizitärer Theaterbetriebe wären – das ist so, das macht keinen Sinn –, während die Kompensation, der Kaufpreis für das Spreedreieck letztendlich etwas ist, was auf die Erben dann verteilt werden konnte.“ (11. Sitzung, 29.05.2009, S. 13)

(Unternehmensrestitution) mit vier Mitarbeitern eingerichtet. Das neugegründete Referat schlug im Frühjahr 2000 eine Unternehmensrestitution vor.²³ Die an einer Grundstücksrestitution interessierten Erben bzw. deren anwaltlicher Vertreter lehnten dies zunächst ab²⁴ – änderten jedoch kurz darauf ihre Haltung und informierten das LARoV zudem über die erwartete Entschädigungssumme, die sich auf 66 Mio. DM belaufen sollte. Dieser Betrag fand postwendend Eingang in die Berechnungen des Zeugen Schwarz aus dem Referat UNT und schließlich auch in die Senatsvorlage.²⁵

Das Projekt „Unternehmensrestitution“ ergab zu diesem Zeitpunkt keinen Sinn, da die Erben bereits Ende März 2000 mit dem Investor Müller-Spreer einen Vertrag über den Verkauf des noch im Besitz des Landes Berlin befindlichen Spreadreiecks über 31 Mio. DM geschlossen hatten. Nach Aussage des Zeugen Schwarz bestand die „Sinnhaftigkeit“ allein in der Feststellung, dass dieses Geschäft ein Gewinn für Berlin sei.²⁶ Dies ließ sich mit der vom Anwalt

²³ Das Referat UNT beschäftigte sich mit den Reinhardt-Erben als ersten Fall. Es sollte der einzige bleiben. Eine Unternehmensrestitution wurde weder im Fall Reinhardt noch später vorgenommen.

²⁴ **Jochen Esser** [Bündnis 90/Grüne]: „Da haben Sie ... den Erben eröffnet, dass es sich aus Ihrer Sicht jetzt definitiv um eine Unternehmensrestitution handelte. Da waren die relativ erschrocken. Da hat Herr Beiten (Anm.: anwaltlicher Vertreter der Erben) gesagt: Das kann irgendwie so nicht sein. Ich möchte an der Idee der Grundstücksrestitution festhalten. ... Die Erbengemeinschaft, die natürlich nichts weniger wollte – das wissen wir von denen inzwischen auch -, als Theaterunternehmer zu werden, fühlte sich von Ihnen regelrecht bedroht mit dieser Aussicht zu sagen: Wir ziehen das durch.“

Zeuge Pierre Triantaphyllides: « ... Wir waren der Meinung, das Unternehmen müsste zurückübertragen werden, und wir waren uns wohl bewusst damals, dass die Erben nach Max Reinhardt das natürlich tunlichst nicht haben wollten. Da wurden dann auch die einen oder anderen Scherze am Tisch darüber gemacht, wie denn der weitere Theaterbetrieb unter den Erben von Max Reinhardt aussähe. ...“ (13. Sitzung, 18.06.2009, S. 47)

Joachim Esser (Grüne): „Also die Erben wussten: Sie wollten keine Restitution. ... Das kam für sie auch gar nicht infrage. Das haben die uns hier auch alles gesagt. „Dann sind wir in zwei Jahren pleite.“ Was sollen wir mit dem Geld?“

Zeuge Pierre Triantaphyllides: « Das ist richtig, das kann ich so bestätigen.“ (ebenda, S. 53f)

²⁵ **Jochen Esser** [Bündnis 90/Grüne]: „... einem Schreiben von Herrn Beiten vom 22. Mai 2000 ..., wo er seine Meinung korrigiert und dann plötzlich sagt, ja, doch, das sieht er jetzt auch so. Und dann macht er eine Rechnung, wie man das rechnet, auf, die bei den 66 Millionen DM landet, die uns bis in die Senatsvorlagen verfolgen ... Das ist z.B. ein Resultat dieses zweiten Treffens.“

Zeuge Pierre Triantaphyllides: «Das schließen Sie jetzt. Da habe ich keine Erinnerung dran. ...“ (ebenda, S. 50)

Jochen Esser [Bündnis 90/Grüne]: „Da frage ich Sie: Darf man dann eigentlich mit so einer gewonnenen Zahl, die im Wesentlichen auf der Berechnungsweise des Rechtsanwalts der Vertragspartner aufsetzt, dies in eine Senats- und Parlamentsvorlage hineinarbeiten? ... Wenn Sie sagen: Eigentlich wollten wir das nur zu machen und diese ganzen Berechnungen niemals anstellen, weil wir das gar nicht konnten, möchte ich doch mal eine Stellungnahme haben, ob das die richtige Art und Weise ist, wie eine Verwaltung arbeitet und den Senat, das Parlament und die Öffentlichkeit unterrichtet.“

Zeuge Pierre Triantaphyllides: «Ich sagte ja schon, ... dass ich auch wirklich nicht weiß, wie diese Zahlen zustande gekommen sind, wie sie ermittelt worden sind. ... Ich kann auch mir selbst diese Zahl nicht erklären, was nicht heißt, dass sie falsch oder richtig ist. Ich weiß einfach über diese Zahl nichts.“ (ebenda, S. 51)

²⁶ **Andreas Otto** [Bündnis 90/Grüne]: „Obwohl die da schon einen Vertrag hatten in puncto Spreadreieck, haben Sie weiter daran gearbeitet, diese Unternehmensrestitution zu befördern. Warum war dies eigentlich noch nötig?“

Zeuge Günter Schwarz: „Na, wir mussten ja den Antrag bearbeiten. Also der Antrag war ja nicht: Gebt uns ein Spreadreieck! – Sondern der Antrag war: Gebt uns unser altes, verlorenes Vermögen wieder! – So lautet nun mal der vermögensrechtliche Antrag. Und der war zu bearbeiten und entsprechend dorthin zu führen, wie er nach Vermögensrecht und Unternehmensrückgabeverordnung halt hinzuführen war. Wenn sich daraus im Wege dann von Verhandlungen ein anderes Ergebnis ergibt, das in eine völlig andere Richtung läuft, dann ist es eben die Sache dieser Verhandlung, aber nicht unsere Aufgabe als Verwaltungsbehörde, dorthin zu arbeiten.“

Andreas Otto [Bündnis 90/Grüne]: „Und ist Ihnen auch bekannt geworden in den Gesprächen oder anders, dass die Erben – bzw. dann in Verbindung mit Herrn Müller-Spreer – ja diese Unternehmensrestitution überhaupt gar nicht wollten?“

der Erben berechneten 66 Mio. DM-Forderung gegenüber der Veräußerung des Spreadreiecks unschwer belegen. Das Konstrukt einer vermeintlichen Unternehmensrestitution, verbunden mit (nicht belastbaren) Forderungen in Millionenhöhe war unnötig und **ein Fehler**. Damit sollten lediglich die formalen Voraussetzungen für einen Vergleich erfüllt werden: Die Regelungen der im Jahr 2000 gültigen Landeshaushaltsordnung sahen im § 58 vor, dass mit Zustimmung der Senatsverwaltung ohne Parlamentsbefassung Vergleiche abgeschlossen werden können, unter der Voraussetzung, dass diese Vergleiche zweckmäßig und vorteilhaft sind.

3. Der Vertrag

Vier Paragraphen des Kaufvertrages hätten in Kenntnis der einschlägigen Bestimmungen des ENeuOG nicht in dieser Form Eingang in den Vertrag finden dürfen – und haben nach Vertragsabschluß erhebliche finanzielle Belastungen des Landes Berlin verursacht:

- § 2.2 „*Grundbuchliche und außgrundbuchliche Belastungen des Objekts werden vom Erwerber nicht übernommen; ausgenommen hiervon sind Rechte, die der Erwerber selbst bestellt und zur Eintragung beantragt hat. ...*“ (Problem: Außgrundbuchliche Belastungen, verkörpert durch S-Bahneingang und S-Bahntunnel, waren offenkundig vorhanden und allen Beteiligten bekannt);
- § 2.4 „*Etwa sonstige in Abt. II oder III noch eingetragene oder zur Eintragung gelangende Lasten hat Übertragender auf seine Kosten zu löschen....*“ (Problem: Berlin konnte die Bahnrechte von 1937 über S-Bahneingang und S-Bahntunnel nicht löschen);
- § 3.8 „*Das Objekt wird frei von Nutzungsrechten sowie frei von jeder tatsächlichen Benutzung verkauft. ...*“ (Problem: S-Bahneingang und S-Bahntunnel sind in Benutzung, und das waren allen Beteiligten bekannt);
- § 4.1 „*Das Objekt wird, ... frei von Belastungen in Abt. II und III übertragen. Das Objekt ist unbelastet.*“ (Problem: Die Bahnrechte von 1937 über S-Bahneingang und S-Bahntunnel waren durch einen Fehler bei der Neuanlage der Grundbücher nicht übertragen worden. Der stark frequentierte S-Bahneingang und S-Bahntunnel waren allen Beteiligten bekannt, die Eintragung von Bahnrechten absehbar)²⁷

Abgesehen von **diesen Fehlern**, gab es nach Aussage des Zeugen Zucker über die Verpflichtung des Investors, zugunsten der Bahn eine dingliche Eintragung vornehmen zu lassen, eine mündliche Übereinkunft.²⁸ Schriftlich aber ging die Sache schief. Im Erstentwurf

Zeuge Günter Schwarz: „*Das ist sicherlich auch einer der Gründe, warum diese Verhandlungen dann letztendlich zu diesem Ergebnis geführt haben. Aber danach kann es nicht gehen. Wenn ich einen Antrag stelle, muss ich ihn entweder zurücknehmen, wenn ich sage: Ich möchte das nicht. – Oder ich muss mit dem leben, was ich bekomme. ...*“ (8. Sitzung, 27.03.2009, S. 7f)

Jochen Esser [Bündnis 90/Grüne]: „*... frage ich Sie noch mal: Was war Ihre politische Wahrnehmung, warum das Sinn macht? – Man hat auch ein Problem, etwas Sinnloses zu tun, weil eigentlich zu dem Zeitpunkt klar war: Die Sache läuft anders. Man arbeitet für den Papierkorb. Das wird niemals stattfinden. ...*“

Zeuge Günter Schwarz: „*... Die Sinnhaftigkeit bestand darin, festzustellen: Ist dieses Geschäft, das sich dort auf dem Verhandlungswege anbahnt ... ein gutes Geschäft oder möglicherweise kein gutes Geschäft? ... Es war dann Sache der Entscheidungsträger auf der politischen Ebene, festzustellen, ob das ein gutes, ein schlechtes oder ein mäßiges Geschäft ist. Das ist die Grundlage, und deswegen haben wir es weiterbetrieben. ...*“ (ebenda, S. 19)

²⁷ Akte SenFin 2, Bl. 753ff, Vertrag vom 19.12.2000

²⁸ **Vorsitzender Dr. Andreas Köhler:** „*Mir ist noch nicht klar geworden, Herr Zucker, warum eine Dienstbarkeit für die Bahn nicht eingetragen war oder berücksichtigt worden ist. Warum hat man das nicht in der Abteilung II umgesetzt? Oder gab es einen Rücklauf, Feedback, zur Bahn an der Stelle? Oder wurde das einfach so hingenommen, wie es ist?*“

Zeuge Michael Zucker: „*Diese Aufgabenverhandlung mit der Bahn sollte der Investor übernehmen.*“

Vorsitzender Dr. Andreas Köhler: „*Das war die Verpflichtung des Investors.*“

Zeuge Michael Zucker: „*Das sollte es ausdrücken, dass er Abstimmung mit der Bahn herzustellen hat.*“

Vorsitzender Dr. Andreas Köhler: „*Aber das kommt in dem Kaufvertrag vom 19. Dezember nicht so zum Ausdruck, dass auch die – –,*

der Finanzverwaltung für den Vertrag mit den Erben und Müller-Spreer war ein Eintrag der Dienstbarkeit für den S-Bahntunnel – wie üblich – allein durch den Käufer vorgesehen. Nach Intervention der Käuferseite wurde daraus im endgültigen Kaufvertrag die Formulierung: „*Der Erwerber und der Übertragende verpflichten sich ... hinsichtlich der U- und S-Bahn-Betriebes erforderliche Abstimmungen herzustellen.*“ Dieser Formulierung zugestimmt zu haben, ist eindeutig **ein Fehler**.

Nach Darstellung des Zeugen Birkenfeld von der RAVENNA wurde die Form eines dreiseitigen Vertrages (Berlin/Erben nach M.Reinhardt/Müller-Spreer) wegen der Ausgleichszahlung in Höhe von 3 Mio. DM gewählt.²⁹ **Ein Fehler**. Erst mit dieser Vertragskonstruktion wurde der Investor Müller-Spreer Vertragspartner des Landes Berlin und kam dadurch in die Rechtsposition, die ihm später Ansprüche gegen das Land Berlin ermöglichte.

Die 3 Mio. DM Ausgleichszahlung sollten noch für das Jahr 2000 kassenwirksam werden. Deshalb verhandelte man unter höchstem Druck.³⁰ **Ein Fehler**. Ein überstürzt verhandelte Vertrag über ein nicht verkaufsreifes Grundstück, einzig mit den Kalkül 3 Mio. DM noch im laufenden Rechnungsjahr in die Kasse des Landes fließen zu lassen, kam Berlin letztlich teuer zu stehen.

Mit der Ausgleichszahlung von 3 Mio. DM handelte es sich bei dem dreiseitigen Vertrag nicht mehr (allein) um eine gütliche Einigung (Tausch Restitutionsanspruch Deutsches Theater gegen das Flurstück 241 des Spreedreiecks). Mit dieser Ausgleichszahlung wurde aus dem Übertragungsvertrag ein Kaufvertrag, in dessen Abwicklung das Parlament (grüne Nummern, Vermögensausschuss, Abgeordnetenhaus-Plenum) hätte eingebunden werden müssen. Es liegt ein Verstoß gegen die Regelungen der im Jahr 2000 gültigen Landeshaushaltsordnung vor. **Ein Fehler**. Die Regelungen sind eindeutig und bestimmten im § 64: „*Der Einwilligung des Abgeordnetenhauses bedürfen ...die Veräußerung von Grundstücken...,wenn der Kaufpreis 10.000.000 DM übersteigt. Für zu ...veräußernde Grundstücke ist eine Wertermittlung aufzustellen.*“ Dennoch wurde mit dem Vertrag über das Flurstück 241 wie mit einem Vergleich verfahren, bei dem lediglich die Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen erforderlich ist.

Im Vertrag wurde keine Wertabschöpfungsklausel aufgenommen, die bei einer höheren Bebauung dem Land Berlin einen „Nachschlag“ zum Kaufpreis zugesichert hätte. **Ein Fehler**.

Im Vertrag finden sich Vereinbarungen, die sich auf den sogen. Erstvertrag beziehen, den die Erben nach Max Reinhardt mit dem Investor bereits März 2000 abgeschlossen hatten. Dessen Inhalt war dem Zeugen Zucker vor Abschluss des Kaufvertrages offenbar nicht vollständig bekannt. Den Vertrag ohne vollständige Kenntnis der Bestimmungen des Erstvertrages abgeschlossen zu haben, ist **ein Fehler**.

4. Eine neue (Teil-)Zuordnung und ein S-Bahneingang für 1,3 Mio. €

Die Bahn beantragte 2001 erfolgreich die Zuordnung einer Teilfläche des Flurstücks 241, dem auf dem Grundstück gelegenen Eingang zur S-Bahn. Nach der korrigierten Vermögens-

Zeuge Michael Zucker: „Das war ein Ergebnis dieser Verhandlungen vom 26. Oktober.“ (5. Sitzung, 13.02.2009, S. 20)

²⁹ **Zeuge Michael Birkenfeld:** „Der Hintergrund für diesen dreiseitigen Vertrag ist gewesen, dass das Land Berlin eine Ausgleichszahlung verlangt hat in Höhe von 3 Millionen und wenn wir jetzt keinen dreiseitigen Vertrag geschlossen hätten, dann wären wir unmittelbar in die Zahlungsverpflichtung geraten, ohne dass wir sicher gewesen wären, dass wir auf der anderen Seite das Geld bekommen. Dann hätten wir zahlen müssen, und das wollten wir nicht.“ (4. Sitzung, 09.01.2009, S. 46).

³⁰ **Zeuge Michael Zucker:** „... Es war also Hochdruck dort angesagt, und man wollte unbedingt den Kaufvertrag noch im selben Jahr abschließen, insbesondere auch die Ausgleichszahlung, die noch vereinbart wurde, in Höhe von 3 Millionen noch kassenwirksam in dem Jahr vereinnahmen.“ und S. 31: „... Also, das war ein ungeheurer Zeitdruck, unter dem das in der Gründlichkeit, die Ihnen jetzt rückblickend vorschwebt, dann natürlich nicht möglich war.“ (5. Sitzung, 13.02.2009, S. 16)

zuordnung konnte das Land Berlin das Flurstück 241 nicht vertragsgemäß komplett an den Investor Müller-Spreer liefern. Der Vorschlag der Bahn, die fehlende Fläche samt S-Bahneingang für 1,3 Mio. € an das Land Berlin zu veräußern und das Land für Instandhaltung und Modernisierung des S-Bahneinganges Sorge tragen zu lassen, scheiterte am Widerstand der Finanzverwaltung.³¹ **Ein Fehler.** Mit dem Erwerb dieser Teilfläche hätte das Land Berlin zwar das Problem der einzutragenden Dienstbarkeit zugunsten der Bahn nicht beseitigen – doch dem Investor das Grundstück vollständig liefern können. Die Schadensersatzforderungen von Müller-Spreer wären insofern gegenstandslos geworden.

Des weiteren hätte eine kurze Recherche im Grundbucharchiv seitens der Senatsverwaltungen den Konflikt zwischen Bahn und Berlin über den Text einer einzutragenden dinglichen Sicherung beilegen können. Unfassbar, dass diese längst überfällige Überprüfung nicht wenigstens nach der veränderten Zuordnung des Flurstücks 241 und mehreren Verhandlungsrunden mit der Bahn erfolgte. **Ein Fehler.** Ein Blick in die alte Grundbuchakte hätte offenbart: Für die Bahn war 1935 eine umfangreiche dingliche Sicherung eingetragen worden, deren Inhalt 1937 erheblich reduziert wurde. Die Bahn hatte in den Verhandlungen mit Berlin auf die Eintragung der umfangreicheren Fassung von 1935 gedrängt – und ist mit dieser Auffassung 2010 vor dem Verwaltungsgericht Berlin gescheitert.³² Die Eintragung von 1937 ist erwartungsgemäß gültig.

5. Schadensersatzforderungen

Unmittelbar nach der Korrektur des Zuordnungsbescheides über das Flurstück 241 wurden von dem Investor Müller-Spreer Schadensersatzansprüche angemeldet, darunter Planungskosten von bis zu 500.000 €³³ Ein wirtschaftlicher Schaden des Investors wird nicht bestritten. Allerdings ist zweifelhaft, ob dem Investor in den ersten drei Jahren nach Erwerb des Spreedreiecks Planungskosten entstanden sind. Aus diesem Zeitraum sind keine konkreten Pläne über eine Bebauung des Spreedreiecks bekannt. Nachvollziehbar sind dagegen u.a. Finanzierungskosten und Ausgaben für die juristische Beratung. Neben umfangreichen Schadensersatzansprüchen drohte dem Land Berlin die Rückabwicklung des Kaufvertrages (wg. Nichterfüllung des Vertrages, da eine Teilfläche nicht geliefert werden konnte), bei der sich (wg. sinkender Grundstückspreise) weitere Verluste abgezeichnet hätten. Der damalige Finanzsenator Dr. Sarrazin schätzte die Situation am Spreedreieck als handhabbar ein. Die Alternativen seien eindeutig. Man könne entweder den Kaufvertrag mit einem erheblichen Verlust rückabwickeln, den „klassischen Weg“ Berlins beschreiten und mit dem Investor prozessieren oder sich verständigen.³⁴ Sarrazin entschied sich für eine Verständigung mit dem Investor und verzichtete auf juristische Beratung. **Ein Fehler.** Unverständlich, weshalb

³¹ **Joachim Esser** (Grüne): „... Das Angebot ... die Instandhaltung und Modernisierung zu machen, alleine reichte nicht aus. Sie wollten obendrein ... diese knapp 1,3 Millionen Euro anteilig für die Fläche haben. Das waren 1 295 175,60 Euro, die Sie errechnet haben. Woran ist das gescheitert, dass Ihnen diese 1,3 Millionen Euro gegeben werden – zusätzlich zu den dann durch das Land Berlin bei Eigentumswechsel zu übernehmenden Instandhaltungskosten? Warum war ein solcher Abschluss nicht möglich? An wem ist das gescheitert?“

Zeuge Albrecht Sonnenschein: „Na, ...weil aus meiner Sicht das grundsätzlich die Position SenFin war: Wir haben kein Geld, irgendeine Lösung zu machen, und jede Lösung muss irgendwie möglichst ohne Cashflow erfolgen. – Ich meine, auch bei einer eigentumsrechtlichen Übergangssituation hätte man sowieso die Instandsetzung gehabt. Wenn ich das in ein Gebäude integriere, dann wäre das sowieso an den Investor weitergegeben worden. Also, auch dieser Vorschlag war für mich in sich nicht logisch.“

Joachim Esser (Grüne): „Also, Sie erklären uns praktisch: An dieser Stelle ist das, was den S-Bahneingang und das umliegende oberirdische Areal angeht, schlichtweg an den 1,3 Millionen Euro gescheitert, die die Bahn dafür haben wollte.“

Zeuge Albrecht Sonnenschein: „Das ist so.“ (19. Sitzung, 20.11.2009, S. 16)

³² Vgl. Anm. 12

³³ **Zeuge Armin Schulte-Goebel:** „... Da wurden Schadensersatzforderungen angedroht, wenn da nicht geplant gebaut werden könne in dieser Weise. Und diese Kosten, es wurde von Planungskosten gesprochen, könnten eine Höhe bis zu 500 000 Euro erreichen.“ (17. Sitzung, 16.10.2009, S. 11)

³⁴ 26. Sitzung, 26.02.2010, S. 19

der Finanzsenator sich nicht parallel zu einer Verständigung juristisch beraten ließ und damit die Interessen Berlins wahrte. Eindeutig verschätzte sich Sarrazin bei der Beurteilung der Verhandlungsbasis mit dem Investor, der sich seinerseits anwaltlich hochkarätig vertreten ließ. Angesichts der aufgetretenen Probleme am Spreedreieck ist nicht nachvollziehbar, weshalb eine frühzeitige anwaltliche Vertretung der Interessen des Landes Berlin unterblieb. Erst knapp 2 Jahre nach den ersten Schadensersatzforderungen hielt es der Finanzsenator für angemessen, bei den komplexen Problemen des Spreedreiecks juristische Beratung zu zulassen. Viel zu spät.

Die Senatsbauverwaltung hatte vorgeschlagen, sich dem Votum eines neutralen Schlichters zu unterwerfen.³⁵ Die Senatsverwaltung für Finanzen und der Investor lehnten diesen Vorschlag ab. **Ein Fehler.** Der damalige Staatssekretär Bielka vertrat die Auffassung, indem man ein externes Rechtsanwaltsbüro mit der Suche nach einer gemeinsamen Lösung beauftragt habe, wäre „im weitesten Sinne“ eine Schlichtertätigkeit vollzogen worden.³⁶ Die Ein-

³⁵ **Zeuge Werner Arndt:** „Ich denke, dass wir der Auffassung waren, dass die Verhandlungen zwischen der Finanzverwaltung und Müller-Spreer sehr schwierig sind, und hatten eigentlich gehofft, dass wir durch einen Schlichter eine etwas neutralere Instanz einsetzen, die vielleicht auch die emotionale Herangehensweise. ... Das ist sozusagen ein Diskussionsprozess in unserem Haus gewesen, dass dieser Schlichter sinnvoll ist, weil auch Herr Müller-Spreer bei Herrn Dr. Stimmann bekannt war dafür, dass er eigentlich sehr hart verhandelt, aber auch sehr persönlich, sehr emotional. Er ist keine Aktiengesellschaft, sondern er ist sozusagen jemand, der für sich selbst agiert und wirtschaftet. Da ist es sicherlich sinnvoll, mit neutralen Schlichtern zu verhandeln.“ (21. Sitzung, 18.12.2009, S.12)

³⁶ **Zeuge Frank Bielka:** „Also, ich kann mich erinnern, dass der Begriff „interner Schlichter“ oder „externer Schlichter“ mal eine Rolle gespielt hat. Letztendlich haben wir darauf reagiert, dass wir ein externes Rechtsanwaltsbüro beauftragt haben, die Verhandlungen zu führen. Das ist ja, wenn Sie so wollen, ein Vorgang, bei dem gemeinsam eine Lösung zwischen den Beteiligten gefunden werden soll. Sagen wir mal, im weitesten Sinne ist das dann der Schlichter.“

...

Joachim Esser (Grüne): „Na ja, das ist ja doch ein Unterschied. Ich bleibe mal dabei und will das im Augenblick noch gar nicht bewerten.“

...

Zeuge Frank Bielka: „Ich habe doch gesagt „im weitesten Sinne“.“

...

Joachim Esser (Grüne): „Ich will es ja gar nicht bewerten. Unter S 17, Seite 174f. finden wir eben auch ein Schreiben von Senator Strieder an Senator Sarrazin, in dem er die Einschaltung eines Schlichters vorschlägt. Das war da schon ein entwickelter Wille, würde ich mal sagen, aufseiten der Stadtentwicklungsverwaltung. Das ist ja eine Alternative zu einer Vergleichsverhandlung, im Geschäftsleben nicht unüblich, dass man eben, weil man nicht fünf Jahre warten will, bis ein ordentliches Gericht die Frage entscheidet, sich einen Schlichter, meistens einen Richter, holt, sich wechselseitig auf einen einigt und sich wechselseitig versichert, sich dann dem entsprechenden Spruch zu unterwerfen, auch um den Zeitverlust, den man sonst hätte – – Das ist ja ein alternatives Verfahren und wird nicht dadurch ersetzt, Herr Bielka, dass man selbst ein Anwaltsbüro hat.“

...

Joachim Esser (Grüne): „Deswegen die Frage noch einmal: Was hat aufseiten der Finanzverwaltung oder beim Senator, offensichtlich bei Ihnen und auch bei Herrn Zucker, der operativ mit der Frage beschäftigt war, dazu geführt, diesen Vorschlag von SenStadt abzulehnen? Was war aus Ihrer Sicht der Vorteil einer Vergleichslösung, einer Verhandlungslösung?“

...

Zeuge Frank Bielka: „Ich kann Ihnen jetzt die genauen Überlegungen nicht mehr rekapitulieren, die wir bei der Auseinandersetzung mit diesem Vorschlag hatten. Er ist auch nicht, wenn ich das richtig sehe, explizit abgelehnt worden, sondern wir haben einen Weg beschritten, der uns aussichtsreicher erschien.“

...

Joachim Esser (Grüne): „Er ist doch abgelehnt worden. Wir haben zumindest unter F 3, 1165, den Vermerk von Herrn Zucker – Stellungnahme zur Schlusszeichnung –, in dem er schreibt, dieser Vorschlag sei äußerst unbefriedigend, die Verhandlungen sollten im Vergleichswege abgeschlossen werden, da eine Einigung über Einzelpositionen zeitaufwendig ist und möglicherweise einen Rechtsstreit nach sich zieht.“

schaltung eines Schlichter kam für den damaligen Finanzsenator Sarrazin nicht in Frage, da man sich mit dem Kontrahenten persönlich verstehen würde.³⁷ Dies mag das Binnenverhältnis zwischen Finanzsenator und Investor abbilden, die Schadensbilanz des Landes in Sachen Spreedreieck hat es nicht verringert. Die gegen das Einbeziehen eines Schlichters vorgebrachten Argumente sind nicht stichhaltig. Nicht auszuschließen, dass es mit dessen Schiedsspruch gelungen wäre, den Schaden für das Land Berlin zu begrenzen.

Nach Vorstellung des Investors sollten seine Schadensersatzansprüche finanziell, durch Erwerb weiterer Grundstücke und vor allem durch ein umfangreicheres Baurecht kompensiert werden. Diese Form von Kompensation war im Senat umstritten. Der damalige Bauselector Strieder hielt die Berechnung derartiger Kompensationen weder für durchführ- noch politisch umsetzbar.³⁸ Entgegen dieser Bedenken wurden die Schadensersatzforderungen u.a. mit Baurechten kompensiert. **Ein Fehler.**

Auch der Investor befürchtet durch eine Einschaltung eines Schlichters eine zusätzliche Zeitverzögerung.

– Aber das müsste uns ja nicht kümmern. Dann kommt der Satz, der mich stutzen lässt –:

Auf Arbeitsebene ist eine Verständigung über eine Kompensationsmasse dem Grunde nach im Wesentlichen erzielt worden.

Das ist 24. 4. 2003. Deswegen frage ich nochmal, was der eigentliche Grund war. Hier wird mir als Grund angeboten, dass man bereits 2003 über den Kompensationsumfang und -gegenstand dem Grunde nach im Wesentlichen Verständigung erzielt habe, also sehr früh, zu Ihrer Zeit. Ist dem so? Können Sie sich daran erinnern, oder ist das eine Privatmeinung?“

Zeuge Frank Bielka: „Ich kann Ihnen nur berichten, dass es zwischen der Finanzverwaltung und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Gespräche gab, in welchem Umfang die Forderungen von Müller-Spreer berechtigt sein können oder nicht. Da gab es auch entsprechende – da müssten Sie mal in die Unterlagen schauen – gutachterliche Tätigkeiten vonseiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Ob Herr Zucker jetzt darauf Bezug genommen hat, vermag ich nicht zu sagen. Ich vermute das mal.“ (24. Sitzung, 29.01.2010, S.35f.)

³⁷ **Joachim Esser** (Grüne): „... Herr Strieder hat in dieser Situation vorgeschlagen, jetzt erst mal nicht den Weg des Vergleichs zu gehen – wie Sie –, sondern einen unabhängigen Schlichter einzusetzen, also sich mit Herrn Müller-Spreer auf einen Schlichter zu einigen, der dann gewissermaßen einen Urteilsspruch spricht, dem sich die Leute unterwerfen. Das haben Sie abgelehnt. Warum?“

...

Zeuge Dr. Thilo Sarrazin: „Ich weiß nicht mehr, weshalb. ... Da schien mir – das sage ich jetzt aber nur aus meiner subjektiven Erinnerung –, jetzt mal die Phase einzuleiten, die Sache aus der Sachbearbeiterebene herauszulösen und tatsächlich mit dem Investor zu reden, und damit beauftragte ich Herrn Bielka. Damit hatte der dann auch erstmals einen handlungsfähigen Gesprächspartner, der auch in dem Sinn Vollmacht hatte, dass er alles machen konnte, wenn er sich dazu in Eckwerten mit mir jeweils abstimmte. Damit begannen überhaupt erstmals ernsthafte Verhandlungen über diese offene Lage. Einen Schlichter setzt man dann ein, wenn man alle Möglichkeiten ausgeschöpft hat und sich persönlich auch nicht versteht. Wir hatten keinen Anlass, dem Investor gram zu sein, er aber viel Anlass, uns gram zu sein. Insoweit – – Ja!“ (26. Sitzung, 26.02.2010, S. 9f.)

³⁸ **Zeuge Peter Strieder:** „Zu der damaligen Zeit ... hörte ich etwas von Schadensersatzansprüchen und von dem Bemühen der Finanzverwaltung, diese Schadensersatzansprüche durch eine höhere Baumasse auszugleichen. ... Natürlich spricht man, wenn eine Senatsverwaltung ein Problem hat, miteinander, aber wie meine Haltung dazu war, das habe ich deutlich gesagt. Ich halte nichts von solchen Kompensationen. ... Die zu berechnen, so dass es für alle nachvollziehbar ist, dass wirklich der Wert ausgeglichen ist, oder ob man nicht überkompensiert hat – schon allein so was ist so kompliziert und so politisch angreifbar, dass man so was nicht haben muss. ...“ (19. Sitzung, 20.11.2009, S. 41f.)

6. Die Zusatzvereinbarung

| |
|---|
| <p>Kompensation der angemeldeten Schadensersatzansprüche des Investors Müller-Spreer:</p> <p>Barzahlung</p> <ul style="list-style-type: none">• - 8.700.000 € <p>Unentgeltliche Überlassung der Flurstücke 242 und 243 (3.043 m²) im Wert von</p> <ul style="list-style-type: none">• - 730.000 € <p>Zusätzliche Baurechte (nunmehr 17.500 BGF) im neuen B-Plan I-50 im Wert von</p> <ul style="list-style-type: none">• - 2.907.500 € <p>Spreedreieck-Bilanz des Landes Berlin per 25.11.2004:</p> <p style="text-align: right;">Schaden 12.337.500 €</p> |
|---|

Nach Zustimmung des Abgeordnetenhauses wurde mit dem Investor Müller-Spreer im November 2004 eine Zusatzvereinbarung zum Kaufvertrag vom 19.12.2000 abgeschlossen. Mit einer Barzahlung von 8,7 Mio. € (Kaufpreisreduktion), der unentgeltlichen Überlassung der Flurstücke 242 und 243, einer Option auf die Flurstücke 238, 239 und 240 (bebaut mit dem Tränenpalast) sowie dem Baurecht für zehn oberirdische Vollgeschosse mit einer oberirdischen Bruttogeschossfläche von 17.500 m² wurden die Schadensersatzansprüche des Investors aus dem nichterfüllbaren Kaufvertrag vom Dezember 2000 befriedigt. Eine höhere bauliche Ausnutzung wurde durch die Übertragung der beiden Flurstücke 242 und 243, insgesamt rund 3.043 m², ermöglicht. Diese unentgeltlich übertragen zu haben, ist **ein Fehler**.

Wesentlicher Bestandteil der Zusatzvereinbarung war die Umsetzung eines der drei prämierten Planungsentwürfe eines Anfang 2004 unter Mitwirkung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durchgeführten Architektenwettbewerbs. Dies ist nicht erfolgt. Ausgeführt wurde ein vollkommen neuer Entwurf des Drittplazierten des Wettbewerbs.

Der Investor hatte in der Zusatzvereinbarung festgelegt, der Wirtschaftlichkeit bei der Auswahl des zu realisierenden Entwurfs größtes Gewicht beizumessen. Die beiden Erstplatzierten wurden 2005 aufgefordert, ihre Entwürfe zu überarbeiten. Eine derartige Aufforderung erging an den dritten Preisträger, den vom Investor bereits häufiger beauftragten Architekten Mark Braun, zunächst nicht. Als der Architekt Braun von der laufenden Überarbeitungsphase der anderen Preisträger erfuhr, wollte er den Auftrag doch noch „an Land ziehen“. Innerhalb von zehn Tagen legte er statt eine Überarbeitung einen vollkommen neuen Entwurf mit einer weit über die Vorgaben hinausgehenden BGF-Zahl vor.³⁹ Dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung dies zugelassen und am Ende auch akzeptiert hat, ist **ein Fehler**.

Abgesehen von den Flurstücken, an denen der Investor bereits vor Abschluss des Kaufvertrages Interesse gezeigt hatte, wurde ihm der sog. **Bahnhofsvorplatz zur Unterbauung** überlassen mit der Vorgabe, diesen Platz in Abstimmung mit dem Bezirk Mitte zu unterhalten. Das Flurstück 243 musste aus diesem Grund während der Erstellung des neuen Be-

³⁹ **Andreas Otto** (Grüne): „... Warum sah denn nun dieser überarbeitete Entwurf aus den zehn Tagen anders aus als der ursprüngliche?“

Zeuge Yves Päschke: „Weil wir den Auftrag haben wollten.“

Andreas Otto (Grüne): „War das eine Vorgabe von ECE?“

Zeuge Yves Päschke: „Nein! Das war die Vorgabe von Mark Braun. Er ist immer ziemlich unkonventionelle Wege gegangen. Wir haben in kurzer Zeit diesen Entwurf erzeugt. Wir haben ein Modell gefertigt im Maßstab 1:500, haben das irgendwie aufwendig an den Investor fliegen lassen, der seinerzeit, wenn ich mich recht erinnere, in Kroatien segeln war, und über diesen Weg haben wir es öfter geschafft, Projekte zu bekommen.“ (28. Sitzung, 12.03.2010, S. 15)

bauungsplans I-50 von einer „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ zu einem „Kerngebiet mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit“ umgewidmet werden. Die Einbeziehung des Bahnhofsvorplatzes in das Baugrundstück, von den planenden Architekten nach eigener Auskunft „ohne rechtliches Hintergrundwissen“ umgewidmet, diente der Erhöhung der baulichen Ausnutzung, der gesamten Fläche. **Ein Fehler.** Ein „Taschenspielertrick“, wie ein Ausschussmitglied den Vorgang nannte⁴⁰, der in einem Gerichtsurteil als „unzulässig“ bezeichnet wurde. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg stellte am 18.12.2007 in seinem Urteil (OVG 2 A 3.07) zu der erfolgreichen Normenkontrollklage von Anrainern über die angezweifelte Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans I-50 fest, dass der Bebauungsplan einen „unzulässigen Inhalt“ aufweise, „soweit sich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 7, § 7 Abs. 1 BauNVO) auch auf die nördlich des Bahnhofs Friedrichstraße angrenzenden Erschließungsflächen erstreckt.“ Mit anderen Worten: Der Bebauungsplan I-50 ist auch wegen der Umwidmung des Bahnhofsvorplatzes gescheitert.

In der Zusatzvereinbarung ist eine Option auf die mit dem **Tränenpalast** bebauten Flurstücke 238, 239 und 240 aufgenommen. Diese waren u.a. auch bereits im Kaufvertrag von 2000 als weitere, den Investor interessierende Flurstücke aufgelistet worden. Der Tränenpalast wurde vom Zeugen Markus Herold als Kulturveranstaltungsstätte betrieben und war wegen des Erinnerungswertes des Gebäudes als Grenzübergangsstelle unter Denkmalschutz gestellt worden. Vermieter des Tränenpalastes war zunächst die Bahn. Von einem Zuordnungsantrag des Landes Berlin, der in der Folgezeit auch positiv von der Oberfinanzdirektion beschieden wurde, sowie der Option des Investors auf die den Tränenpalast betreffenden Grundstücke, erfuhr der Zeuge nach eigenem Bekunden zufällig. Dagegen beschrieb der Zeuge Herold den Umgang des Investors als offensiv. Dieser hätte ihm bedeutet, „keine Chance“ zu haben. Als Hauptmieter des Bürohauses Spreadreieck sei die renommierte Wirtschaftsprüfungsfirma Ernst & Young gewonnen worden, deren Repräsentanz nicht mit zu erwartenden Lärm- und Schallbelästigungen oder Müllemmissionen des kulturellen Veranstaltungsortes Tränenpalast zu vereinbaren sei. Heute ist der Investor Eigentümer des „Tränenpalastes“ und Berlin um einen beliebten Veranstaltungsort ärmer. Dies macht deutlich, dass der Kaufvertrag für den Investor lediglich ein Einstieg in das gesamte Gelände am Spreadreieck war. Nicht nur eine höhere Bebauung sollte mittels öffentlichen Druck (Medien, Politik) durchgesetzt werden, auch die Einbeziehung der Nachbarflurstücke war von Seiten des Investors von vorneherein geplant. Sollte dies der bei dem Kaufvertrag federführenden Senatsverwaltung für Finanzen oder der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung verborgen geblieben sein, ist dies **ein Fehler**.

⁴⁰ **Zeuge Werner Arndt:** „... Was die Einbeziehung dieser Flurstücke, also auch dieses Flurstückes, das diesen Weg beinhaltet, in das Baugrundstück anbelangt, war das eigentlich eine Notwendigkeit, weil auch die komplette Unterbauung durch die Finanzverwaltung zugesagt war, um Tiefgaragenplätze zu ermöglichen und Nebenflächen. Deswegen hatten wir auch nur nachvollzogen, dass die Senatsfinanzverwaltung dieses gesamte Flurstück mit veräußert hat, das jetzt ein privates Grundstück ist. Und die Verkehrserschließung ist über ein, soweit ich weiß, Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bahn gesichert gewesen. Also, die Verkehrsfunktion war jederzeit gesichert.“

...

Florian Graf (CDU): „Es ist doch so, dass es bei der Fläche eine Belastung mit einem Geh- und Fahrrecht zur allgemeinen Nutzung vorher und auch nachher gab, weshalb überhaupt nicht verständlich ist, weshalb man eine Entwidmung vorgenommen hat, es sei denn, man wollte – jetzt nehme ich mal einen Begriff – einen Taschenspielertrick nehmen, wo ich etwas mit hineinnehme, wo ich von vorneherein weiß, es wird nachher nicht zur baulichen Nutzung herangezogen werden, ich dann aber mit einer anderen Grundfläche eine andere Bruttogeschosfläche erreichen muss. Insofern ist mir nicht klar, weshalb man bereits mit einer Dienstbarkeit der Deutschen Bahn AG, aber auch mit einem Geh- und Fahrrecht für die allgemeine Nutzung, was vor und nachher besteht, mit in die bauliche Nutzung einbeziehen kann, und das hat das OVG genauso bewertet.“

Vorsitzender Dr. Andreas Köhler: „Kann der Zeuge das aus eigener Wahrnehmung als Sachbearbeiter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung uns sagen? Er ist zögerlich. – Herr Arndt! – Herr Arndt sagt nichts dazu. Er reibt sich die Hände im Moment. Daraus entnehme ich, dass Sie die nächste Frage stellen dürfen.“ (21. Sitzung, 18.12.2009, S. 28)

In der Zusatzvereinbarung ist festgelegt, dass dem Investor Rücktrittsrechte vom Vertrag eingeräumt werden, falls das Land Berlin nicht spätestens bis zum 30.09.2006 eine **bestandskräftige Baugenehmigung** für das Bauvorhaben Spreedreieck verschaffen würde. Die Verzögerung einer bestandskräftigen Baugenehmigung kann durch eine Vielzahl von Hinderungsgründen verursacht werden. Im Fall des Spreedreiecks war es nicht nur ein nicht vertragskonformer Bauantrag des Investors, der die Erteilung einer bestandskräftigen Baugenehmigung verzögerte. Das Preisgericht (mit dabei u.a. der Investor) hatte bereits im März 2004 drei Architektenentwürfe ausgewählt, von denen ein Entwurf realisiert werden sollte.⁴¹ Anfang Januar 2005 forderte der Senatsbaudirektor den Investor Müller-Spreer auf, zeitnah sich für einen der drei prämierten Entwürfe zu entscheiden, damit – wie in der Zusatzvereinbarung übereingekommen – das Verfahren des Bebauungsplans I-50 erneut veranlasst werden könne. Im August 2005 stellte Müller-Spreer erstmals Überarbeitungen der Entwürfe vor – und legte sich Ende Januar 2006 schließlich auf den Neuentwurf von Mark Braun fest. Wegen dieser späten Entscheidung verblieben für Verfahren und Beschlussfassung des B-Plans nur wenige Monate – dennoch wurde Ende August 2006 der B-Plan I-50 in der letzten Plenarsitzung der 15. Legislaturperiode gegen die Stimmen von Bündnis 90/Grüne verabschiedet. Ungeachtet des eigenen schuldhaften Verhaltens, versuchte der Investor einen Verzögerungsschaden geltend zu machen. Eine bestandskräftige Baugenehmigung in einer Zusatzvereinbarung zu einem Kaufvertrag terminlich festzusetzen und mit Rücktrittsrechten des Erwerbers von dem Kaufvertrag zu verbinden, ist **ein Fehler**.

Bezüglich des Erwerbs des Tränenpalastes ist in der Zusatzvereinbarung geregelt, dass entweder die Tränenpalast Veranstaltungen GmbH (sollte sie dazu in der Lage sein) oder der Investor Müller-Spreer bei den Flurstücken 238, 239 und 240 zum Zuge kommen sollten. Bereits vorab verzichtete das Land Berlin für diese Flurstücke auf die Einhaltung von Abstandsflächen und etwaige Nachbarschaftsrechte gegenüber der geplanten Bebauung Spreedreieck. Von einer Unterbauung des Tränenpalastes ist in der Zusatzvereinbarung nicht die Rede. Dennoch konnte der Investor dies durchsetzen. **Ein Fehler**.

7. Ein Bonus der Bausenatorin in Form von zusätzlicher Bruttogeschossfläche und der unwirksame Bebauungsplan

**Nochmals zusätzliche Baurechte (nunmehr 20.500 BGF) ab-
gesegnet durch die Bausenatorin Junge-Reyer im neuen B-Plan
I-50 im Wert von**

- - 3.911.169 €

03/2008: nach OVG-Urteil Vereinbarung der GVG mit Berlin

- - 4.000.000 €

Spreedreieck-Bilanz des Landes Berlin per 08/2006:

Schaden 20.248.669 €

Zum Zeitpunkt des Kaufvertrages war die maximal mögliche Bebauung des Spreedreiecks mit 15.000 BGF angesetzt, in der Zusatzvereinbarung vom November 2004 belief sich die BGF bereits auf 17.500 m². Anderthalb Jahre später lag der komplette Neuentwurf (für den sich der Investor entschieden hatte) des Architekten Braun der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit rund 20.500 BGF, also 3.000 BGF mehr als vertraglich vereinbart, vor. 20.500 m² BGF wurden schließlich in dem Ende August 2006 vom Abgeordnetenhaus beschlossenen Bebauungsplan I-50 festgesetzt und zwischenzeitlich auch realisiert.⁴² Eine

⁴¹ Akte SenFin 14, Bl. 2525

⁴² **Zeuge Werner Arndt:** „... Wir haben, nachdem wir diesen Wettbewerb abgeschlossen haben und nachdem dieser Vertrag zwischen der Finanzverwaltung und Müller-Spreer, also der Nachtragsvertrag, in dem diese Summen 17 500 und zehn Geschosse standen – – Da kam diese Zeitverzögerung dadurch zustande ... dass sich anscheinend der Eigentümer mit dieser Überarbeitung der drei Preisträger Zeit gelassen hat. Er hat uns dann – glaube ich – Ende 2005 – ich kann nicht genau sagen,

fundierte und nachvollziehbare Begründung für diesen vertraglich nicht vereinbarten Bonus konnte bei der Beweisaufnahme nicht in Erfahrung gebracht werden. Die Verantwortung für dieses Zugeständnis liegt bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Die Bausenatorin Junge-Reyer verwies auf den Zeitdruck, unter dem man in Hinblick auf die terminlich in der Zusatzvereinbarung garantierte bestandskräftige Baugenehmigung stand. Eine Umplanung des 20.500 m² Entwurfes sei nicht mehr möglich gewesen.⁴³ Die Begründung der Senatorin ist nicht glaubhaft und das Akzeptieren der 3.000 m² **ein Fehler**. Es gab keinen Grund für diesen Bonus. Das Büro des Architekten Mark Braun war in der Lage, innerhalb von 10 Tagen⁴⁴ einen kompletten Neuentwurf mit einer hohen BGF zu liefern. Außerdem hatte der Investor mit der späten Auswahl eines Planungsentwurfs selbst den Zeitdruck erzeugt.

8. Vertrag zwischen Bund und Berlin vom 12.07.1999

In der Vereinbarung zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Land Berlin vom 12.7.1999, unterschrieben vom damaligen Bundesfinanzminister Eichel und der damaligen Finanzsenatorin Fugmann-Heesing, wurden Mindestverkaufserlöse und im Fall der Friedrichstr. 103, 104 und 104a eine hälftige Aufteilung des geplanten Verkaufserlöses des dem Spreedreieck gegenüberliegenden Areals festgelegt. Nicht aufgenommen wurden u.a. Regelungen über spätere Kaufpreisminderungen. **Ein Fehler**.

Zur Friedrichstr. 103, 104, 104a ist in dieser Vereinbarung ausgeführt: *„Der erwartete Kaufpreiserlös wird zwischen Bund und Land je zur Hälfte geteilt. (...) Der Bundesanteil (mindest 23,5 Mio. DM) wird spätestens am 31. Dezember 2000 ausgezahlt.“*

Zur Friedrichstr. 100 wird vereinbart: *„Berlin garantiert einen Kaufpreis von 29,5 Mio. DM, der an den Bund spätestens am 31. Dezember 2001 vollständig ausgekehrt wird.“*

In beiden Fällen wurden die Zahlungen Berlins fristgerecht geleistet. Im Einzelnen gestalteten sich die Vorgänge wie folgt:

wann – mitgeteilt, dass er sich für den damals Drittplatzierten, also Mark Braun Architekten, entschieden hat, weil der aus seiner Sicht den wirtschaftlichsten Entwurf in der Nachbearbeitung abgeliefert hat, die aber allein im Auftrag von Müller-Spreer erfolgt ist ...“

...

Zeuge Werner Arndt: *„Dass bei diesem Entwurf eine Grundfläche zugrundegelegt wurde, die bei den zehn Geschossen mehr als die 17 500 Quadratmeter ergaben. Das habe ich dann sofort unserer Leitung mit einem Vermerk zur Kenntnis gegeben, dass es diese Diskrepanz gibt, und daraufhin haben sich Senator und Senatsbaudirektor entschieden, um das Verfahren – vermute ich mal – nicht zu blockieren, und man hätte im Prinzip einen neuen Entwurf zeichnen müssen, gesagt, weil wir parallel noch die Diskussion um eine weitere Erhöhung um zwei Geschosse geführt haben: Wir beschränken uns auf den einen Tatbestand, dass das Gebäude nicht noch höher wird, also 12 Geschosse wird. – Das war eine Entscheidung der oberen Leitung. Dieses andere, was städtebaulich erst mal nicht so dramatisch ist, weil eine kleinere gewisse Verringerung der Grundfläche hätte die städtebauliche Wirkung des Gebäudes nicht wesentlich verändert – aus unserer städtebaulichen Sicht war die Erhöhung des Gebäudes das gewichtigere Element –, ist das akzeptiert worden von der Leitung, und der Bebauungsplan ist in dieser Form mit den 20 500 zur Festsetzung gebracht worden.“* (21. Sitzung, 18.12.2009, S. 11f.)

Ähnlich auch der **Zeuge Christian Kuhlo:** *„Sie können fest davon ausgehen, dass sämtliche Erhöhungen auch über den Senatsbaudirektor gelaufen sind, und die letzte Erhöhung war eine politische Entscheidung seitens der Senatorin und des Senatsbaudirektors zu sagen: Wir bleiben jetzt bei diesen 20 500. Das war ganz eindeutig.“* (12. Sitzung, 05.06.2009, S. 36)

⁴³ 31. Sitzung, 16.04.2010, S. 28

⁴⁴ **Zeuge Yves Päsche:** *„... Ich weiß nicht genau, warum wir nur zehn Tage Zeit hatten. Ich weiß nur, dass wir sie hatten und dass das auch irgendwie mit wenig Schlaf passiert ist.“* (28. Sitzung, 12.03.2010, S. 14)

9. Friedrichstrasse 103, 104, 104a (GVG)

| |
|--|
| 10/2000: erzielter Kaufpreis 46.954.500 DM (24.007.455 €); davon 50% an den Bund <ul style="list-style-type: none">• - 12.003.727 € |
| 02/2001: Grundstücksarrondierung <ul style="list-style-type: none">• - 2.816.451 € |
| 03/2004: Kaufpreisminderung <ul style="list-style-type: none">• - 4.000.000 € |
| <u>Schaden = - 6.816.451 €</u> |
| Friedrichstr. 103/104/104a-Bilanz des Landes Berlin per 03/2008: <u>5.187.276 €</u> |

Im Endergebnis haben die Geschäfte des Landes auf der dem Spreedreieck gegenüber liegenden Seite der Friedrichstraße in den Jahren 1999 bis 2006 zu einem **Schaden von 9.990.286 €** für den Berliner Haushalt geführt. An der Friedrichstraße 100 sind weitere Zahlungen aus dem Landeshaushalt Berlins im Zuge der Bauarbeiten denkbar.

Im Jahr 2000 verkaufte Berlin das Grundstück an die Grundstücksgesellschaft Am Weidendamm Berlin-Mitte mbH (GVG) zu einem Preis von 46.954.500 DM. (24.007.455 €). Zum 31.12. 2000 kehrte das Land Berlin wie vereinbart die Hälfte des Käuferlöses an den Bund aus. Berlin behielt 12.003.727 als eigenen Anteil aus dem Käuferlös für die Friedrichstraße 100. Als Berlin den benachbarten Admiralspalast an die Stage Holding verkaufen wollte, verlangte diese einen Teil des an die GVG verkauften Nachbargeländes, um die Bühne des Metropol-Theaters vergrößern zu können. Berlin erwarb mit Vertrag vom 27.2.2001 daraufhin 486 qm zum Preis von 2.816.451 € von der GVG zurück. Als die Stage Holding überraschend statt des Metropol-Theaters lieber das Theater des Westens übernehmen wollte und bekam, erwies sich die millionenschwere Grundstücksarrondierung als sinnlos. Die heutigen Betreiber nutzen das Gelände nicht, weil sie Saal und Bühne des Metropol-Theaters im historischen Maß belassen haben. Im Jahr 2003 verlangte die GVG eine Kaufpreisreduzierung von 4.000.000 € mit der Begründung, die Nachfrageschwäche am Büromarkt zwänge die GVG dazu, anstelle eines Bürohauses ein Hotelgebäude zu errichten, das nicht in gleicher Weise von den Banken kreditiert werde. Das Land Berlin gab dem Begehren der GVG nach.

Ende 2007 war die GVG als Nachbarin des Spreedreiecks mit einem Normenkontrollantrag gegen den neuen Bebauungsplan I-50 vor dem Oberverwaltungsgericht Berlin erfolgreich. Das Gericht folgte der Beschwerde der Klägerin, die eine signifikante Unterschreitung von Abstandsflächenvorschriften kritisierte und unzumutbare Verschattungen beklagte. Zudem wurde angekündigt, dass zeitnah einer Beschwerde gegen die dem Investor erteilte Baugenehmigung stattgegeben werde. Ein Baustopp drohte, der nach Meinung von Juristen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung keine finanziellen oder baurechtlichen Folgen für das Land hatte. Dennoch drohte der Investor mit Rücktritt von der Zusatzvereinbarung und abermals mit einer Schadensersatzforderung in dreistelliger Millionenhöhe. Dem Land Berlin wurde von dessen Anwälten aufgegeben, eine nachbarrechtliche Einigung herbeiführen. Bevor das Urteil des Oberverwaltungsgerichts, welches den Bebauungsplan I-50 für unwirksam erklärte, rechtswirksam werden konnte, verglich sich das Land Berlin mit der Klägerin GVG, die mit 4 Mio. € für die Nachteile entschädigt wurde, die ihr durch Verschattung durch das zu errichtende Gebäude auf dem Spreedreieck entstanden.

Am Ende behielt Berlin im Fall Friedrichstrasse 103, 104, 104a vom ursprünglichen Kaufpreisanteil noch **5.187.276 €**, während den Bund die Kaufpreisminderungen nicht betrafen. Dieses Geschäft schließt für das Land Berlin mit einem Schaden von **6.816.451 €** ab.

10. Friedrichstrasse 100 (LIP)

| |
|--|
| <p>12/2001: Berlin überweist dem Bund vertragsgemäß 15.083.110 € als garantierten Mindestkaufpreis</p> <ul style="list-style-type: none"> • - 15.083.110 € <p>06/2006: erzielter Kaufpreis</p> <ul style="list-style-type: none"> • + 13.520.000 € <p>02/2008: geringere GFZ</p> <ul style="list-style-type: none"> • - 1.610.725 € <p>Friedrichstr. 100-Bilanz des Landes Berlin per 02/2008:</p> <p style="text-align: right;">Schaden 3.173.835 €</p> |
|--|

Zum 31.12. 2001 überwies das Land Berlin dem Bund vertragsgemäß 15.083.110 € (29.500.000 DM) als Mindestkaufpreis. In der Folgezeit gelang es Berlin nicht, die Auskehrung an den Bund zu refinanzieren.

Mit Vertrag vom 28.6.2006 und zwei Abänderungen vom 4.7. 2006 und 1.8. 2006 verkaufte Berlin das Grundstück an die Ludger Inholte Projektentwicklung (LIP) zu einem Preis von 13.520.000 €. Bedingung für diesen Kaufpreis war, dass Berlin eine GFZ von 5,9 genehmigen würde. Für den Fall einer geringeren baulichen Ausnutzung war eine Kaufpreisminderungsklausel vereinbart.

Den Vertrag schließenden Parteien war bekannt, dass in der ursprünglichen Ausschreibung eine GFZ von 5,0 vorgesehen war. Der Bezirk Mitte hielt zunächst im Baugenehmigungsverfahren an der GFZ von 5,0 fest. Erst nach dem Klageverzicht der LIP gegen die Baugenehmigung für Müller-Spreer am schräg gegenüberliegenden Spreedreieck wurde der LIP eine Baugenehmigung mit einer GFZ von 5,6 gewährt. Die geringere Ausnutzung führte gemäß der Minderungsklausel des Kaufvertrages zu einem Preisnachlass von 1.610.725 €.

Gegenüber der Auskehrung an den Bund hat Berlin bis heute nur 11.909.275 € vereinnahmen können. Das ist ein Verlust von **3.173.835 €**. An der Friedrichstraße 100 sind auf Grund der Vertragslage weitere Kaufpreisminderungen im Zuge der Bauarbeiten möglich.

11. Der Schaden

Noch per 12/2000 steht mit dem Tausch des **Flurstücks 241 gegen den Restitutionsanspruch auf das Deutsche Theater + 3 Mio. DM Ausgleichszahlung** die Spreedreieck-Bilanz des Landes auf **0 DM**.

Der damals „auf die Schnelle“ und stümperhaft abgeschlossene Kaufvertrag ermöglichte dem Investor Schadensersatzansprüche gegen das Land Berlin geltend zu machen und Kompensation zu fordern. Mit einer **Barzahlung von 8.700.000 €, der unentgeltlichen Überlassung der Flurstücke 242 und 243 (3.043 m²) im Wert von mindestens 730.000 € sowie zusätzlichen unentgeltlichen Baurechten (nunmehr 17.500 BGF) im vorgesehenen neuen Bebauungsplan I-50 im Wert von 2.907.500 €** war per 11/2004 der Schaden Berlins bereits mit **12.337.500 €** zu beziffern.

Ohne vertragliche Verpflichtungen verschaffte die Bausenatorin Junge-Reyer dem Investor **nochmals unentgeltlich zusätzliche Baurechte (nunmehr 20.500 BGF) im Wert von 3.911.169 € und die stockte die ursprünglich vorgesehenen 17.500 BGF im neuen Bebauungsplan I-50 erheblich auf**. Diese Erhöhung veranlasste die Nachbarn auf der gegenüberliegenden Strassenseite zu einer Normenkontrollklage, der Ende 2007 stattgegeben wurde. Der neue Bebauungsplan wurde für unwirksam erklärt. Abermals sah sich Berlin vom Investor in die Pflicht genommen – und erwirkte gegen die Zahlung von **4.000.000 € an die GVG**, dass das Urteil nicht rechtskräftig und kein Baustopp am Spreedreieck betrieben wurde. Die Schadenssumme am Spreedreieck beläuft sich somit per 02/2008 auf insgesamt **20.248.669 €**

Entscheidend für die Ausfälle bei den Grundstücksveräußerungen auf der gegenüberliegenden Seite der Friedrichstrasse war eine Vereinbarung zwischen dem Bund und Berlin. Im Fall der Friedrichstrasse 103, 104, 104a sollte ein garantiert zu erzielender Kaufpreis geteilt werden. Von der Aufteilung nachträglicher Kaufpreisminderungen ist in der Vereinbarung nicht die Rede. Deshalb ging sowohl **02/2001 die Grundstücksarrondierung in Höhe von 2.816.451 €** und **03/2004 eine Kaufpreisminderung in Höhe von 4.000.000 € (zusammen 6.816.451 €)** vollständig zu Lasten Berlins und muss von dem Kaufpreisanteil abgezogen werden. Letztlich verblieben dem Land von ursprünglich **12.003.727 €** immerhin **5.187.276 €**

Auch im Fall der Friedrichstrasse 100 war mit dem Bund ein garantierter Mindestkaufpreis vereinbart worden. Den überwies Berlin anteilmäßig und vertragsgemäß **12/2001: 15.083.110 €**. Dieser Preis war jedoch nicht zu erzielen. Auch hier war in der Vereinbarung mit dem Bund eine Beteiligung an Mindereinnahmen nicht vorgesehen. Der **06/2006 erzielte Kaufpreis betrug 13.520.000 €**, wegen einer geringeren GFZ kam es **02/2008 zu einer Kaufpreisminderung von 1.610.725 €**. Der Schaden Berlins beläuft sich hier derzeit auf **3.173.835 €**. Mit weiteren Kaufpreisminderungen ist wg. der Vertragslage zu rechnen.

Die Grundstücksverkäufe rechts und links der Friedrichstrasse, zwischen Bahnhof und Weidendamm Brücke, haben nicht zu einer Entlastung des strapazierten Landeshaushaltes beigetragen. Im Gegenteil. Berlin wurde durch die aufgelistete umfangreiche Fehlerkette

bisher insgesamt mit 30.238.955 € belastet.

12. Erkenntnisse und Forderungen

- **Untersuchungsausschussgesetz.** Zu den Mandanten des Vorsitzenden des Spree-dreieck-Untersuchungsausschusses zählten Angehörige einer Kanzlei, die als Zeugen gehört wurden bzw. gehört werden sollten. Die Zeugeneinvernahme eines Mandanten wurde vom Vorsitzenden geleitet, der nach Meinung der Fraktion Bündnis 90/Grüne zumindest bei dieser Gelegenheit den Vorsitz hätte ruhen lassen müssen. Um hier Rechtssicherheit zu schaffen, wird sich die Fraktion Bündnis 90/Grüne für eine Änderung des geltenden Untersuchungsausschussgesetzes hinsichtlich der Offenbarungspflichten bzw. Befangenheit von Ausschussvorsitzenden einsetzen.
- **1) Beweismittel.** Die dem Ausschuss zur Verfügung gestellten Unterlagen lassen keine lückenlose Rekonstruktion des Vorgangs „Spreedreieck“ zu. Viele Entscheidungen sind nicht nachvollziehbar. Als besonders problematisch wird empfunden, dass Akten der Senatsverwaltung für Finanzen von einem der wichtigsten Zeugen selbst zusammengestellt wurden. Dies sollte künftig anders organisiert werden. Den Verwaltungen ist offenbar nicht bekannt, dass jegliche Unterlagen zur Aufklärung notwendig sein können. Aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde der Versuch bekannt, auf Anweisung der Senatsbaudirektorin bestimmte Akten auszusortieren.
- **2) Beweismittel.** Dass die dem Ausschuss zur Verfügung gestellten Unterlagen keine lückenlose Rekonstruktion des Vorgangs „Spreedreieck“ zulassen, gibt Anlass z.B. Regeln für das Archivieren von elektronischen Informationsaustausch (e-mails) anzulegen.
- **Rolle der Abgeordneten bei der Verabschiedung von Bebauungsplänen.** Im Landtag von Stadtstaaten ist die Rolle der Abgeordneten bei der Verabschiedung von Bebauungsplänen unklar. Einerseits agieren die Abgeordneten als Gemeinderäte – andererseits als Teil der Exekutive. In diesem Fall wird keine klassische Abge-

ordnetentätigkeit ausgeübt. Ein Verwaltungsakt wird vollzogen, man handelt faktisch als Beamte/r. Dies entspricht auch höchstrichterlicher Auffassung, wie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2008 in einem Gutachten über mögliche Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche gegen das Land Berlin im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Spreedreieck“ mitgeteilt wurde. Diese unklare Doppelrolle nutzte der Zeuge Schimmler, in der letzten Legislaturperiode Bau- und Wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Fraktion, mit Hinweis auf § 53 Abs. 1 Nr. 4 StPO zur Verweigerung einer Aussage. Dass dieses Zeugnisverweigerungsrecht auch für die Verabschiedung von Bebauungsplänen gilt, erscheint zweifelhaft. Abgesehen vom Fall des Zeugen Schimmler wird angeregt, Rechtssicherheit zur Rolle der Abgeordneten bei der Verabschiedung von Bebauungsplänen zu schaffen.

- **Fehler bei der Eintragung in Grundbüchern.** Nach der Wiedervereinigung wurden bei der Neuanlage des Grundbuchs von Berlin-Mitte die verfügbaren alten Grundbücher offenbar weder abgeglichen noch geprüft, dass in die Abt. 2 des 1980 entstandenen Flurstücks 241 die dingliche Sicherung von 1935 bzw. 1937 einzutragen ist. Festzustellen ist hier ein Mangel an Sorgfalt und Kontrolle, der in den Grundbuchämtern korrigiert werden muss.
- **Fehler bei der Bearbeitung von Zuordnungsanträgen.** Die Oberfinanzdirektion Berlin bearbeitete Zuordnungsanträge, die nach dem Vermögenszuordnungsgesetz gestellt wurden. Festzustellen ist auch hier ein Mangel an Sorgfalt und Kontrolle. Absortiert wurde nach Eingang bzw. Vorgangsnummern und nicht nach Flurstücken. Konkurrierende Anträge des Landes Berlin und der Deutschen Bahn auf das Flurstück 241 fielen deshalb nicht auf. Eine nicht zu akzeptierende Desorganisation in einer Behörde.
- **Keine Kompensation durch Tausch.** Für das Land Berlin wäre der direkte Verkauf eines baureifen, mit einem gültigen Bebauungsplan versehenen Flurstücks 241 zweckmäßig und vorteilhaft gewesen. Kompensationsgeschäfte bergen zu viele Unwägbarkeiten und sind deshalb abzulehnen.
- **Kommunikationsprobleme zwischen den Senatsverwaltungen.** Das sogen. „Tunnelurteil“ des Bundesverwaltungsgerichts wurde vier Wochen vor Abschluss des Kaufvertrages verkündet. Der beim LARoV angesiedelte Vertreter der Senatsverwaltung für Finanzen hatte an der Urteilsverkündung teilgenommen. Eine schriftliche Information jener Abteilung der Finanzverwaltung, die just zu diesem Zeitpunkt an Verträgen zu Tunnelgrundstücken arbeitete, unterblieb einfach. Die Aussage des Zeugen Zucker, man hätte den Kaufvertrag in Kenntnis dieses Urteils nicht in dieser Form abgeschlossen, macht die Konsequenzen dieser mangelnden Kommunikation um so deutlicher. Die Kommunikationswege innerhalb der Senatsverwaltung für Finanzen sind dringend verbesserungsbedürftig.
- **Kenntnis relevanter gesetzlicher Vorgaben ist für handelnde Beamte Vorbedingung bei Grundstücksveräußerungen.** Das Gesetz zur Zusammenführung und Neugliederung der Bundeseisenbahnen (ENeuOG) vom 27.12.1993, dort sind unter § 20 Übertragungsverpflichtung des Bundeseisenbahnvermögens Abs. 1. und 2. die Rechte der Bahn an Liegenschaften geregelt, insofern diese „für das Erbringen von Eisenbahnverkehrsleistungen sowie für das Betreiben der Eisenbahninfrastruktur notwendig (bahnnotwendig)“, war den mit Verkauf des Flurstücks 241 befassten Dienststellen und Personen offenbar unbekannt. Auch fehlt im Kaufvertrag – angesichts der infrastrukturellen Gegebenheiten auf und unter dem Flurstück 241 - ein Gewährleistungsausschluss. Für das Land Berlin sollten aus gegebenen Anlass ausschließlich Personen Rechtsgeschäfte abschließen, die über einen dafür notwendigen Kenntnisstand verfügen.

- **Verkaufsreife ist die Vorbedingung bei Grundstücksveräußerungen.** Im Fall Spreadreieck war weder eine Grundbuchrecherche in den alten Grundbüchern über den rechtlichen Status der unterirdischen Bahnanlagen vorgenommen, noch eine verlässliche Bebaubarkeit des S-Bahntunnels geprüft worden. Inzwischen wurde mit Gründung des Liegenschaftsfonds Anfang 2001 die Liegenschaftsverwaltung des Landes professionalisiert und werden offenbar vor Veräußerung landeseigene Grundstücke „verkaufsfertig“ gemacht. Die Notwendigkeit dieser Maßnahme zeigt das Beispiel Spreadreieck.
- **Abgeschlossener Bebauungsplan ist die Vorbedingung bei Grundstücksveräußerungen.** Der Fall Spreadreieck zeigt, dass ein vom Parlament zum Zeitpunkt der Grundstücksveräußerung bereits verabschiedeter Bebauungsplan Rechtssicherheit schaffen sollte und Probleme minimieren kann.
- **Wertzuwachsklausel ist die Vorbedingung bei Grundstücksveräußerungen.** Um im Fall einer höheren baulichen Ausnutzung – als ursprünglich geplant – finanziell beteiligt zu sein, sind in den Kaufverträgen Wertzuwachsklauseln aufzunehmen. Das unterblieb im aktuellen Fall. Die von Zeugen genannte Begründung, man habe eine Tür zur Erhöhung der Baumasse nicht öffnen wollen, muss als Schutzbehauptung eingestuft werden. Das Gegenteil wurde erreicht. Wegen des Fehlens der Wertabschöpfungsklausel war das Ziel der Baumassenerhöhung für den Investor besonders attraktiv.
- **Zeitnahe juristische Beratung bei schwerwiegenden Schadensersatzfällen.** Im Fall Spreadreieck wurde – auf Veranlassung des damaligen Finanzsenators Sarrazin – erst spät auf anwaltliche Beratung zurückgegriffen. Dies sollte in schwerwiegenden Fällen künftig früher geschehen.
- **Keine Kompensation durch Baurechte.** Im Fall Spreadreieck wurden Schadensersatzforderungen des Investors mit u.a. mit Baurechten kompensiert. Die Berechnung derartiger Kompensationen ist schwer durchführbar und deshalb sollten wie auch immer geartete Ansprüche auf anderen Wegen befriedigt werden. Die Verträge wurden durch die Senatsverwaltung für Finanzen abgeschlossen. Komplizierte planungs- und bauordnungsrechtliche Fragen wurde unter weitgehender Vernachlässigung der Kompetenzen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung behandelt.
- **Lehren aus der erfolgreichen Normenkontrollklage.** Im Fall Spreadreieck wurde das (inzwischen dem Investor kostenlos übertragene Flurstück 243) während der Erstellung des neuen Bebauungsplans I-50 von einer „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ zu einem „Kerngebiet mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit“ umgewidmet. Die Einbeziehung des Bahnhofsvorplatzes in das Baugrundstück diente Erhöhung der baulichen Ausnutzung, der gesamten Fläche. Ein unzulässiger Vorgang, wie das Gericht bemängelte. Die ebenfalls vom Gericht bemängelte Nichteinhaltung von Abstandsflächen muss künftig bei der Erstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden.
- **Keine Terminierung von bestandskräftigen Baugenehmigungen.** In der Zusatzvereinbarung zu Kaufvertrag war festgelegt worden, dass dem Investor Rücktrittsrechte vom Vertrag eingeräumt werden, falls das Land Berlin nicht spätestens bis zu einem bestimmten Zeitpunkt eine bestandskräftige Baugenehmigung für das Bauvorhaben Spreadreieck verschaffen würde. Da sich eine bestandskräftige Baugenehmigung wegen einer Vielzahl von Hinderungsgründen verzögern kann, sollte in Zukunft davon Abstand genommen werden, die Zusicherung einer bestandskräftigen

Baugenehmigung terminlich festzusetzen und mit Rücktrittsrechten des Erwerbers von dem Kaufvertrag zu verbinden.

- **Keine Geschenke in Form von nichtnachvollziehbaren Boni durch die Politik.** Im Fall Spreedreieck hat die Bausenatorin Junge-Reyer ohne vertragliche Verpflichtung, ohne eine schlüssige Erklärung und ohne Wertausgleich zugunsten Berlins dem Investor zusätzlich rund 3.000 m² genehmigt. Dies ist nicht nachvollziehbar, nicht zu akzeptieren und darf sich nicht wiederholen.
- **Verträge sorgfältiger gestalten.** Sowohl im Kaufvertrag Spreedreieck wie in der Vereinbarung zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Land Berlin vom 12.7.1999, unterschrieben vom damaligen Bundesfinanzminister Eichel und der damaligen Finanzsenatorin Fugmann-Heesing, sind erhebliche Mängel in der Vertragsgestaltung zu Lasten Berlins festzustellen. Der dreiseitige Kaufvertrag Spreedreieck wurde unter Zeitdruck verhandelt und der Erwerber u.a. von grundbuchlichen und außergrundbuchlichen Belastungen freigestellt. In der Vereinbarung mit dem Bund sind Mindestverkaufserlöse für die dem Spreedreieck gegenüberliegenden Grundstücke an der Friedrichstrasse festgelegt worden. Dabei unterblieben Regelungen für den Fall, dass die benannten Summen nicht zu erlösen seien bzw. sich später Kaufpreisminderungen ergeben würden. Die Verträge des Landes müssen künftig sorgfältig und kompetent vorbereitet sowie die Interessen Berlins Berücksichtigung finden.

Abweichender Bericht der Fraktion der FDP gem. § 19 Abs. 2 UntAG

Hinweis:

Für den Inhalt der abweichenden Berichte sind die Fraktionen verantwortlich.

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|------------|--|-----------|
| I | Stellungnahme zum Ausschussbericht der Fraktionen der SPD und Die Linke | 2 |
| II | Notwendige Konsequenzen aus dem Untersuchungsausschuss..... | 4 |
| II.I | Liegenschaftsmanagement | 4 |
| II.II | Bauleitplanung | 5 |
| II.III | Verwaltungsstruktur | 5 |
| II.IV | Beratung Abgeordnetenhaus..... | 6 |
| II.V | Untersuchungsausschussgesetz..... | 7 |
| III | Bewertung der Vermögens- und Baupolitik am Spreedreieck und den umliegenden Grundstücken, insbesondere Friedrichstraße 100 - 103..... | 8 |
| III.I | Umgang mit Liegenschaftsgeschäften | 8 |
| III.II | Bauleitplanung | 11 |
| III.III | Zusammenarbeit der einzelnen Verwaltungen..... | 14 |
| III.IV | Die Kontrolle des Parlamentes | 15 |
| III.V | Arbeit des Untersuchungsausschusses | 16 |
| IV | Darstellung einiger, ausgewählter Sachverhalte | 17 |
| IV.I | Bis zum Vertrag vom 19. Dezember 2000 | 17 |
| IV.II | Bis zur Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004..... | 19 |
| IV.III | Rolle einzelner Beteiligter | 20 |

I Stellungnahme zum Ausschussbericht der Fraktionen der SPD und Die Linke

Die FDP-Fraktion schließt sich dem vorliegenden Bericht des Untersuchungsausschusses nicht an. Trotz der Formulierung „der Untersuchungsausschuss“ handelt es sich bei dem Abschlussbericht des 1. Untersuchungsausschusses der 16. Wahlperiode zur Aufklärung der Vermögens- und Baupolitik am Spreedreieck und den umliegenden Grundstücken, insbesondere Friedrichstraße 100 - 103 lediglich um den Bericht der Fraktionen der SPD und der Fraktion Die Linke.

Trotz der anderweitigen Darstellung der Fraktionen der SPD und Die Linke ist der Untersuchungsausschuss aus der Sicht der FDP-Fraktion notwendig gewesen, da es nicht nachvollziehbar war, warum immer wieder „Nachbesserungen“ in Millionenhöhe und Erhöhungen des Baurechtes in Bezug auf das Spreedreieck notwendig waren. Schon 2004, bei den Diskussionen um die Zusatzvereinbarung, konnten die vorgeschlagenen „Nachbesserungen“ am Grundstücksübertragungsvertrag vom 19. Dezember 2000 nicht hinreichend nachvollzogen werden, so dass die Fraktionen der FDP, Bündnis 90/Die Grünen und der CDU diesen nicht zustimmten.

Als dann am 18. Dezember 2007 das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg den Bebauungsplan I-50 („Spreedreieck“) für unwirksam erklärte, gab es hierzu erst auf wiederholtes Nachfragen spärliche und nicht zufriedenstellende Antworten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in den zuständigen Ausschüssen. In der Folge wurde bekannt, dass der Senat weitere Millionen an die Grundstücksverwaltungsgesellschaft Am Weidendamm Berlin-Mitte mbH (GVG) zahlen wollte, um einen Baustopp zu verhindern. Zeitgleich wurde die Baugenehmigung für die Friedrichstraße 100 erteilt. Warum ein Baustopp für das Land problematisch sein könnte und wieso ein unwirksamer Bebauungsplan hohe Schadensersatzforderungen für das Land Berlin nach sich ziehen sollte, wurde nicht erläutert. Auch die nachfolgenden Diskussionen im Vermögens- und Hauptausschuss brachten hierzu keine ausreichenden Erkenntnisse. Die Koalition stimmte am 18. Februar 2008 der Freigabe der Mittel in Höhe von 4 Mio. € zu.

Um die Hintergründe hierzu zu klären, fand am 4. April 2008 eine Sondersitzung des Hauptausschusses statt, die nach zwei Stunden vertagt werden musste, da der Finanzsenator Sarrazin die Sitzung vorzeitig verließ. Auch die Beratung des Themas Spreedreieck in der Sitzung vom 9. April 2008 brachte nicht die notwendige Sachaufklärung. Nach einer Sitzungsunterbrechung waren sich die Oppositionsfraktionen, FDP, Bündnis 90/Die Grünen und CDU, einig, dass es notwendig sei, einen Untersuchungsausschuss einzusetzen, um zu klären, wie es immer wieder zu Zahlungen durch das Land Berlin in Millionenhöhe gekommen war und warum es bei diesem Grundstück über viele Jahre hinweg Streitigkeiten gab. Aber auch um zu verstehen, ob dieser Prozess damit beendet ist, oder ob weitere Risiken für das Land bestehen.

Inwieweit den Fraktionen der SPD und der Linken darüber hinausgehende Informationen zugänglich waren, z. B. Kenntnisse aus ihren Arbeitskreissitzungen, an denen auch Vertreter der Verwaltung üblicherweise teilnehmen, ist der FDP-Fraktion nicht bekannt. Deutlich wurde nur, dass sie sich durch ihren Senat zu allen Zeiten ausreichend informiert fühlten. Dieses kann nur darauf zurückgeführt werden, dass sie entweder über weitere Informationen verfügten oder ihre Kontrollaufgabe als Teil des Abgeordnetenhauses nicht wahrnehmen wollten und ihren Senatsverwaltungen blind vertrauten. Dabei ist es gemäß der Verfassung von Berlin auch Aufgabe des Abgeordnetenhauses, das Handeln des Senates zu kontrollieren.

Da darüber hinaus die Befürchtung bestand, dass dieser Fall am Spreedreieck kein Einzelfall sei - Bemerkungen der Senatorin Junge-Reyer ließen solche Rückschlüsse zu - beantragten die Fraktionen der FDP, der Bündnis 90/Die Grünen und der CDU am 20. Mai 2008 die Einsetzung des Untersuchungsausschusses.

II Notwendige Konsequenzen aus dem Untersuchungsausschuss

II.I Liegenschaftsmanagement

Due-Diligence-Prüfung des Verkaufsobjektes

Im Vorfeld von Vermögensveräußerungen muss im Rahmen der Sorgfaltspflicht eine Due-Diligence-Prüfung des Vermögensgeschäftes durchgeführt werden. Dabei muss das Ziel die Offenlegung von möglichen Chancen und Risiken eines Immobiliengeschäftes sein. Auf der Basis dieser Prüfung können dann sowohl die Vermarktungsstrategie als auch ein Risikomanagement, welches sich insbesondere in den Vertragsverhandlungen widerspiegeln muss, aufgebaut werden.

Vertragsgestaltung

Verhandlungen und Ausgestaltung von Verträgen über Immobiliengeschäfte müssen künftig so gestaltet sein, dass jedes unnötige Rechtsrisiko für das Land Berlin vermieden wird. Dieses betrifft insbesondere privatrechtliche Risikoübernahmen und Vereinbarungen, die der Verhandlende auf Seiten des Landes Berlin nicht aus eigener Zuständigkeit einhalten kann. Insbesondere gilt dies für die Zusicherung von Baurecht in Kaufverträgen. Sollten aus irgendeinem Grund trotzdem vorzeitig, bevor es ein entsprechendes Planungsrecht gibt, neue Eigentümer für Grundstücke gesucht und der Stand der Verhandlungen vertraglich fixiert werden, so sind in diesem Fall ausschließlich Optionskaufverträge zu schließen. Ein tatsächlicher Übergang des Grundstückes kann erst nach der Festsetzung eines Planungsrechtes möglich sein. Anderenfalls muss auf eine Vermarktung vor der Festsetzung von Grundstücken gänzlich verzichtet werden.

Kaufverträge von Liegenschaften und Immobilien enthalten in der Regel eine Vielzahl von Vereinbarungen, die erst in der Zukunft erfüllt werden können, bzw. Rücktrittsrechte, die an weitere Bedingungen geknüpft sind. Um von Seiten des Landes Berlin hier das Risiko so gering wie möglich zu halten, muss sichergestellt werden, dass diese Vereinbarungen stetig nachgehalten werden, und alles Notwendige zielgerichtet unternommen wird, um hier das Risiko für das Land Berlin so gering wie möglich zu halten. Damit dies möglich ist, muss das Vertragscontrolling an einer anderen Stelle angesiedelt werden, die über entsprechende Weisungsbefugnis gegenüber den entscheidenden Senatsverwaltungen verfügt. Sollte dies heute nicht möglich sein, ist eine Änderung der Verfassung von Berlin zu prüfen.

Kontinuierliche Rechtsberatung durch externe Kanzleien

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

Eine Rechtsberatung durch externe Kanzleien sollte immer verfahrensbegleitend und nicht nachträglich erfolgen.

Sanktionsmechanismen gegenüber der vertragsverhandelnden Verwaltung

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

II.II Bauleitplanung

Erst Planung dann Veräußerung

Vor der Vermarktung von Grundstücken ist die mögliche Bebaubarkeit per Planungsrecht zu definieren.

Eingriff bei vertraglichen Vereinbarungen, die das Planungs- und Baurecht betreffen

Sollten im Rahmen von Kaufverträgen Regelungen getroffen werden, die Zusagen zu Bau- oder Planungsrecht vorsehen, muss die für die verbindliche Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung ein Vetorecht für solche vertraglichen Regelungen haben.

Gegenkontrolle der externen Planung

Die zuständigen Abteilungen für die verbindliche Bauleitplanung sind so zu verstärken, dass eine kontinuierliche, fachliche Begleitung der einzelnen Verfahren möglich ist. Sollte das Land Berlin gemäß § 4b Baugesetzbuch (BauGB) Dritte mit der Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten beauftragen, muss sichergestellt sein, dass Teil dieser fachlichen Begleitung die Teilnahme an allen für das Verfahren wesentlichen Gesprächen sowie die fachliche Überprüfung und Begleitung der Arbeit von externen Planungsbüros ist. Hierzu zählen insbesondere die Überprüfung der vorgeschlagenen Festsetzungen sowie das Nachvollziehen und Überprüfen der vorgeschlagenen Abwägung.

Unterstützung durch externe Kanzleien

In komplexen Verfahren mit divergierenden Interessen einzelner Betroffener muss geprüft werden, ob eine begleitende Unterstützung durch externe Kanzleien notwendig ist. Diese muss die Senatsverwaltung exklusiv unterstützen. Ein direkter Kontakt der Kanzlei zu möglichen späteren Investoren ist auszuschließen.

Qualitätskontrolle der Planung

Eine senatsinterne Qualitäts- und Rechtskontrolle der getroffenen Abwägung und der beabsichtigten Festsetzung ist sicherzustellen.

Kommunikation mit Betroffenen

Künftig muss sichergestellt werden, dass eine für alle Beteiligten klare und nachvollziehbare Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt ist. Hierzu zählt auch die Kommunikation mit den betroffenen Anwohnern, insbesondere wenn sie im Rahmen des Verfahrens Stellungnahmen abgegeben haben.

II.III Verwaltungsstruktur

Zentrale Anlaufstelle für Investoren

Künftig soll es eine einheitliche Anlaufstelle für Investoren geben. Dies ermöglicht ein schnelles und einheitliches Vorgehen der Verwaltung. Insbesondere die Bereiche der Liegenschaftsveräußerung und Baugenehmigungsverfahren müssen künftig enger verzahnt werden. Bevor mit einem Investor über ein Grundstück verhandelt wird, muss klar sein, welches Planungsrecht hier möglich ist. Zusätzlich kann hiermit künftig eine bessere Transparenz der Zuständigkeit innerhalb der Verwaltung selbst ermöglicht werden.

Zeitnahe Koordinierung der einzelnen Interessen der unterschiedlichen Senatsverwaltungen

Im Konfliktfall kommt es gerade bei Immobiliengeschäften darauf an, dass zeitnah Lösungen gefunden werden und die unterschiedlichen Senatsverwaltungen sich auf ein gemeinsames Vorgehen verständigen. Hierzu muss ein verwaltungseinheitliches Verfahren entwickelt werden, dem sich die betroffenen Senatsverwaltungen zeitnah unterwerfen müssen.

II.IV Beratung Abgeordnetenhaus

Priorität der Beratung

Bebauungspläne müssen immer an vorderer Stelle der Tagesordnung des federführenden Ausschusses stehen. Dabei ist eine zeitnahe Behandlung nach Vorlage der Drucksache sicherzustellen.

Permanente Beratung der Verfahren im Abgeordnetenhaus

Zukünftig muss die Beratung der einzelnen Verfahrensschritte von den ersten Planungsabsichten über die Zustimmung des Abgeordnetenhauses zu den öffentlichen Beteiligungsschritten bis zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in dem zuständigen Fachausschuss erfolgen. Hierbei hat die Senatsverwaltung eine Berichtspflicht gegenüber dem Fachausschuss. Schwerpunkt muss die Beratung der tatsächlichen Inhalte des Bebauungsplanes sowie der jeweils aktuelle Abwägungsprozess sein. Da eine Diskussion dieser Themen zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplanes meist nicht mehr möglich ist, ist es sinnvoll sich am Anfang eines Bebauungsplanverfahrens über die generellen Planungsziele zu verständigen und im Fortgang des Verfahrens über die einzelnen

Abwägungsschritte und die sich hieraus ergebenden Planänderungen zu informieren.

Am Anfang des Verfahrens muss eine generelle Einigung über die Grundzüge der Planung zwischen Abgeordnetenhaus und Verwaltung erzielt werden. Dies muss dann die einvernehmliche Grundlage bei Bebauungsplanverfahren bilden.

Verfügbarkeit aller relevanten Unterlagen

Für die Abgeordneten müssen die einzelnen Entscheidungen, die auf Grundlage von Untersuchungen, Wettbewerben oder Gutachten im Rahmen des Planungsprozesses getroffen worden sind, entsprechend der Regelung des Baugesetzbuches nachvollziehbar sein. Hierzu müssen die relevanten Unterlagen, wie Gutachten, zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt werden. Durch eine Veröffentlichung dieser Gutachten im Internet kann auch die Transparenz für die Öffentlichkeit erhöht werden.

Beratung von Vermögensgeschäften

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

II.V Untersuchungsausschussgesetz

Stärkung der Minderheitenrechte

Eine Novellierung des Untersuchungsausschussgesetzes, mit dem Ziel die Minderheitenrechte zu stärken, ist unverzichtbar. Insbesondere die Bestimmung der Tagesordnung sowie die Erstellung des Berichtes müssen in Zukunft anders geregelt werden.

Künftig sollte versucht werden, die Bestimmung der Tagesordnung sowie die Festlegung des Einvernahmezeitpunktes von Zeugen im Einvernehmen aller Fraktionen festzulegen. Sollte dies nicht möglich sein, muss die Tagesordnung wechselseitig bestimmt werden können. Dieses Vorgehen sollte in den Verfahrensregeln des Ausschusses verankert werden.

Neutralität des Berichtes

Künftig muss sichergestellt werden, dass der Bericht sach- und fachgerecht erstellt wird. Dabei ist die Erstellung eines Berichtes durch alle Fraktionen oder eine neutrale, fachkundige dritte Stelle vorzunehmen. Hauptaugenmerk sollte dabei eine neutrale, objektive Darstellung der Fakten sein. Dabei muss es die Aufgabe des Ausschusses sein, darauf hinzuwirken, einen fehlerfreien und sachlich richtigen Bericht zu veröffentlichen, der sich auf eine klare und prägnante Darstellung der Sachverhalte beschränkt.

Die Bewertung kann je nach Lage durch alle oder die einzelnen Fraktionen übernommen werden. Wichtig ist eine nachvollziehbare Trennung von Bericht und Bewertung. Nur dies ermöglicht es Außenstehenden eigene Schlüsse aus dem Sachverhalt zu ziehen und den Ausschussbericht auch als Grundlage wissenschaftlichen Arbeitens zu verwenden.

Verhaltenskodex im Ausschuss

Um in Zukunft zu vermeiden, dass es zu Taktlosigkeiten gegenüber Zeugen und Ausschussmitgliedern kommt, sollten sich künftige Untersuchungsausschüsse auf einen gemeinsamen Verhaltenskodex im Rahmen der Verfahrensregeln einigen. In diesem Zusammenhang können unter anderem ausreichende Pausen oder die Art und Weise der Fragestellung gemeinsam vereinbart werden.

Wichtig ist es auch, frühzeitig zu klären, was später im Bericht zitiert werden kann und was nicht.

III Bewertung der Vermögens- und Baupolitik am Spreedreieck und den umliegenden Grundstücken, insbesondere Friedrichstraße 100 - 103

Es sind eine Vielzahl von größeren und kleineren Fehlern im Bereich des Spreedreieck gemacht worden, die zu einem finanziellen Schaden für das Land Berlin in Höhe von 20,25 Mio. € am Spreedreieck und rd. 10 Mio. € bei den umliegenden Grundstücken führten. Im Rahmen des Untersuchungsausschusses wurde deutlich, dass diese finanziellen Schäden nur einen kleinen Teil des Gesamtschadens für die Stadt Berlin darstellen. Hintergrund war vielfach ein unkoordiniertes, nicht abgestimmtes, teilweise auch von mangelnder Sorgfalt und fehlender Fachkenntnis geprägtes Handeln der unterschiedlichen Verwaltungen.

Bedauerlich ist, dass bis zum heutigen Zeitpunkt das Verwaltungshandeln scheinbar weder aufgearbeitet noch Konsequenzen daraus gezogen wurden. Selbst der von den Fraktionen der SPD und Die Linke genannte Fehler des Verkaufs eines S-Bahn-Einganges sowie die Zusicherung eines lastenfreien Grundstückes führten in der Folge weder zu strukturellen noch zu operationellen Änderungen.

III.I Umgang mit Liegenschaftsgeschäften

Fehlende Prüfung der Chancen und Risiken bei der Abwicklung der Vermögensgeschäfte

Deutsches Theater

Bei der Betrachtung der Verhandlungen um das Deutsche Theater fällt auf, dass es kein konsequentes, auf allen Ebenen abgestimmtes und zielgerichtetes Handeln der Verwaltung gab. Nach Aktenlage wurde der Fall immer wieder dann behandelt, wenn die Erben sich drängend in das Verfahren einschalteten. Besonders fällt auf, dass man weder 1994 bei der Restitution des Grundstückes Am Zirkus 1 noch 1995 bei der Restitution der Schumannstraße 16 die Gelegenheit ergriffen hat, auch die Frage der Restitution des Deutschen Theaters zu klären. Erklärlich ist dies nur vor dem Hintergrund, dass man den Erben weder ein höheres Baurecht Am Zirkus 1, noch eine Entschädigungssumme oder ein entsprechendes Tauschgrundstück zur Verfügung stellen konnte oder wollte.

Besonders befremdlich ist das Vorgehen des Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen (LAROV) im Sommer 2000 gewesen. Nachdem Ende 1999 zwischen den Erben und dem Land Berlin Einvernehmen über eine gütliche Einigung erzielt wurde, stellte ein Mitarbeiter des LAROV eigene Mutmaßungen zum Wert der Unternehmensrestitution an, wobei scheinbar beliebige Summen bis zu 120 Mio. DM angenommen wurden. Auf welcher Grundlage diese Werte berechnet wurden und mit welcher Fachexpertise, konnte nicht nachvollzogen werden, da sich hierzu keine belastbaren Angaben in den Akten befanden. Das Vorgehen ist auch vor dem Hintergrund verwunderlich, da das LAROV nach eigenen Angaben nie eine Unternehmensrestitution durchgeführt hatte und auch nicht durchführen wollte. Eine qualifizierte Gegenprüfung dieser Werte fand nicht statt. Umso bedenklicher ist es, dass diese Werte ungeprüft Eingang in die Vorlage ans Abgeordnetenhaus fanden.

Rückwirkend betrachtet fehlt ein eigener Ansatz und Wille zur Erledigung der Restitution. Die gefundene Lösung wurde von Seiten der Rechtsnachfolger nach Max Reinhardt und hier insbesondere durch die Ostinvest Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH/ Advanta Management AG und Herrn Müller-Spreer bestimmt.

Spreedreieck

Der Umgang mit der Liegenschaft Spreedreieck ist durch ein nicht fachgerechtes und strukturell chaotisches Handeln gekennzeichnet. So wurden teilweise parallel ein Bieterverfahren vorangetrieben, mit möglichen Käufern verhandelt und über das Spreedreieck als Tauschgrundstück für die Restitutionsansprüche am Deutschen Theater gesprochen. Außerdem fand eine konsequente Befassung mit der rechtlichen und tatsächlichen Situation des Grundstückes nicht statt. Genauso wenig wie die Prüfung und Nutzung der vorliegenden Informationen, wie z.B. das Verkehrswertgutachten zum Spreedreieck von Juni 2000¹. So gibt es unter anderem unterschiedliche Hinweise auf den schwierigen Bauuntergrund, aber das hierzu erwähnte Gutachten taucht nirgendwo auf.

Besonders bedenklich ist aber die Tatsache, dass man sich zu keinem Zeitpunkt mit den Belastungen des Grundstückes auseinandergesetzt hat. Dies ist besonders vor dem Hintergrund verwunderlich, da der damalige Leiter des Referates Grundstücksgeschäfte der Bezirke II (I G) Herr Lippmann über eigene berufliche Erfahrung im Bereich der Vermögenszuordnung verfügte und daher um die Problematik der teilweise unvollständigen Grundbücher wusste.² Aber auch andere Beteiligte auf der Seite des Landes Berlin haben versäumt, die alten Grundbücher zu überprüfen oder auch nur die Katasterpläne und das Grundbuch miteinander zu vergleichen. Auch hier hätte auffallen müssen, dass sich auf dem Grundstück ein S-Bahn-Eingang und ein Teil des Nord-Süd-Tunnels der S-Bahn befinden. Auch im Verkehrswertgutachten zum Spreedreieck wurde darauf hingewiesen, dass sich Tunnelanlagen auf dem Grundstück befinden, und sollten diese nicht bereits im Grundbuch dinglich gesichert sein, dieses selbstverständlich nachzuholen sei.³

Diese Aussage spricht im übrigen dafür, dass nicht erst das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zu der Rechtsauffassung gelangte, dass unterirdische Gleisanlagen Eigentum der Bahn sind, sondern das Neue an dem Urteil war, dass es zu der Auffassung kam, dass unterirdische Bahnanlagen separat zuordenbar sind. Dieses ist z.B. im Bereich von Leitungsrechten schon lange üblich gewesen.

Einen weiteren Hinweis enthielt der Bebauungsplanentwurf I-50. Hier waren die Bahnanlagen nachrichtlich als planfestgestellte Bahnanlagen gekennzeichnet. Dieser Bebauungsplanentwurf ist Bestandteil des Vertrages vom 19. Dezember 2000 und weist mit dieser Darstellung auf eine entsprechende Grundstücksbelastung hin. Weiter bleibt unverständlich, warum der Notar das Grundbuch vor 1935 nicht eingesehen hat.

All diese Punkte machen deutlich, dass das Land Berlin an unterschiedlichen Stellen nicht sorgfältig genug gearbeitet und hier Regelungen innerhalb des Grundstücksübertragungsvertrages vom 19. Dezember 2000 getroffen hat, die hohe Risiken für das Land Berlin bargen.

Friedrichstr. 103-100

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

¹ F1, S. 482 ff.

² Wortprotokoll 1. UntA 16 / 7, S.93

³ F1, S. 482 ff.

Vertragsgestaltung

Grundstücksübertragungsvertrag vom 19. Dezember 2000

Die Vertragsverhandlungen mit Dritten bzw. die Auslobung eines Bieterverfahrens wurden nach Bekanntwerden des Erstvertrages vom 29. März 2000 der Erben mit dem Investor beendet, da nun die Übertragung des Spreedreiecks an die Erben bzw. den Investor erfolgen sollte. Dieser wurde Grundlage des Vergleiches zwischen dem Land Berlin und der Erbgemeinschaft in einem sog. dreiseitigen Vertrag. Dabei hatte der Senat bei Abschluss des Übertragungsvertrages nur eingeschränkt Kenntnis über den zuvor bereits geschlossenen Erstvertrag. Gleichwohl wurde indirekt von dem Investor und der Erbgemeinschaft auf den zügigen Abschluss des Vergleiches gedrängt.⁴

Weiterhin wurde im Grundstücksübertragungsvertrag unter § 3, 3.8 vereinbart, dass das Objekt frei von Nutzungsrechten sowie frei von jeglicher Benutzung verkauft wird. Ferner wurde in § 4, 4.1 die Lastenfreiheit des Grundstückes vereinbart. Dies steht im Widerspruch zu den tatsächlichen Grundstücksgegebenheiten. Ein weiteres Problem war die Zusicherung von Baurecht im Grundstücksübertragungsvertrag, obwohl der Bebauungsplan I-50 noch nicht festgesetzt war.

Im Nachhinein betrachtet waren somit einzelne Regelungen nicht geeignet, mögliche Risiken am Spreedreieck für das Land zu vermeiden.

Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004

Grundlage der Zusatzvereinbarungen waren pauschale Schadensersatzforderungen in unterschiedlichster Höhe, die der Investor nach der geänderten Zuordnung in den Raum stellte⁵. Dabei legte er dar, dass er nun einen Vermögensnachteil erlitten habe.⁶ Aus einem anfänglichen Planungsschaden, der de facto nicht bestand, da der Bebauungsplanentwurf nicht festgesetzt worden war, wurde ein Schaden in Höhe des aufgewendeten Kaufpreises und der Finanzierungskosten.⁷ Es folgten Schadensberechnungen i.H.v. ca. 13,1 Mio. €⁸, 20,7 Mio. €⁹ und schließlich ca. 45 Mio. €¹⁰. Eine juristische Überprüfung von Seiten der Senatsverwaltung für Finanzen fand nicht statt. Weder durch interne, noch durch externe Juristen wurden die Ansprüche bis unmittelbar vor Abschluss einer Zusatzvereinbarung mit dem Investor geprüft. Es wurde sogar bewusst nach eigenen Angaben des damaligen Finanzsenators Sarrazin auf ein juristisches Gutachten verzichtet.¹¹

Ein weiteres Problem war die Zusage einer bestandskräftigen Baugenehmigung bis Ende des ersten Quartals 2006 mit der Zusicherung eines bestimmten Baurechtes. Die Erfüllung dieser Aussagen lag aber nicht in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Finanzen oder des Liegenschaftsfonds, die hier verhandelten, und stellte daher für das Land unwägbare Risiken dar.

Vertragscontrolling

Die Zusatzvereinbarung enthielt unterschiedliche Zusagen, wie die, dass die Baugenehmigung für das Spreedreieck bis zum 31. Mai 2005 erteilt werden sollte. Auf eine entsprechende Mitwirkungspflicht des Investors wurde anfangs noch von Seiten von SenStadt hingewiesen. Aber auch dies unterblieb in der Folgezeit.

⁴ F 1, Bl. 446f, 451.

⁵ F 2, Bl. 834f.

⁶ F 2, Bl. 824f.

⁷ F 2, Bl. 1006

⁸ F 3, Bl. 1025f.

⁹ F 3, Bl. 1384ff.

¹⁰ F 4, Bl. 1892f.

¹¹ Wortprotokoll 1. UntA 16/26, Bl. 13.

Besonders zu kritisieren ist, dass die Aufgabe des Vertragscontrollings nicht erkennbar von der zuständigen Abteilung des Liegenschaftsfonds übernommen wurde. Dies hat vor allem strukturelle Gründe, da diese keine Weisungsbefugnis gegenüber anderen Verwaltungen hat.

Als diese Frist verstrichen war, forderte der Investor erneut Schadensersatz bei der Senatsverwaltung für Finanzen. Zur Überprüfung dieser Ansprüche wurden unter anderem im Auftrag des Vertragscontrollings Rechtsgutachten durch externe Kanzleien erstellt.¹² Diese kamen nach einer grundlegenden juristischen Überprüfung der ursprünglichen Schadensersatzansprüche zu dem Ergebnis, dass die Schadensersatzansprüche in diesem Umfang nicht bestanden. Durch das de facto Anerkenntnis und die daraufhin geschlossene Zusatzvereinbarung war jedoch der Rechtsweg verschlossen. Festgestellt wurde auch, dass den Investor eine erhebliche Mitschuld an der verspäteten Baugenehmigung trifft, so dass die nunmehr in Aussicht gestellten Schadensersatzansprüche ins Leere gehen würden.¹³

III.II Bauleitplanung

Der Bebauungsplan I-50 („Spreedreieck“) wurde am 18. Dezember 2007 vom OVG Berlin-Brandenburg aufgehoben. Durch die Zurücknahme der Normenkontrollklage durch die GVG gegen Zahlung von 4 Mio. € blieb der Bebauungsplan jedoch in der Folge bestandskräftig. So blieb der fehlerhafte Bebauungsplan in Kraft.

Fehlende Vision

Die Verwaltung hat darauf verzichtet, nach dem städtebaulichen Wettbewerb die gefundene Vision planungsrechtlich festzusetzen. So wurde in der Folge weder ein Bebauungsplan noch eine informelle Planung, wie ein Masterplan, auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses für die nördliche Friedrichstraße als Maßgabe der Entwicklung vor Ort aufgestellt.

Dies führte dazu, dass die Grundstücke in der nördlichen Friedrichstraße immer wieder Orte von Spekulationen wurden. In der Folge gab es nicht nur deutliche Erhöhungen des Baurechtes am Spreedreieck selber, sondern auch Unklarheiten bei der Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange des Admiralspalastes. So hat der Liegenschaftsfond das Grundstück Friedrichstraße 100 mit der Zusage von deutlich höherem Planungsrecht veräußert, als der Bezirk es für zulässig hielt. Dies wurde auch schon im Vorfeld der Veräußerung deutlich gemacht. Eine Festsetzung des Planungsrechtes hätte diese Belange im Vorfeld der Veräußerung abwägen können und man hätte mit einem Bebauungsplan die notwendige rechtliche Sicherheit für die Veräußerung gehabt.

Präjudizierung von Baurecht und weitere Zusagen in Kaufverträgen

Durch die Zusage von Planungsrecht in Verträgen wurden Zusagen gemacht, die die planungsrechtliche notwendige gerechte Abwägung der Belange vorwegnehmen. Dies hat neben dem Risiko im Bereich des Liegenschaftsgeschäftes auch das Problem, dass hiermit die Gefahr einer fehlerhaften Abwägung und damit der Unwirksamkeit eines Bebauungsplanes besteht.

Bauleitplanung durch externe Dritte

Der Fall des Spreedreiecks hat gezeigt, warum es problematisch ist, wenn eine sach- und fachgerechte Gegenkontrolle der Planungsleistung eines Dritten nicht gegeben ist.

¹² Gutachten CMS Hasche Sigle, a.a.O.

¹³ Gutachten CMS Hasche Sigle, a.a.O.

So hat das beauftragte Planungsbüro BSM die Entscheidungen zu Festsetzungen und über Abwägungen von Belangen getroffen, ohne eine wirkliche Gegenkontrolle der zuständigen Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt). Den Gesprächsvermerken der BSM ist zu entnehmen, dass Mitarbeiter der zuständigen Abteilung fast nie bei Gesprächen mit Fachabteilungen und Ingenieuren beteiligt waren. So war der Mitarbeiter nicht einmal in der Lage die fachlichen Erwägungen nachzuvollziehen.

Ein weiteres Problem war, dass scheinbar nach dem OVG-Urteil kein schnelles, vom Investor unabhängiges Handeln der Verwaltung möglich war, da keiner ausreichend in das Verfahren eingearbeitet war.

Festsetzungen

Die Ausweisung einer Straßenverkehrsfläche als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit war ein Fehler. Diese Ausweisung wurde so in den Bebauungsplan übernommen, obwohl es entsprechende Bedenken der eigenen Fachkollegen gab und auch das Handbuch „Verbindliche Bauleitplanung“ hiervor warnte.

„Die Ausweisung als Straße/öffentlicher Weg ist wirksamer und in der Regel nicht aufwendiger oder folgenreicher. Sie dürfte geboten sein, wenn eine Nutzung des (privaten) Eigentümers in Anbetracht der eingeräumten Nutzung so gut wie ausgeschlossen ist.“¹⁴

Hintergrund für diese Ausweisung waren entsprechende Vereinbarungen in der Zusatzvereinbarung von 2004.

In einer späteren Besprechung wurde selbst von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung darauf hingewiesen, dass diese Festsetzung nicht geboten war und die Gefahr eines Etikettenschwindels besteht:

„Anhand des Bebauungsplans I-50 (Spreedreieck) und der entsprechenden Urteilsbegründung (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 18. Dezember 2007, Az.: OVG 2 A 3.07) sowie drei weiterer Beispielsfälle wurde die Problematik von Flächen, die tatsächlich dem Verkehr dienen, aber als Baugebiete ausgewiesen werden in Verbindung mit Überschreitungen der Obergrenzen nach § 17 BauNVO erörtert. Der typische Fall ist die Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder zugunsten der Benutzer und Besucher auf Baugebieten (z.B. allgemeines Wohngebiet). In diesen Fällen besteht die Gefahr des sog. „Etikettenschwindels“ und der Verschleierung von Überschreitungen der Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Schon im Rahmen der Erstellung von Bebauungsplanentwürfen sollte diese Problematik berücksichtigt werden.“¹⁵

Abwägung

Die getroffenen Festsetzungen zur Baumasse waren nicht ausreichend abgewogen.

„Eine Zusammenfassung des OVG-Urteils wurde im Rahmen der Fachrunde verteilt. Die einzuhaltenden Vergaben des Gerichts führen zu erhöhten Anforderungen an die Detailschärfe der Abwägung, soweit die in der Bauordnung für Berlin geregelten Mindestabstände durch Bebauungsplan unterschritten werden sollen. Dies gilt insbesondere dann, wenn zudem noch eine Nutzungsmaßüberschreitung gem. § 17 BauNVO gegeben ist.“

¹⁴ Handbuch verbindliche Bauleitplanung, A8 37

¹⁵ S 34, Ergebnispapier des 33. Fachgesprächs Bebauungsplanung am 18. Juni 2008, S. 4

Es bedarf einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung bei der die Wirkung auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts besonders gewichtet werden müssen. Wie umfangreich die Aufklärungspflichten des Plangebers sein können, zeigt die Urteilsbegründung der Normenkontrollentscheidung.¹⁶

In weiteren Fachgesprächen wurde die Thematik der Unterschreitung der Abstandsflächen in Zusammenhang mit der Überschreitung des Nutzungsmaßes erörtert. Dabei wurde festgehalten, dass durch diesen Sachverhalt eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO indiziert wird. Gerade die landesrechtlichen Abstandsvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozial verträglicher Verhältnisse darauf ab, ein Mindestmaß an ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung sicherzustellen. In derartigen Situationen müsse der Plangeber im Rahmen der Abwägung weitergehende Erwägungen dazu anstellen, welche Auswirkungen sich aus der baulichen Verdichtung für die benachbarten Grundstücke ergeben. Auf diesen Zusammenhang ist auch bei einem späteren Urteil auf das Urteil zum Spreadreieck verwiesen worden.¹⁷

Dabei war der gravierende Fehler die fehlende Abwägung der Anregungen der GVG vom 2. Juni 2006. In den Akten findet sich lediglich eine Stellungnahme der Kanzlei Riebschläger, die zu diesem Zeitpunkt im Auftrag des Investors tätig war. Diese kam zu dem Schluss, dass es sich hier um keine relevanten Anregungen handelt. Eine Stellungnahme von Mitarbeitern der Senatsverwaltung zu diesem Vorgang ist nicht zu finden. Stattdessen ging der Bebauungsplan so in die Schlusszeichnung der Senatsverwaltung vom 12. Juni 2006 und wurde in der Senatssitzung vom 20. Juni 2006 beschlossen.

„Nun, man hätte hier versuchen können, dass man mit den Nachbarn zu einer einvernehmlichen Lösung kommt und zwar im Verhandlungswege. Und es ist ja eine alte Sache, wenn man erst einmal einen Fehler begangen hat und wenn es gerichtlich bestätigt worden ist, dass man rechtswidrig gehandelt hat, dann hat der Nachbar natürlich eine sehr starke Stellung und verlangt natürlich mehr Geld.“¹⁸

In der Folge wurden dann die gleichen Bedenken von der GVG im Rahmen der Normenkontrollklage eingereicht.

Krisenmanagement

Inwieweit das OVG-Urteil zu einem tatsächlichen Schaden geführt hätte, ist unklar, denn eine Heilung des Bebauungsplanes war jedenfalls möglich. Dafür hätte man sich nach dem Urteil sofort darum bemühen müssen, die notwendigen Schritte zur Planheilung einzuleiten.

Der am 25. Januar 2008 aufgestellte Zeitplan der Abteilung IIC bei SenStadt sah eine Heilung des Bebauungsplanes bis zum 10. Juli 2008 vor.¹⁹ Aus Sicht der FDP-Fraktion wäre dieser Zeitplan noch zu schaffen gewesen. Wichtig wäre ein schnelles und unkompliziertes Handeln gewesen.

In jedem Fall haben sich aus dem unwirksamen Bebauungsplan direkt keine Schadensersatzanforderungen des Investors ergeben. Vielmehr gehen diese auf einen möglichen Baustopp und die Vereinbarung in der Zusatzvereinbarung mit der Zusage einer Baugenehmigung zu einem bestimmten Datum zurück. So sah man sich in der Folge genötigt,

¹⁶ S 34, Ergebnispapier des 31. Fachgesprächs Bebauungsplanung am 12. Dezember 2007 und des 32. Fachgesprächs Bebauungsplanung am 23. April 2008, S. 5

¹⁷ S 34, Ergebnispapier des 35. Fachgesprächs Bebauungsplanung am 26. November 2008, S. 4 ff.

¹⁸ RBB Beitrag KLARTEXT vom 23.04.2008, Herr Prof. Ulrich Battis, Verwaltungsrechtsexperte Humboldt-Universität Berlin

¹⁹ S12, S. 201 ff.

die GVG gegen Zahlung von 4 Mio. € zur Rücknahme ihrer Normenkontrollklage zu bewegen.

Auch hier haben die Senatsverwaltungen eindrücklich bewiesen, dass ihr Krisenmanagement zu Lasten des Landeshaushaltes ging. Auch bei der Verhandlung der Zusatzvereinbarung wurde nicht versucht, eine zügige Lösung zu finden. Dabei war klar, dass ein möglicher Schadensersatz sich primär aus den Zinsleistungen zusammensetzt und damit jeden Tag höher wird. Wichtig wäre gewesen, schnell eine einvernehmliche Lösung zu finden, oder zu prüfen, welche Konsequenzen zur Not ein Gerichts- oder Schlichtungsverfahren hätte. Die drei Jahre zwischen Grundstücksübertragungsvertrag und Zusatzvereinbarung spiegeln dies nicht wider.

III.III Zusammenarbeit der einzelnen Verwaltungen

In vielerlei Hinsicht stellt sich das Bild der Berliner Verwaltung wesentlich desolater dar, als vor Beginn des Untersuchungsausschusses befürchtet wurde.

Verhandlung mit Investor

Man muss feststellen, dass keine Stelle des Landes zu irgendeinem Zeitpunkt vollumfänglich über den Sachverhalt Spreedreieck/Restitution Deutsches Theater informiert war oder zumindest die entsprechenden Ansprechpartner in den anderen Verwaltungen und Abteilungen kannte und einbezogen hat. Dies führte dazu, dass der Investor, der einzige war, der den Stand der Verhandlungen mit allen Senatsverwaltungen kannte.

Verhandlung der Verwaltungen untereinander

Neben dem reinem Informationsdefizit gab es aber auch ein Vollzugsdefizit. Man war immer auf den guten Willen der einzelnen Verwaltungsteile angewiesen. SenStadt hatte keine Weisungsbefugnis gegenüber SenFin und umgekehrt. Der Liegenschaftsfond war zwar für das Vertragscontrolling zuständig, konnte aber nur freundlich um die notwendigen Informationen bzw. um die Erledigung bestimmter Aufgaben bitten. Inzwischen gibt es zwar eine Richtlinienkompetenz des Regierenden Bürgermeisters. Dieser scheint hiervon aber in kritischen Situationen keinen Gebrauch zu machen.

Während der damals Regierende Bürgermeister Diepgen noch seine Senatskanzlei direkt in die Vorgänge eingeschaltet hatte, finden sich keine weiteren Hinweise auf eine Beteiligung der Senatskanzlei in den Vorgängen unter dem Regierenden Bürgermeister Wowereit. Es gab kein Wissensmanagement unterhalb der Senatsverwaltungen. Schnelle und unbürokratische Informationen der Kollegen untereinander waren bei den unterschiedlichen Senatsverwaltungen, z.B. über die GVG als problematischen Verhandlungspartner, nicht vorhanden.

Verwaltungsstruktur und Verantwortung

Eine tatsächliche, konkrete politische Verantwortung für den Schaden am Spreedreieck ist schwer festzumachen.

Vielfach hat ein unkoordiniertes, nicht abgestimmtes, teilweise auch von mangelnder Sorgfalt und fehlender Fachkenntnis geprägtes Handeln der unterschiedlichen Verwaltungen zu den Schäden geführt. Jedoch ist es die Aufgabe der politischen Führung, die Verwaltung handlungsfähig und kontrollierbar zu gestalten und eine Struktur zu schaffen, in der möglichst wenig Fehler gemacht werden können.

Das notwendige Problembewusstsein hierfür war weder bei Frau Senatorin Junge-Reyer und Herrn Senator Strieder (SenStadt) noch bei Herrn Senator Sarrazin (SenFin) zu erkennen. Dies erklärt somit auch, warum keine verwaltungsinternen Konsequenzen aus den Vorkommnissen am Spreadreieck gezogen wurden. So bemüht sich SenStadt bis heute darum ggf. einen Rundbrief an alle mit Bauleitplanung betrauten Verwaltungen in Berlin zu senden, um diese über neue Verfahrensweisen bei der Ausweisung von erhöhten Baumassen und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit anstelle von Verkehrsfläche hinzuweisen. Inzwischen sind seit dem OVG-Urteil fast drei Jahre vergangen. Selbst wenn die Klage an sich zurückgenommen wurde, haben nachfolgende Verfahren gezeigt, dass sich das OVG immer wieder auf seine Rechtsprechung zum Spreadreieck bezieht. Hier wäre dementsprechend ein Umdenken bei SenStadt dringend notwendig.

Selbst bei SenFin, wo die Fraktionen der SPD und Die Linke in ihrem Bericht festgestellt haben, dass der Hauptfehler der Grundstückstauschvertrag vom 19. Dezember 2000 gewesen sei, wurden keine wirklichen Konsequenzen im Rahmen der Zuständigkeiten gezogen. Der Hauptteil der Mitarbeiter war von Anfang an bis zu ihrer inzwischen teilweise erfolgten Pensionierung für Grundstücksgeschäfte zuständig.

Insgesamt hat die FDP-Fraktion den Eindruck gewonnen, dass es den Regierungsfractionen nicht darum geht aus dem Geschehenen zu lernen und zu überlegen, wie künftig solche finanziellen Schäden vermieden werden können, sondern möglichst zu kaschieren, dass überhaupt etwas schief gelaufen ist.

III.IV Die Kontrolle des Parlamentes

Qualität der Beratung im AGH und Diskussion über die relevanten Themen

Das Parlament ist seiner Kontrollpflicht in Bezug auf den Grundstückstauschvertrag und den Bebauungsplan I-50 nicht ausreichend nachgekommen.

Nach § 10 Abs. 1 BauGB beschließt die Gemeinde den Bebauungsplan und trifft damit die abschließende Abwägungsentscheidung über die Inhalte des Plans. Inhalt dieser Entscheidung sind insbesondere die Abwägung über die wesentlichen Planinhalte sowie die Abwägung über die geltend gemachten Anregungen²⁰.

In Berlin beschließt das Abgeordnetenhaus Bebauungspläne von außerordentlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 Abs. 3 AGBauGB. Damit fällt auch dem Abgeordnetenhaus die Aufgabe der abschließenden Abwägungsentscheidung zu. Dieser Aufgabe ist das Abgeordnetenhaus im Sommer 2006, nachträglich betrachtet, nicht ausreichend gerecht geworden.

Aus welchen Gründen dies so war, kann den Akten nur mittelbar entnommen werden. So fand eine Befassung mit dem Bebauungsplan in dem dafür vorgesehenen Unterausschuss „Bebauungspläne“ nicht mehr statt. In dem Ausschuss Bauen, Wohnen und Verkehr stand indes die Diskussion um die städtebauliche Gestaltung im Vordergrund der Diskussion. Hier müssen in Zukunft Mittel und Wege gefunden werden, wie diese Aufgabe erfüllt werden kann, um hier entsprechende Risiken zu mindern.

²⁰ Kuschnerus, „Der sachgerechte Bebauungsplan Handreichung für die kommunale Planung“, S. 381 ff.

III.V Arbeit des Untersuchungsausschusses

Umgang mit der Opposition

Nachdem die Opposition am 20. Mai 2008 einen Untersuchungsausschuss zur Klärung der Vermögens- und Baupolitik am Spreedreieck und den umliegenden Grundstücken, insbesondere Friedrichstraße 100 – 103, beantragt hatte, dauerte es weitere vier Monate, bis es am 29. September 2008 zu der ersten, konstituierenden Sitzung kam.

Erst hiernach war es möglich, dass die ersten Beweisanträge gestellt werden konnten. Eine erste Zeugeneinvernahme fand erst am 9. Januar 2009 statt.

Gestaltung der Tagesordnung

Die Beweisaufnahme war aus Sicht der FDP-Fraktion weder zielführend organisiert noch dazu geeignet, sich sach- und fachgerecht mit den einzelnen Sachverhalten auseinanderzusetzen. So hat die Koalition die Vorschläge der Opposition zu einem strukturierten, an den einzelnen Themenkomplexen orientierten Vorgehen, als politisch motiviertes Handeln missdeutet und anschließend bewusst probiert, ein solches zielgerichtetes Vorgehen zu unterbinden. Eine aufeinander aufbauende Zeugenbefragung war deshalb nicht möglich. Am Ende war es teilweise nicht einmal mehr möglich, sich anhand der Protokolle der vorangegangenen Sitzung ausreichend auf die anstehende Zeugenbefragung vorzubereiten.

Des Weiteren gab es keine neutrale Ausschussführung durch den Vorsitzenden der SPD-Fraktion. Fragen der Opposition wurden immer wieder als unzulässig erachtet, während die Fragen der Koalition problemlos waren, auch wenn sie nicht vom Beweisantrag gedeckt oder suggestiv waren. Außerdem hat der Vorsitzende einen Zeugen anwaltlich vertreten, ohne den Ausschuss darauf hinzuweisen.

Trotz dieser widrigen Umstände konnte aus Sicht der FDP-Fraktion aufgeklärt werden, warum immer wieder Zahlungen in Millionenhöhe sowie ein sich ständig erhöhendes Baurecht an dieser Stelle zu Stande kamen und wo weitere Risiken für das Land liegen.

Bericht

Der Bericht ist grob fehlerhaft. Die Koalitionsfraktionen waren nicht einmal bereit, sachliche Fehler auf Antrag der Oppositionsfraktionen zu korrigieren. So wird an einer Stelle im Bericht erwähnt, dass die Bahnanlagen nach der Stellungnahme der S-Bahn planfestgestellt wurden. Dies impliziert beim Leser, dass hier noch ein Planfeststellungsverfahren für die Bahnanlagen durchgeführt wurde. In Wirklichkeit wurden die planfestgestellten Bahnanlagen nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Ein weiteres Problem ist, dass Quellen fälschlich zusammengefasst und verkürzt dargestellt wurden, so dass völlig falsche Sachzusammenhänge entstanden.

Ein weiteres Problem ist die tendenziöse Darstellung der Sachverhalte sowie die Vermischung von Bericht und Bewertung.

IV Darstellung einiger, ausgewählter Sachverhalte

IV.I Bis zum Vertrag vom 19. Dezember 2000

Restitution der Erbensprüche nach Max Reinhardt

1990 – 1992 stellten die Erben nach Max Reinhardt sowie die damaligen Eigentümer der Erbensprüche Anträge auf Rückübertragung der Grundstücke Schumannstr. 12, 13a, 14 (Deutsches Theater mit Kammerspielen) und 16 (Wohnhaus) sowie des Grundstückes Am Zirkus 1 (großes Schauspielhaus von Hans Poelzig). Dabei gehörten die Grundstücke in der Schumannstraße direkt Max Reinhardt, während das Grundstück Am Zirkus 1 der Deutschen Nationaltheater AG, deren Hauptaktionär Max Reinhardt war, gehörte.

Rechtsnachfolger nach Max Reinhardt waren seine beiden Söhne sowie seine zweite Ehefrau. In der folgenden Zeit haben diese ihre Erbensprüche größtenteils weiterveräußert. So bestand der Kreis der Rechtsnachfolger nach Max Reinhardt in den 90er Jahren aus der Ravenna Hotel-Betriebs AG, der Ostinvest Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH/Advanta Management AG und den Erben nach Wolfgang Reinhardt.

Mit Bescheid vom 16. Februar 1994 wurde das Grundstück Am Zirkus 1 an die Deutsche Nationaltheater AG zurückübertragen. Mit Bescheid vom 31. August 1995 dann auch das Gebäude Schumannstraße 16. In der weiteren Diskussion wurde die Rückgabe des Grundstückes Am Zirkus 1 durch das LAROV als Präjudizierung für die Restitutionsfrage der Schumannstraße gewertet, so dass es in der Folge nur noch um die gütliche Einigung zur Restitution des Deutschen Theaters ging. Dabei sollte das Kompensationsgeschäft möglichst nicht zu Lasten des Landeshaushaltes abgewickelt werden, so dass auch das Land Berlin am Ende ein Grundstückstauschgeschäft bevorzugte.

Zu diesem Zeitpunkt hatten die direkten Erben nach Max Reinhardt ihre Erbensprüche weiterveräußert und die Eigentümer dieser (Ravenna Hotel-Betriebs AG und Ostinvest Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH/Advanta Management AG) kein Interesse an der Fortführung eines Theaterbetriebes und damit an der Restitution des Deutschen Theaters.²¹ Dabei ist sicherlich die Zielerreichung der Ostinvest Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH/Advanta Management AG und der Ravenna Hotel-Betriebs AG unterschiedlich gewesen. Die Ostinvest Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH/Advanta Management AG wollte gerne entsprechend Grundstücke in der Mitte Berlins, während die Ravenna Hotel-Betriebs AG lieber einen hohen Geldbetrag haben wollte. Dies wurde auch so von den Zeugen der Ravenna im Ausschuss bestätigt.

Im Rahmen der Rückübertragung des Grundstückes am Zirkus 1 hat die Advanta einen Lösungsvorschlag eingebracht, wie ihrer Meinung nach der verbliebene Restitutionsanspruch an den Grundstücken an der Schumannstr. erledigt werden könne. Die erste Variante sah eine deutliche Erhöhung der BGF am Zirkus 1 vor. Als zweite Variante wurde ein Vergleich vorgeschlagen, in dem die Flurstücke 240 und 241 („Spreedreieck“) kostenlos übertragen und einer Bebauung von 2.145 qm mit einer BGF von 12.215 qm zugestimmt werden sollte.

Um sich über den Wert des Deutschen Theaters Klarheit zu verschaffen, wurde 1995 ein Gutachten über den Verkehrswert des Deutschen Theaters erstellt. Dabei wurden je nach Verfahren Werte zwischen 25 bis 30 Millionen DM ermittelt.²²

²¹ R1, S. 241

²² R1, S. 148 ff.

Eine damalige Erledigung der Restitutionsansprüche war aber zunächst nicht möglich, da das Land Berlin nicht Eigentümer der Fläche am Spreedreieck war und in den folgenden Jahren die Zusammensetzung der „Erbengemeinschaft“ bzw. die Berechtigung, diese nach Außen zu vertreten, nicht ganz eindeutig war. Seitdem taucht das Spreedreieck immer wieder in der Diskussion um die Erledigung der Restitutionsansprüche in Form eines Tauschgeschäftes auf. Bezeichnend ist, dass in späteren Diskussionen um mögliche andere Grundstücke seitens der Erben am Spreedreieck festgehalten wurde.

Nachweislich geht das Interesse der Ostinvest Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH/ Advanta Management AG an dem Spreedreieck auf das Jahr 1993 zurück. Hierzu findet sich ein erstes Interessenbekundungsschreiben in den entsprechenden Unterlagen bei der Senatsverwaltung für Finanzen.

Grundstück Spreedreieck

Vermögenszuordnung

Mit Bescheid vom 12. Mai 1995 wurde das Flurstück 241 dem Land Berlin zugeordnet. Dabei wurde ein vorliegender Zuordnungsantrag der Bahn übersehen und diese an dem Verfahren nicht beteiligt. Außerdem gab es im Laufe dieses Verfahrens auch keine Überprüfung des Grundbuches bzw. der alten Grundbücher oder der tatsächlichen Begebenheiten. Nur so ist es zu erklären, dass sich auf dem Flurstück 241 de facto ein Teil des S-Bahn-Einganges befindet und unterirdisch die Nord-Südtrasse der S-Bahn über das Grundstück verläuft, dies aber in dem aktuellem Grundbuch nicht dinglich gesichert war.

Dies führte in der Folge dazu, dass in dem Grundstücksübertragungsvertrag vom 19. Dezember 2000 das Grundstück frei von Nutzungsrechten und tatsächlichen Belastungen an Herrn Müller-Spreer übertragen wurde.

Wertermittlung im Sommer 2000

Bis zu Beginn des Jahres 2000 ging das Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen (LAROV) von einer gütlichen Einigung auf Basis des Grundstückswertes des Deutschen Theaters, mit einem Wert um 28 Mio. DM, aus. Grundlage bildete die von den Erben nach Max Reinhardt beantragte Grundstücksrestitution. Erst ab Ende Januar 2000 finden sich Hinweise in den Akten, dass das LAROV nun eine Unternehmensrestitution prüfte. Zu diesem Zeitpunkt war jedoch schon mit den Erben und Herrn Müller-Spreer Einvernehmen zu einer gütlichen Einigung Seiten des Landes erzielt worden.

Nachdem sich die Beteiligten auf dieses Tauschgeschäft geeinigt hatten, wurde vom LAROV eine Unternehmensrestitution gegenüber den Erben ins Gespräch gebracht, die diese zunächst ablehnten. Zumal sie schon einen Erstvertrag mit Müller-Spreer geschlossen hatten, von dem das Land wusste, ihn aber nur in Auszügen kannte.

Nachdem sich die Erben dann auf eine Unternehmensrestitution einließen, stellte Herr Rechtsanwalt Beiten, Anwalt der Erben, 66 Mio. DM Ausgleichsforderungen in den Raum. Daraufhin finden sich in den Akten der Senatsverwaltung für Finanzen/LAROV Vermerke mit Angaben von Ausgleichszahlungen. Diese beginnen mit Summen von 120 Mio. DM und enden bei der Vorlage ans AGH bei 60 Mio. DM. Berechnungen, Herleitungen oder Überprüfungen dieser Zahlen finden sich nicht in den Akten. Auch konnten die Zeugen nicht erklären, wie sie damals zu diesen Zahlen gekommen waren.

Auf Nachfragen bestätigten Mitarbeiter des LAROV, dass man in der Abteilung Unternehmensrestitution nie eine tatsächliche Unternehmensrestitution durchgeführt habe und auch froh war, diese nicht durchführen zu müssen. Warum dann trotzdem Werte in den Raum gestellt wurden, blieb unklar.

Grundstücksübertragungsvertrag vom 19. Dezember 2000

Nach jahrelangem Hin und Her zeichnete sich Ende 1999/Anfang 2000 eine Lösung der Restitution Deutsches Theater ab. Herr Müller-Spreer wurde im November 1999 durch die BSM als Investor an den Senat vermittelt. Dieser hatte sich vorher mit den Erben nach Max Reinhardt geeinigt.

Müller-Spreer versprach den Erben in dem Erstvertrag vom 28. März 2000 28 Mio. DM für ein lastenfreies Grundstück am Spreedreieck. Dieses entsprach exakt der Summe, die sich auch in anderen Schreiben der Senatsverwaltungen als Wert des Deutschen Theaters fand und auf die Wertermittlung des Deutschen Theaters zurückgeht.

Erste Entwürfe für den Kaufvertrag sahen noch vertragliche Regelungen für die unterirdischen Bahnanlagen vor. Diese wurden im Laufe der Verhandlungen zu Lasten des Landes Berlin geändert.

Lediglich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung konnte sich durchsetzen, dass keine Nachzahlungsverpflichtung aufgenommen wurden, da sie befürchtete, dass der Investor dies nutzen würde um höher zu bauen.

IV.II Bis zur Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004

Auseinandersetzung mit der Deutschen Bahn AG

Nach dem Bundesverwaltungsgerichtsurteil zur Gartenstraße bot die Deutsche Bahn dem Senat eine einvernehmliche Lösung an. Hierzu wurden in der Folge zwei Varianten durch Frau Dr. Dornberger vorgelegt, die neben der Ablöse des S-Bahn-Einganges für 1,3 Mio. € auch eine Dienstbarkeit zu Gunsten der DB vorsah.^{23 24} Herr Senator Sarrazin lehnte diese Dienstbarkeit mit der Begründung ab²⁵, dass die Forderungen der DB unannehmbar seien und brach damit die Verhandlungen mit der DB ab.²⁶ Eine Begründung für dieses Vorgehen ist weder der Aktenlage zu entnehmen, noch bei der Befragung des Zeugen Sarrazins erfolgt. Dabei entsprach die von der Bahn vorgeschlagene Dienstbarkeit der Dienstbarkeit die 1933 im Grundbuch eingetragen war. Die heute eingetragene Dienstbarkeit entspricht den Forderungen der DB von damals weitestgehend.

Geänderte Zuordnung

Vor und nach dem Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom 23. November 2000 zur Gartenstraße war reell das gleiche Gebäude am Spreedreieck möglich. Der Streit ging lediglich um die vertragliche Formulierung. Dabei war eine Belastung des Grundstückes im Verkehrswertgutachten zum Spreedreieck mit 2,05 Mio. DM beziffert worden.

Zusatzvereinbarung vom 25. November 2004

Die so genannte Zusatzvereinbarung wurde 2004 zwischen dem Land Berlin und dem Investor geschlossen, da der bestehende Vertrag vom 19. Dezember 2000 Fragen offen gelassen hatte. Diese sollten abschließend mit der Zusatzvereinbarung geklärt werden. Inwieweit der Erstvertrag dabei rechtlich betrachtet tatsächlich fehlerhaft war oder nicht, kann im Nachhinein nicht mehr ermittelt werden.

²³ F 2, Bl. 917ff.

²⁴ F 2, Bl. 863ff.

²⁵ F 3, Bl. 1051ff.

²⁶ F 3, Bl. 1091.

Eine vollständige Sicherheit der Beurteilung zu diesem Thema hätte nur die Beschreibung des Klageweges gebracht. Auf diese wurde aber von der Senatsverwaltung für Finanzen bewusst verzichtet.

IV.III Rolle einzelner Beteiligter

Neben den Beteiligten der Verwaltung gibt es insbesondere zwei Akteure, die über den langen Prozess des Spreadreieckes immer wieder auftauchten und auch für beide Seiten (Senat und Investor) tätig waren.

Die Rolle der BSM

Die BSM war zunächst für die Senatsverwaltung für Finanzen im Rahmen des anvisierten Bieterverfahrens zum Spreadreieck tätig. Später hat sie Herrn Müller-Spreer als Investor und „Partner“ in dem Restitutionsgeschäft an die Senatsverwaltung für Finanzen weitervermittelt.

Später taucht die BSM wieder auf. Hier als Stadtplanungsbüro, das von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes beauftragt wurde. Die BSM war von Herrn Müller-Spreer aus einer Liste der vorgeschlagenen Büros ausgewählt worden, wobei er gemäß städtebaulichem Vertrag die Kosten für die externe Planung übernommen hat.

In der Folge lässt sich immer wieder feststellen, dass die BSM sich dem Investor mehr verpflichtet sah als der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Dabei kann dieser Eindruck möglicherweise auch darauf zurückgeführt werden, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sich nur rudimentär für den Bebauungsplan und seine Inhalte interessierte. Dies ist besonders auffällig bei der Stellungnahme der GVG. In den Akten findet sich zwar eine Stellungnahme der Kanzlei Rietschläger, die zu diesem Zeitpunkt für Herrn Müller-Spreer tätig war, aber kein Hinweis auf eine Reaktion bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Die Rolle der Kanzlei Rietschläger

Am 4. Juli 2003 hat die Senatsverwaltung für Finanzen mit der Kanzlei Knauth Eggers einen Mandatsvertrag für den Komplex „Kaufvertrag Spreadreieck“ geschlossen sowie eine entsprechende Vollmacht erteilt. Hintergrund war die juristische Beratung der Senatsverwaltung für Finanzen bei den Streitigkeiten mit Herrn Müller-Spreer über den Ende 2000 geschlossenen Grundstücksübertragungsvertrag. Der zuständige Rechtsanwalt war Herr Dr. Rietschläger. Anfang 2004 verließ Herr Dr. Rietschläger die Kanzlei Knauth Eggers und nahm das Mandat für das Spreadreieck mit in seine neue Kanzlei RSG.

Ende 2005/Anfang 2006 wurde die Kanzlei RSG dann für den Investor Müller-Spreer tätig. Nach Aussagen der Beteiligten ging es primär um die Fragen des öffentlichen Rechtes - Bebauungsplanverfahren I-50. Zusätzlich war Herr Dr. Rietschläger auch noch im Jahr 2006 für die Senatsverwaltung für Finanzen im Fall Spreadreieck mit der Nachsorge der Zusatzvereinbarung von 2004 tätig.