

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. VL-99/2020

Biblis den 22.10.2020

Allgemeine Verwaltung

Aktenzeichen:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevorstand	27.10.2020		nichtöffentlich
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	28.10.2020		öffentlich
Haupt-, Finanz- und Sozialausschuss	28.10.2020		öffentlich
Gemeindevertretung	28.10.2020		öffentlich

Titel

Baugebiet Helfrichsgürtel III

hier: Erklärung des Rücktritts gegenüber der MKM BauProjekte GmbH

Beschlussentwurf:

Die Gemeindevertretung beschließt:

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.

Hierbei soll vorsorglich nochmals hilfsweise eine Nachfristsetzung erfolgen.

Die Gemeinde soll zunächst die umgehende Rückübertragung der un bebauten Grundstücke sowie des Grundstückes Gemarkung Biblis, Flur 4, Flurstücke 634 (Musterhaus MKM), fordern.

Sach- und Rechtslage:

1. Die MKM BauProjekte GmbH ist seit längerem zahlungsunfähig. Es bestehen erhebliche unregelte 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 zum Abschluss zu bringen.
3. Zwischenzeitlich sind erhebliche Bedenken gegen das angestrebte Sanierungskonzept zu Tage getreten. Diese Bedenken gründen im Wesentlichen darauf, dass bis heute keine belastbaren Geschäftszahlen von MKM vorliegen:
 - MKM hat trotz wiederholter Nachfrage bis heute keine aufgeschlüsselte Kreditorenliste (bestehende Verbindlichkeiten gegenüber Handwerkern und sonstigen Vertragspartnern) übermittelt.
 - Die von MKM übermittelte Debitorenliste (Bautenstandsliste / Forderungen gegenüber Bauherren) weicht erheblich von den bei den Bauherren durch die Verwaltung eingeholten Auskünften ab.

Die Gemeindeverwaltung sieht sich daher außerstande, das Gelingen der angestrebten Sanierung abzuschätzen. Hinsichtlich der übermittelten Debitorenliste ist klar, dass hier gegenläufige Interessen zwischen MKM und den Bauherren bestehen. In den geführten Gesprächen trat jedoch deutlich zu Tage, dass die Bauherren nicht mehr die Fertigstellung ihrer Häuser mit MKM anstreben. Zwischen MKM und den Bauherren wird ausschließlich um den Grundbucheintrag und finanzielle Forderungen gestritten.

Mit der Sanierung sollte u.a. verhindert werden, dass aus dem Baugebiet Helfrichsgärtel III eine Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten resultiert. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist dies nicht zu vermeiden. Mit der angestrebten Sanierung würde die Gemeinde zudem zumindest mittelbar in die sich abzeichnenden Rechtsstreitigkeiten hineingezogen werden.

4. Aufgrund dieser Schwierigkeiten ist auch die angestrebte treuhänderische Verwaltung nicht weiter vorstellbar. Dem Treuhänder mit umfassenden Befugnissen würden faktisch die Aufgaben eines Sanierungsgeschäftsführers und eines Liquidators zufallen.

Es ist bereits fraglich, ob MKM dem abschließend zustimmt. Der Treuhänder würde sich, namentlich beim Scheitern der Sanierung, der Gefahr strafrechtlicher Haftung aussetzen. Diesbezügliche Risiken bestehen dann auch für die für die Gemeinde handelnden Personen.

Aus den vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung den förmlichen Abbruch der Verhandlungen über eine Sanierung und die umgehende Erklärung des Rücktritts.

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Verhandlungen mit MKM soll hier vorsorglich hilfsweise nochmals eine Nachfristsetzung mit Rücktrittsandrohung erfolgen.

Bei Ausübung des Rücktritts soll zunächst die Rückübertragung der unbebauten Grundstücke sowie des Grundstückes Gemarkung Biblis, Flur 4, Flurstücke 634 (Musterhaus MKM) gefordert werden. Hierdurch strebt die Gemeinde an, die Verfügungsgewalt über die grundbuchrechtlich gesicherten Vermögenswerte wieder zu erlangen, ohne dass bereits heute abschließende Verfügungen über die bebauten Grundstücke getroffen werden.