

## **Bilanz des Untersuchungsausschuss Spreadreieck: von Jochen Esser (MdA)**

# **Rechtswidrig, schlampig und verlustreich**

Auf gut 500 Metern Friedrichstraße zwischen S-Bahnhof und Spree hat die Finanz- und Baupolitik des Senats einen Schaden von rund 30 Millionen Euro angerichtet. 20 Millionen Euro gehen dabei auf das Versagen am „Spreadreieck“ zurück, 10 Millionen Euro wurden durch weitere Fehlleistungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite verursacht.

Die überwiegend erfolgreiche Arbeit des Untersuchungsausschuss hat nachgewiesen, auf welche Weise der Vermögensschaden von 30 Millionen Euro entstanden ist.

Kardinalfehler waren dabei der schlampige Kaufvertrag unter Finanzsenator Kurth im Jahr 2000 und der rechtswidrige Bebauungsplan von Senatorin Junge-Reyer im Jahr 2006. Und auch Sarrazins Vergleich von 2004 kann nicht als gelungen gelten.

### **Der Senat von CDU und SPD**

Die Interessenlage des Senats aus CDU und SPD während der 90er Jahre hat der damalige Regierende Bürgermeister Diepgen in seiner Zeugenaussage klar zusammengefasst. Danach wollte der Senat,

1. das Deutsche Theater behalten und weiterhin als staatliches Theater betreiben,
2. mit den Erben von Max Reinhardt zu einer gütlichen Einigung kommen,
3. dafür kein Geld in die Hand nehmen, sondern stattdessen ein Tauschgeschäft machen,
4. auf dem Spreadreieck kein Hochhaus zulassen.

### **Die Erbengemeinschaft**

Auch die Interessenlage der Erbengemeinschaft nach Max Reinhardt, die zur Hälfte aus einer Tochtergesellschaft der Industriekreditbank (IKB) und zur anderen Hälfte aus in den USA lebenden Nachfahren von Max Reinhardt bestand, ist in den Zeugenvernehmungen hinreichend deutlich geworden. Die Erbengemeinschaft wollte,

1. in Berlin kein (defizitäres) Theater betreiben,
2. im Wege der gütlichen Einigung zu einem Entschädigungsbetrag kommen, der in etwa dem Verkehrswert des Deutschen Theaters entsprach, und diesen dann aufteilen
3. dafür auch den Umweg eines Grundstückstauschs akzeptieren,
4. selber kein Bauprojekt durchführen, sondern einen professionellen Investor finden.

### **Der weiße Ritter**

Diese komplizierte und zugleich fragile Gemengelage ließ sich 8 Jahre lang nicht auflösen. Da erschien der weiße Ritter in Gestalt des Hamburger Immobilieninvestors Harm Müller-Spreer.

Im März 2000 schloss er mit der Erbengemeinschaft einen Vorvertrag, in dem er sich verpflichtete, der Erbengemeinschaft 31 Millionen DM zu zahlen, falls es ihr gelänge, bis September 2001 Eigentum an dem Flurstück 241 (Spreadreieck) zu erlangen.

Und obwohl er Hochhauspläne im Sinn hatte, erklärte er (unverbindlich) sein Einverständnis mit der Senatsplanung, den Bau am Spreadreieck auf Berliner Traufhöhe und 15.000 qm BGF zu begrenzen und in der Dreiecksform des Wettbewergergebnisses von 1993 auch über dem S-Bahn Tunnel zu errichten (in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan I-50)

Mit einem vom Land Berlin bereits verbindlich festgesetzten Bebauungsplan hätte er den Vertrag nach eigener Zeugenaussage „*wahrscheinlich nicht*“ geschlossen. Eine Wertsteigerungsklausel kam für ihn ebenfalls nicht in Frage.

Darüber hinaus bekundete er von Anfang an sein Interesse, sämtliche angrenzenden Grundstücke – inklusive Tränenpalast und Bahnhofsvorplatz – in sein Eigentum zu bekommen, um die gesamte Situation in der Umgebung zu kontrollieren.

Als er dem Finanzsenator Kurth am Ende zusicherte, zusätzlich noch 3 Millionen DM an das Land Berlin zu zahlen, flogen beim Senat alle Sicherungen raus.

Unter ungeheurem Zeitdruck und ohne die gebotene Gründlichkeit – so die Zeugen - wurde bis zum 19. Dezember 2000 der dreiseitige Vertrag zwischen dem Land Berlin, der Erbgemeinschaft und dem Investor verhandelt und geschlossen, der sich dann als anfechtbar erwies.

### **Grundstücksvoraussetzungen am Spreadreieck**

Eigentlich war die Lage am Spreadreieck faktisch und juristisch sonnenklar

1. S-Bahn-Eingang und S-Bahn-Tunnel waren unübersehbar vorhanden und allen Beteiligten bekannt.
2. Seit Kaisers Zeiten sind Bahnanlagen Eigentum der Bahn oder der entsprechenden staatlichen Eisenbahnvermögens.
3. Im Einigungsvertrag und im Eisenbahnneuordnungsgesetz von 1994 ist der Übergang des Reichsbahnvermögens der DDR auf die Deutsche Bahn unmissverständlich geregelt.
4. Die deutsche Bahn verfügte über eine dingliche Sicherung ihres Eigentums aus dem Jahre 1937, die im Grundbuch eingetragen war, bevor es von der DDR geschlossen wurde. Diese Eintragung war im Landesarchiv einsehbar und steht heute dank richterlicher Entscheidung wieder im Grundbuch.

Spitzenpolitikern und mit Vermögensfragen befassten Verwaltungen sollte das alles bekannt sein. Dass Senatoren und Verwaltung die Gesetze nicht kennen, ist kaum zu glauben und wäre im Übrigen keine Entschuldigung.

Es hätte des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts in Sachen Nordbahnhof vom 28.11. 2000 gar nicht bedurft, um zu erkennen, dass das Spreadreieck nicht „*frei von Lasten und tatsächlichen Nutzungen*“ verkauft werden kann.

Es handelt sich bei dem Urteil bestenfalls um einen Weckruf in letzter Minute. Dass er den Senat nicht erreichte und weder für die Beteiligten noch die Organisationsabläufe Konsequenzen hatte, ist ein Beispiel für Verwaltungsversagen. Gleiches gilt für die Arbeit der OFD.

Was das Grundbuch angeht, behaupten der Senat und Müller-Spreer, jeweils keine Einsicht genommen zu haben. Der zuständige Notar verweigert die Auskunft. Allein die Bahnanwälte haben nachgesehen, (dann aber getrickst).

### **Steilvorlage für Müller-Spreer**

Ob Müller-Spreer die Rechtslage klarer war als dem Senat, wissen wir nicht. Es Ein Umstand stimmt allerdings nachdenklich:

Im Erstentwurf der Finanzverwaltung für den Vertrag mit den Erben und Müller-Spreer war ein Eintrag der Dienstbarkeit für den S-Bahn-Tunnel – 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 des U- und S-Bahn-Betriebes erforderliche Abstimmungen herzustellen.“* Damit war der Senat in der Pflicht, zwischen der Bahn und dem Investor Einvernehmen herzustellen, was bekanntlich nicht gelang.

Im Nachhinein sieht diese Intervention der Käuferseite wie das Implantat einer Sollbruchstelle aus.

Zugleich hintertrieben vor allem die Baupolitiker der SPD aktiv die Bauplanung des eigenen Senators und seines Baudirektors. Sie gewannen die Mehrheit der SPD-Fraktion und den Koalitionspartner dafür, den Bebauungsplan I-50 nicht wie geplant festzusetzen.

Damit hatte Müller-Spreer drei Trümpfe in der Hand.

1. Das Land Berlin hatte ihm 45 qm S-Bahn-Eingang verkauft, die ihm nicht gehörten.
2. Ohne seine Zustimmung konnte das Land Berlin keine Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Bahn und des S-Bahn-Tunnels vornehmen.
3. Der Weg zu mehr Baumasse und damit besserer Rendite auf den Kaufpreis stand weit offen.

### **Sarrazins Zusatzvereinbarung**

Unter Sarrazin strebte die Finanzverwaltung eine Vergleichslösung mit dem Investor an. Drei Fehler wurden dabei begangen:

1. Auf externe Rechtsberatung zur Klärung der komplexen Ausgangslage wurde zunächst verzichtet. Später hinzugezogene Rechtsanwaltskanzleien kamen zu der Auffassung, dass das Land Berlin bereits in der Anfangsphase der Verhandlungen Schuldanerkenntnisse geleistet hatte, die nicht mehr gut zu machen waren.
2. Der Vorschlag der Bahn, die 45 qm S-Bahn-Eingang für 1,3 Millionen Euro zu kaufen, wurde abgelehnt. Als „Treppenwitz“ lässt sich das trotz des hohen Preises nicht abtun. Denn der Kauf hätte Berlin in die Lage versetzt, den gewichtigeren von zwei Rechts- und Sachmängeln des Kaufgegenstands zu beseitigen.
3. Für den umstrittenen Eintrag der Dienstbarkeit konnte damals wie heute die Formulierung von 1937 Rechtsgültigkeit beanspruchen. Sarrazin und die Finanzverwaltung haben sich diesen Umstand jedoch nicht zu Nutze gemacht. Sie haben ihn nicht einmal erkannt.

Stattdessen trat die Finanzverwaltung in freihändige Verhandlungen mit dem Investor Müller-Spreer mit dem Ziel, mit einer Entschädigung unter 15 Millionen Euro davon zu kommen.

Am Ende verdichtete sich die Forderung des Investors auf „eine Ausgleichszahlung von 12 Millionen Euro oder statt der Ausgleichszahlung eine wertgleiche Erweiterung des Baurechts, die eine Vergrößerung der BGF um 10.000 qm bedeutet hätte“ (Vorlage des Senats an den Hauptausschuss vom 2.34.2008, Rote Nr. 0977 D).

Im Ergebnis wurde eine „gemischte“ Lösung vereinbart: Der Investor erhielt 8,7 Millionen Euro in bar und 2,9 Millionen Euro in Baurechten (2.500 qm BGF zu 1,16 Mio. € pro 1000 qm BGF nach genauer Berechnung von SenStadt).

Zusätzlich wurde die Forderung des Investors nach kostenloser Übertragung von zwei angrenzenden Grundstücken entsprochen, damit er sein Gebäude mit neuem Grundriss abseits des S-Bahn-Tunnels errichten konnte. Diese Grundstücke hatten laut Verkehrswertgutachten bei rein unterirdischer Bebauung einen Wert von 730.000 Euro.

*Im Ergebnis ist nach Abschluss der Zusatzvereinbarung im Jahr 2004 ein finanzieller Schaden von **12,4 Millionen Euro** zu konstatieren.*

Ohne die genannten drei Fehler hätte Berlin wahrscheinlich einen günstigeren Vergleich erzielen können.

### **Junge-Reyer verschenkt Geld**

Bei Aufstellung des Bebauungsplan I-50, der Ende August 2006 von der Mehrheit des Abgeordnetenhauses gegen die Stimmen von Bündnis 90/ Die Grünen beschlossen wurde, hat die Senatorin für Stadtentwicklung Junge Reyer den von Müller-Spreer vorgelegten neuen Baukörper mit einer oberirdischen BGF von 20.863 qm akzeptiert und ihm damit weitere 3.363 qm BGF unentgeltlich zugestanden. Der Bebauungsplan wurde entsprechend auf 20.500 qm BGF angepasst. Die kostenlos gewährten 3.363 qm BGF haben nach der Berechnung von SenStadt anlässlich der Zusatzvereinbarung einen Wert von 3,9 Millionen Euro. Eine Verpflichtung dazu bestand nicht.

Die Senatorin Junge-Reyer hat in der Befragung durch den Ausschuss die persönliche Verantwortung für diese Entscheidung übernommen. Es handelt sich um ein Geschenk der Senatorin.

Schließlich reichte die Gesellschaft GVG, der das Gebäude Friedrichstraße 103 auf der gegenüberliegenden Straßenseite gehört, gegen den Bebauungsplan I-50 vor dem Oberwaltungsgericht Berlin Klage ein. Das Oberverwaltungsgericht erklärte den Bebauungsplan für unwirksam und ließ keine Revision zu.

Diese Entscheidung war keineswegs „unvorhersehbar“, wie SPD und Linke behaupten. Bündnis 90 / Die Grünen haben ausweislich der Protokolle der Ausschuss- und Plenardebatte darauf hingewiesen, dass die Abwägung zum Abstandsgebot und die Privatisierung von öffentlichen Verkehrsflächen einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten werden.

Auch der Vertreter der BSM, die mit der Aufstellung des Bebauungsplan beauftragt war, hat laut Zeugenaussage die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auf die Verletzung des Abstandsgebots hingewiesen und Umplanungen am Gebäude vorgeschlagen. Harm Müller-Spreer hat ausgesagt, dass eine falsche Rechtsauskunft seines Rechtsanwalts Riebschläger dazu geführt hat, dass der Senat das Risiko einer Klage der GVG eingegangen ist.

Um eine mit Sicherheit erfolgreiche Folgeklage der GVG gegen die Baugenehmigung abzuwehren, zahlte das Land Berlin der GVG 4 Millionen Euro. Die GVG erklärte im Gegenzug den Verzicht auf weitere Rechtsmittel. Der Senat hatte das Land Berlin durch seine Bauplanung schlicht erpressbar gemacht.

*Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist also insgesamt ein Schaden von **7,9 Millionen Euro** entstanden.*

Für diesen Schaden trägt die Senatorin Junge-Reyer die politische und persönliche Verantwortung. Dass sie dennoch im Amt bleiben darf, lässt Rückschlüsse auf die Selbstreinigungskraft der Koalition aus SPD und Linken zu.

### **20 Millionen Euro Schaden am Spreadreieck**

*Insgesamt ist durch Fehler des Senats ein Schaden von **20,3 Millionen Euro** am Spreadreieck entstanden.*

SPD und Linke leugnen dies und behaupten erstens, die Baurechte dürfe man nicht in Rechnung stellen. Dem ist zu entgegnen: Baurechte sind bekanntlich Geld wert, und genau so sind die zusätzlichen Baurechte auch in dem Vergleich behandelt worden, der der Zusatzvereinbarung zu Grunde liegt.

SPD und Linke behaupten zweitens, man müsse den Schaden mit den Kosten einer abgewehrten Unternehmensrestitution im Wert von 32,2 Millionen Euro verrechnen. Das ist gleich mehrfacher Unsinn.

1. Der Schaden wird nicht dadurch kleiner, dass man ihn mit Erträgen verrechnet. Wo kein Schaden ist, bleibt der Ertrag ungeschmälert. Wo ein Schaden entstanden ist, wird der Ertrag entsprechend gemindert.
2. Der „Ertrag“ aus einer abgewehrten Unternehmensrestitution ist rein fiktiver Natur. Das Land wollte den Theaterbetrieb nie aus der Hand geben, die Erben wollten ihn nicht übernehmen, und der Immobilieninvestor hatte sowieso nichts mit Theatern am Hut. Alle Zeugenaussagen sind hier völlig eindeutig.
3. Der wert der ohnehin fiktiven Unternehmensrestitution wurde nie abschließend festgestellt. Der Senat und das zuständige LaRoV waren nach den Zeugenaussagen gar nicht fähig. Das ganze war ein grotesker Schwindel, der im Jahr 2000 eine Funktion im Vertragspoker und bei der Umgehung des Parlaments hatte.
4. Für eine Bilanz gelten die Regeln des HGB. Soweit tatsächliche Geschäftsabschlüsse vorhanden sind, sind alternative Bewertungen unzulässig. Tatsache ist unserem Fall: Das Land Berlin hat einen Grundstückstausch vollzogen. Es hat dabei die Grundstücke und Gebäude des Deutschen Theaters plus drei Millionen DM in bar erhalten und dafür das Flurstück 241 an der Friedrichstraße abgegeben. Alle Beteiligten haben das als Äquivalententausch gesehen und diese Sicht durch Vertragsabschluss beglaubigt. Der Saldo aus diesem Geschäft beträgt Null.

### **10 Millionen Euro Schaden auf der anderen Straßenseite**

SPD und Linke behaupten, die Feststellung dieses Schadens sei „irrelevant und parteipolitisch motiviert“. Das ist falsch. Die Vorgänge auf der östlichen Friedrichstraße sind Teil des vom Parlament einstimmig beschlossenen Untersuchungsauftrags. Deshalb muss man ihn ermitteln, und der Ausschuss hat das auch auftragsgemäß getan.

*Im Ergebnis haben die Geschäfte des Landes auf der dem Spreedreieck gegenüber liegenden Seite der Friedrichstraße in den Jahren 1999 bis 2006 zu einem Schaden von knapp **10 Millionen Euro** für den Berliner Haushalt geführt.*

### **Vertrag zwischen Berlin und dem Bund von 1999**

Ausgangspunkt ist die Vereinbarung zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Land Berlin vom 12.7. 1999, unterschrieben vom damaligen Bundesfinanzminister Eichel und der damaligen Finanzsenatorin Fugmann-Heesing.

Zur Friedrichstraße 103 , dem heutigen Melia Hotel, heißt es dort: *„Der erwartete Kaufpreiserlös wird zwischen Bund und Land je zur Hälfte geteilt. (...) Der Bundesanteil (mindestens 23,5 Mio. DM) wird spätestens am 31. Dezember 2000 ausgezahlt.“*

Zur Friedrichstraße 100, heute Ludger Inholte Projektentwicklung (LIP), 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 an den Bund fristgerecht geleistet. Im ersten Fall gingen spätere Kaufpreisminderungen ausschließlich zu Lasten Berlins. Im zweiten Fall wurde im späteren Verlauf der garantierte Kaufpreis nicht erzielt. Im Einzelnen gestalteten sich die Vorgänge wie folgt.

### **Friedrichstraße 103 (GVG)**

Im Jahr 2000 verkaufte Berlin das Grundstück an die GVG zu einem Preis von 24 Millionen Euro. Zum 31.12. 2000 kehrte das Land Berlin wie vereinbart die Hälfte des Käuferlöses an den Bund aus. Berlin behielt 12 Millionen Euro als eigenen Anteil.

Als Berlin 2001 den benachbarten Admiralspalast an die Stage-Holding verkaufen wollte, verlangte diese einen Teil des an die GVG verkauften Nachbargeländes, um die Bühne des Metropol vergrößern zu können. Berlin erwarb daraufhin 486 qm zum Preis von 2,8 Millionen Euro von der GVG zurück.

Als die Stage-Holding plötzlich statt des Metropol lieber das Theater des Westens übernehmen wollte und auch bekam, erwies sich die millionenschwere Grundstücksarrondierung als sinnlos. Die heutigen Betreiber nutzen das Gelände nicht, weil sie Saal und Bühne des Metropol im historischen Maß belassen haben.

Im Jahr 2003 verlangte die GVG eine Kaufpreisreduzierung von 4 Millionen Euro 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 werden. Das Land Berlin gab dem Begehren nach.

*Am Ende behielt Berlin vom ursprünglichen Kaufpreisanteil noch 5,2 Millionen Euro, während der Bund von den Kaufpreisminderungen nicht betroffen war. Dieses Geschäft schließt für das Land Berlin folglich mit einem **Schaden von 6,8 Millionen Euro** ab.*

### **Friedrichstraße 100 (LIP)**

Zum 31.12. 2001 überwies das Land Berlin dem Bund vertragsgemäß 15,1 Millionen Euro 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 LIP zu einem Preis von 13,5 Millionen Euro. Das Land erlitt einen Verlust von 1,6 Millionen Euro.

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 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 1,6 Millionen Euro.

*Gegenüber der Auskehrung an den Bund in Höhe von hat Berlin bis heute nur 11,9 Millionen vereinnahmen können. Das ist ein Verlust von **3,2 Millionen Euro**.*

An der Friedrichstraße 100 sind auf Grund der Vertragslage weitere Kaufpreisminderungen im Zuge der Bauarbeiten möglich.

### **Zusammenfassende Schadensbetrachtung**

Der Gesamtschaden zu Lasten des Landeshaushalts und des Landesvermögens, der in Form von Barzahlungen und geldwerten Leistungen bei der vom Ausschuss zu untersuchenden Grundstücks- und Baupolitik des Senats an der Friedrichstraße zwischen 1999 und 2006 entstanden ist, beläuft sich auf **30.238.955 €**.

Barentschädigung für Müller-Spreer	8.700.000 €
Kostenlose Übertragung Flurstücke 242 und 243	730.000 €
Zusätzlich 5.863 qm BGF kostenlos für Müller Spreer	6.818.669 €
Barzahlung an die GVG zur Klageabwehr	4.000.000 €
<b>Gesamt Spreedreieck</b>	<b>20.248.669 €</b>
Friedrichstr. 100: Differenz zur Zahlung an den Bund	3.173.835 €
Friedrichstr. 103: Überflüssiger Rückkauf wegen Stage Holding	2.816.451 €
Friedrichstr. 103: Kaufpreisminderung GVG	...4.000.000 €
<b>Gesamt Östliche Friedrichstraße</b>	<b>9.990.286 €</b>
<b>Untersuchungsauftrag insgesamt</b>	<b>30.238.955 €</b>

### **Hausbesitzer an der Friedrichstraße müsste man sein!**

Während die öffentliche Hand den Schaden hat, können sich die Investoren an der Friedrichstraße freuen. Insbesondere Müller-Spreer erlebte am Spreedreieck eine wundersame Wertvermehrung. Anfangs gehörte ihm ein Grundstück von 2.109 Quadratmetern. Heute gehören ihm 6.292 Quadratmeter zwischen Spree und Bahnhof Friedrichstraße. Das ist dreimal soviel wie vorher. Gekostet hat ihn dieser Flächenzuwachs 915.000 Euro (Tränenpalast)

17,2 Millionen Euro hatte er für sein erstes Grundstück bezahlt. Heute hat er dieses Grundstück zum halben Preis, weil er ja 8,7 Millionen Euro Kaufpreisminderung erhielt.

Gleichzeitig hat er fast 40 Prozent mehr (39,1%) gebaut als ursprünglich geplant und genehmigt. Anfangs sollte Müller-Spreers Gebäude auf 15.000 Quadratmetern Geschossfläche beschränkt werden und ca. 32 Meter hoch sein. Heute hat er ein Gebäude von 44,20 Metern mit einer Geschossfläche von 20.863 Quadratmeter. Jeder einzelne zusätzliche Quadratmeter ist bares Geld wert, weil er auf ewige Zeiten zusätzliche Mieteinnahmen bringt. Gezahlt hat Müller-Spreer für diesen Gefallen keinen Cent.

Insgesamt dürfte diese Operation seine Rendite gegenüber der Ausgangslage gut und gerne verdoppelt haben.

Auch die GVG hat auf der anderen Straßenseite keinen schlechten Schnitt gemacht. Erst erhielt sie vom Senat Kaufpreisminderungen von 6,8 Millionen Euro, dann kassierten sie eine Entschädigung von weiteren 4 Millionen Euro, weil das angeschwollene Gebäude von Herrn Müller-Spreer auf der anderen Straßenseite das Hotel verschattet.

Der ursprüngliche Kaufpreis von 24 Millionen Euro sank auch hier um beinahe die Hälfte (45,1%) auf 13,2 Millionen Euro. Und die Rendite für die GVG und ihre Nachfolger als Eigentümer dürfte sich entsprechend auch fast verdoppelt haben.

Ja, Grundstücksbesitzer an der Friedrichstraße müsste man sein und den Senat von Berlin als Vertragspartner haben!

### **Was sich in Zukunft ändern sollte**

Der Ausschuss war ja nicht nur dazu da, Schadensfeststellungen zu treffen. Es sollten auch Schlussfolgerungen für die Zukunft gezogen werden. Einige, die sich aufdrängen, sind hier aufgelistet.

- **Untersuchungsausschussgesetz.** Zu den Mandanten des Vorsitzenden des Spriedreieck-Untersuchungsausschusses zählten Angehörige einer Kanzlei, die als Zeuge 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.
- **Beweismittel.** Die dem Ausschuss zur Verfügung gestellten Unterlagen lassen keine lückenlose Rekonstruktion des Vorgangs „Spriedreieck“ zu. Viele Entscheidungen sind nicht nachvollziehbar. Als besonders problematisch empfindet die Fraktion Bündnis 90/Grüne, dass Akten der Senatsverwaltung für Finanzen von einem Hauptzeugen zusammengestellt wurden. Dies sollte künftig anders organisiert werden
- **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 Abgeordnetentätigkeit 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. Im Untersuchungsausschuss verweigerte der Zeuge Schimmler, in der letzten Legislaturperiode Bau- und Wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Fraktion, mit Hinweis auf § 53 Abs. 1 Nr. 4 StPO die Aussage. Ob das vom Zeugen Schimmler bemühte Zeugnisverweigerungsrecht auch für die Verabschiedung von Bebauungsplänen gilt, erscheint zweifelhaft. Abgesehen vom Fall des Zeugen Schimmler wird angeregt, hier Rechtssicherheit zu verschaffen.

- **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 erneut 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. Trotz der Aussage des Zeugen Zucker, man hätte den Kaufvertrag in Kenntnis dieses Urteils nicht in dieser Form abgeschlossen, war durch das fragliche Urteil keine grundsätzlich neue Rechtslage entstanden. Dennoch erscheinen die Kommunikationswege innerhalb der Senatsverwaltung für Finanzen (deren beim LARoV angesiedelter Vertreter an der Urteilsverkündung teilgenommen hatte) 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 Spreedreieck 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 Spreedreieck.

- **Abgeschlossener Bebauungsplan ist die Vorbedingung bei Grundstücksveräußerungen.** Der Fall Spreedreieck 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.
- **Zeitnahe juristische Beratung bei schwerwiegenden Schadensersatzfällen.** Im Fall Spreedreieck 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 Spreedreieck 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.
- **Lehren aus der erfolgreichen Normenkontrollklage.** Im Fall Spreedreieck 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 werden. Die Einbeziehung des Bahnhofsvorplatzes in das Baugrundstück diente Erhöhung der baulichen Ausnutzung, der gesamten Fläche. Ein vom Gericht als „unzulässig“ bezeichneter Vorgang. Dies sowie die ebenfalls vom Gericht bemängelte Nichteinhaltung von Abstandsflächen sollte 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 Spreedreieck 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 über 3.000 m<sup>2</sup> 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. Im Kaufvertrag Spreedreieck wurde der Erwerber u.a. von grundbuchlichen und außergrundbuchlichen Belastungen freigestellt und 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. In den Verträgen des Landes müssen künftig die Interessen Berlins Berücksichtigung finden.

**Jochen Esser, 24. September 2010**