Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. VL-90/2020

Biblis den 24.09.2020

Allgemeine Verwaltung

Aktenzeichen:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevorstand	29.09.2020		nichtöffentlich
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	29.09.2020		öffentlich
Haupt-, Finanz- und Sozialausschuss	29.09.2020		öffentlich
Gemeindevertretung	30.09.2020		öffentlich

Titel

Baugebiet Helfrichsgärtel III
hier: Erklärung des Rücktritts gegenüber der MKM BauProjekte GmbH

Beschlussentwurf:

Die Gemeindevertretung beschließt: *(bzw. Der Gemeindevorstand / Der Ausschuss empfiehlt der GV)*

Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt

gegenüber der MKM BauProjekte GmbH den Rücktritt vom Kaufvertrag vom 28. März 2017 (UR.-Nr. 406/2017 des Notars Dr. Thomas Knüpfer, Darmstadt) nebst Nachtragsurkunden vom 27. Oktober und 21. Dezember 2017 (UR.-Nr. 1465 und 1774/2017 des Notars Dr. Thomas Knüpfer, Darmstadt) zu erklären.

Sach- und Rechtslage:

Die MKM BauProjekte GmbH ist seit längerem zahlungsunfähig. Es bestehen erhebliche ungeregelte Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde Biblis, Bauhandwerkern und Bauherren. Mit Schreiben vom 28. Juli 2020 hat die Gemeinde Biblis gegenüber MKM eine Nachfrist mit Rücktrittsandrohung zur Erfüllung der rückständigen Verpflichtungen gesetzt und einer weiteren Prolongation widersprochen.

Da weder das rückständige Prolongationsentgelt fristgerecht bezahlt wurde noch der Gesamtkaufpreis für die noch nicht bezahlten Grundstücke fristgerecht einging, ist die Gemeinde Biblis nach den Regelungen des mit MKM bestehenden Vertrages zum Rücktritt berechtigt.
Im Hinblick auf das ebenfalls in der heutigen Sitzung zur Abstimmung anstehende Sanierungskonzept von MKM (Beschlussvorlage VL-91/2020) empfiehlt die Verwaltung, die Beschlussvorlage hinsichtlich des Rücktritts abzulehnen.

Bedenken bestehen gegen die Erklärung des Rücktritts im Wesentlichen unter folgenden Gesichtspunkten:

- Sämtliche nicht bezahlten Grundstücke (mit Ausnahme von zwei Grundstücken, hierzu nachstehend) stehen im Eigentum von MKM. Spätestens mit Erklärung des Rücktritts durch die Gemeinde muss MKM nach Einschätzung der Verwaltung einen Insolvenzantrag stellen. Die im Eigentum von MKM stehenden Grundstücke fallen nach Erklärung des Rücktritts nicht automatisch an die Gemeinde zurück, hierzu bedarf es der Erklärung der Rückauflassung durch MKM oder deren Insolvenzverwalter. Es muss nicht damit gerechnet werden, dass die Grundstücke in die Insolvenzmasse fallen, da zu Gunsten der Gemeinde insolvenzfeste Rückauflassungsvormerkungen eingetragen sind.

  Bei Stellung eines Insolvenzantrages muss allerdings damit gerechnet werden, dass hier ein langwieriger und kostspieliger Rechtstreit mit dem Insolvenzverwalter geführt werden muss. Bis zu dessen Abschluss liegt die Weiterentwicklung des Baugebietes Helfrichsgärtel III brach.

  Dieser Zeitraum kann nicht abgeschätzt werden und kann ggf. auch mehrere Jahre dauern. Während der Dauer der Rückabwicklung kann die Gemeinde die benötigten Einnahmen aus Grundstücksverkäufen nicht realisieren, der Haushalt der Gemeinde droht notleidend zu werden.

- Aufgrund der bestehenden Rückauflassungsvormerkungen zu Gunsten der Gemeinde Biblis sind die Bauherren in neun Fällen nicht hinreichend abgesichert. Sollte es zur Insolvenz von MKM kommen, werden diese Bauherren mit erheblichen Vermögensschäden zu rechnen haben und möglicherweise auch selbst in finanzielle Schwierigkeiten kommen. Auch hier drohen zahlreiche Rechtsstreitigkeiten sowie ein massiver Reputationsschaden für die Gemeinde.

- Es steht zu befürchten, dass verschiedene Handwerksbetriebe aus Biblis und der Region durch eine Insolvenz von MKM in Schwierigkeiten geraten und dies gegebenenfalls weitere Insolvenzen nach sich zieht.

Für die Erklärung des Rücktritts spricht:

- Aufgrund massiver Preissteigerungen bei Bauland können nach Vollzug des Rücktritts Mehrerlöse aus den Grundstücksverkäufen von der Gemeinde vereinnahmt werden, die andernfalls von MKM zur Sanierung vereinnahmt werden. Bei einer noch zu verkaufenden Fläche von 18.284 qm mit einer Preisdifferenz von EUR 130,- zwischen dem zukünftigen Abgabepreis der Gemeinde an MKM in Höhe von EUR 220,- gegenüber dem heutigen Verkaufspreis von EUR 350,- Preisdifferenz, errechnet sich hier zunächst ein möglicher Mehrerlös von TEUR 2.377.
- Diesem beachtlichen Betrag stehen allerdings Mindereinnahmen aus Forderungsausfällen ungesicherter Forderungen (geschätzt TEUR 400) sowie zukünftig anfallender Prolongationsgebühren (geschätzt TEUR 200) gegenüber. Hinzutreten ebenfalls erhebliche Preissteigerungen aus dem späteren Abschluss der Erschließung (geschätzt TEUR 300) sowie zusätzliche Rechtsberatungs- und Verfolgungskosten (geschätzt TEUR 50 bis 100) sowie zusätzliche Kreditkosten sowie Mindereinnahmen aus dem späteren Zuzug neuer Mitbürger. Der unstreitig mögliche hohe Mehrerlös darf daher nach Auffassung der Verwaltung nicht in voller Höhe in die Betrachtung eingestellt werden, eine genauere Abschätzung ist aufgrund der zahlreichen Implikationen nicht möglich.