

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. VL-90/2020 1. Ergänzung

Biblis den 12.11.2020

Allgemeine Verwaltung

Aktenzeichen:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevorstand	13.11.2020	3	nichtöffentlich
Fraktionsvorsitzende	13.11.2020		nichtöffentlich
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	16.11.2020	1 neu	öffentlich
Haupt-, Finanz- und Sozialausschuss	17.11.2020	1 neu	öffentlich
Gemeindevertretung	18.11.2020	2 neu	öffentlich
Gemeindevertretung	09.12.2020		öffentlich

Titel

Baugebiet Helfrichsgürtel III

hier: Erklärung des Rücktritts gegenüber der MKM BauProjekte GmbH

Beschlussentwurf:

Die Gemeindevertretung beschließt:

(bzw. Der Ausschuss empfiehlt:)

1. 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) unverzüglich zu erklären.

2. Die vertagten Beschlussvorlagen VL-90/2020 und VL-99/2020 werden abgesetzt und nicht nochmals behandelt.

Sach- und Rechtslage:

1. Die MKM BauProjekte GmbH ist seit längerem zahlungsunfähig. Es bestehen erhebliche unregelmäßige 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.

2. Die Gemeindevertretung hatte zunächst in der Sitzung vom 30. September 2020 den Beschluss gefasst, die Verwaltung zu beauftragen und zu ermächtigen, die Verhandlungen über das vorgestellte Sanierungskonzept mit dem Partner Viebrock zum Abschluss zu bringen.

Diese Verhandlungen wurden aufgrund verschiedener Bedenken nicht zum Abschluss gebracht, s. die Beschlussvorlage VL-99/2020.

3. Nach Erstellung dieser Beschlussvorlage hat MKM am 26. Oktober 2020 sämtliche unbebauten Grundstücke des Baugebietes Helfrichsgärtel III notariell verkauft.

Grundstücksgeschäfte sind grundsätzlich **vertraulich** zu behandeln. Aus diesem Grund werden in der Beschlussvorlage Einzelheiten des der Gemeinde Biblis vorliegenden Vertrages, namentlich der Kaufpreis, nicht genannt.

In Absprache mit den Parteien des notariellen Kaufvertrages wird Folgendes mitgeteilt:

Käuferin der Grundstücke ist die Gutperle & Czech Projektentwicklungs GmbH, Viernheim.

Der Kaufpreis ist bei Vorliegen der üblichen Fälligkeitsvoraussetzungen (Auflassungsvormerkung, Verzicht gemeindliches Vorkaufsrecht und Sicherstellung der Lastenfreistellung) zum 31. Januar 2021 fällig. Mit Abschluss und Vollzug des Kaufvertrages ist sichergestellt, dass sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde erfüllt werden. Zug-um Zug gegen Bedienung der Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde hat diese die Löschungsbewilligungen für sämtliche Rückauflassungsvormerkungen zu erteilen, so dass ein lastenfreier Eigentumserwerb der Bauherren im Grundbuch vollzogen werden kann.

4. Die Verwaltung empfiehlt, **der Beschlussvorlage zuzustimmen**.

Die Verwaltung hat bisher eine Sanierung von MKM angestrebt, da erhebliche Bedenken gegen die Erklärung des Rücktritts bestehen. **Mit der nun ausgesprochenen Beschlussempfehlung revidiert die Verwaltung diese Einschätzung** und muss sich aus zwingenden juristischen Gründen gegen die von ihr unter politischen Gesichtspunkten weiterhin favorisierte Sanierungslösung aussprechen (hierzu s, nachstehend Ziff. 5).

Für die Sanierung und somit gegen den Rücktritt sprechen folgende, bereits diskutierte Gesichtspunkte:

- Sämtliche nicht bezahlten Grundstücke (mit Ausnahme von zwei Grundstücken) 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 Rechtsstreit 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, zur Darstellung eines ausgeglichenen Haushaltes muss die Gemeinde auf Rücklagen zurückgreifen.

- 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 diese 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.

Diesem Mehrerlös stehen allerdings Mindereinnahmen aus Forderungsausfällen ungesicherter Forderungen (geschätzt TEUR 250) gegenüber. Dieser Betrag kann sich gegebenenfalls noch etwas erhöhen, soweit Grundstücke wertausschöpfend belastet sind. Möglicherweise tritt hier in Teilen die Eigenschadenversicherung der Gemeinde ein.

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 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. **Gleichwohl verbleibt in jedem Fall ein substanzieller Mehrerlös, soweit sich nicht die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen fundamental verändern.**

5. Letztlich entscheidend ist jedoch folgender, bisher nicht diskutierter Gesichtspunkt. Zur verwaltungsrechtlichen Absicherung der Beschlussfassung über den Vollzug des Kaufvertrages MKM ./ Gutperle & Czech Projektentwicklungs GmbH hat die Gemeinde eine Stellungnahme eines Fachanwaltes für Verwaltungsrecht eingeholt. Hierbei wurde unmissverständlich darauf hingewiesen, dass im Falle der zustimmenden Beschlussfassung über die Sanierung und des damit zwangsläufig einhergehenden Verzichtes auf Mehrerlöse die für die Gemeinde handelnden Personen

- sich gegebenenfalls wegen **Untreue (§ 266 StGB)** strafbar machen
- und ihnen das Risiko der **persönlichen Inanspruchnahme** hinsichtlich nicht realisierter Mehrerlöse droht.

Diese Risiken treffen zuvorderst den Bürgermeister, die handelnden Mitarbeiter der Verwaltung und den Gemeindevorstand, aber auch die Gemeindevertreter. Der Tatbestand der Untreue kann nicht nur durch das Zufügen eines Vermögensnachteils verwirklicht werden, der Tatbestand kann auch durch das Ausbleiben einer Vermögensmehrung verwirklicht werden.

Maßgebend sind hier stets die Umstände des Einzelfalls. Es kann nicht annähernd im Vorhinein sicher abgeschätzt werden, ob sich diese Risiken verwirklichen. Die Verwaltung ist nach wie vor davon überzeugt, dass gute Gründe für eine Sanierung und gegen den Rücktritt sprechen. Im Hinblick auf die drohenden strafrechtlichen und finanziellen Risiken für die kommunalen Mandatsträger und die Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung kann jedoch nicht verantwortet werden, einen Beschluss zur Sanierung zu fassen. Mithin ist der Rücktritt zwingend geboten.

6. Die nochmalige Behandlung der zurückgestellten Beschlussvorlagen VL-90/2020 und VL-99/2020 ist aus Sicht der Verwaltung nicht geboten, da diese den gleichen Beschlussgegenstand betreffen. Die Verwaltung empfiehlt daher die Absetzung dieser Beschlussvorlagen.

Finanzielle Auswirkungen:	
Haushaltsjahr:	
Produkt:	
Sachkonto:	
Finanzkonto:	
Bedarf:	
Jährliche Folgekosten:	
Mittel vorhanden (ja/nein)	