Landkreis Teltow-Fläming
Die Landrätin

VORLAGE **Nr. 6-4717/22-I**

für die ö f f e n t l i c h e Sitzung

Beratungsfolge

Kreisausschuss 21.03.2022

Betr.: Vergabe Liegenschaftsverwaltung Berliner Grundstücke

Beschlussvorschlag:

Der Kreisausschuss beschließt:

1. Der zwischen den Landkreisen Dahme-Spreewald, Teltow-Fläming und Potsdam-Mittelmark als Eigentümergemeinschaft und der TKW GmbH bestehende Geschäftsbesorgungsvertrag wird gekündigt.

2. Für die Verwaltung der in Berlin gelegenen Grundstücke des Altkreises Teltow soll ein Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen werden.

3. Die Auftragsvergabe soll durch den Landkreis Teltow-Fläming vorbereitet werden. Hierzu schließen die drei beteiligten Landkreise die beigefügte Vereinbarung zur gemeinsamen Ausschreibung der Liegenschaftsverwaltung ab.

Finanzielle Auswirkungen:

Luckenwalde, den 7.3.2022

Wehlan

Sachverhalt:

Die Landkreise Potsdam-Mittelmark, Dahme-Spreewald und Teltow-Fläming sind als Rechtsnachfolger des Altkreises Teltow Eigentümer verschiedener Liegenschaften, die in Berlin belegen sind (Eigentümergemeinschaft).

Des Weiteren sind die drei Landkreise als Rechtsnachfolger des Altkreises Teltow alleinige Gesellschafter der TKW Teltower Kreiswerke GmbH. Die TKW GmbH ist wiederum Eigentümer von zwei weiteren, in Berlin gelegenen Grundstücken.

Die drei Landkreise als Eigentümergemeinschaft hatten mit der Verwaltung ihrer Grundstücke mittels Geschäftsbesorgungsvertrag die TKW GmbH beauftragt. Seit dem plötzlichen Ableben ihres ehemaligen Geschäftsführers verwaltet die TKW GmbH die Grundstücke nicht mehr selber, sondern hat mit einem weiteren Geschäftsbesorgungsvertrag die WSC Wirtschafts- und Steuerberatungsgesellschaft mbH mit der Verwaltung sowohl der eigenen Grundstücke, wie auch der Grundstücke der Landkreise (Eigentümergemeinschaft) beauftragt. Die WSC GmbH stellt auf der Grundlage dieses Geschäftsbesorgungsvertrags auch die Geschäftsführerin der TKW GmbH.

Der zwischen den Landkreisen als Eigentümergemeinschaft und der TKW GmbH bestehende Geschäftsbesorgungsvertrag aus 1997 wurde zum 01.04.2017 modifiziert. Aufgrund der steigenden Personalkosten etc. bat die WSC GmbH um eine Überprüfung bzw. Anpassung der Vergütung. Zudem wird eine der Liegenschaften nach dem Auslaufen des Erbbaurechts in diesem Jahr heimfallen, sodass sich der Verwaltungsaufwand erheblich erhöhen wird. Die WSC GmbH erklärte, dass dieser Mehraufwand von ihr personell nicht mehr abgedeckt werden könne.

Die drei Landkreise wollen daher die Verwaltung der Liegenschaften, sowohl der eigenen Grundstücke (Eigentümergemeinschaft) als auch der beiden Grundstücke der TKW GmbH in Berlin neu ausschreiben und vergeben.

Bei der Vergabe der Liegenschaftsverwaltung sollen die Grundstücke der TKW GmbH mit in das Portfolio aufgenommen werden.

Dazu muss der Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der TKW GmbH und der WSC GmbH aufgehoben oder gekündigt werden.

Des Weiteren muss im Rahmen der Ausschreibung der derzeitige Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Eigentümergemeinschaft und der TKW GmbH beendet werden.

Mit der Beendigung des Vertrags der WSC GmbH wird die TKW GmbH, die außer einem Hausmeister keine Mitarbeiter hat, auch einen neuen Geschäftsführer benötigen. Durch die Vergabe der Verwaltung der TKW-Grundstücke benötigt der zukünftige Geschäftsführer keine Kenntnisse in der Liegenschaftsverwaltung. Der Geschäftsführungsaufwand ist deutlich reduziert. Das vereinfacht die Auswahl des neuen Geschäftsführers und reduziert dessen Kosten. Zudem befände sich die Verwaltung aller Grundstücke in Berlin in einer Hand. Die gemeinsame Behandlung aller Grundstücke in Berlin erscheint sinnvoll, weil jeweils die drei Landkreise als Eigentümer oder Gesellschafter betroffen sind.

Zur gemeinschaftlichen Ausschreibung bedarf es einer Vereinbarung nach § 4 Vergabeverordnung (VgV). Ein Entwurf für eine solche Vereinbarung ist als Anlage beigefügt.

Gemäß § 3 der Vereinbarung sollen die Kosten des Vergabeverfahrens von den drei Landkreisen zu je einem Drittel getragen werden. Der Landkreis Teltow-Fläming hat jedoch erklärt, keine Personalkosten geltend zu machen, sodass hier voraussichtlich keine Kosten anfallen.

Ebenfalls beigefügt ist ein Entwurf für den auszuschreibenden Geschäftsbesorgungsvertrag (Verwaltervertrag).

Nach dem Entwurf müssen die Kosten der Geschäftsbesorgung von den drei Landkreisen nach dem Verhältnis ihrer Eigentumsanteile getragen werden. Diese Kosten werden aus den laufenden Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung beglichen.

Zuständig für den Abschluss der Vereinbarung zur gemeinsamen Ausschreibung zwischen den Landkreisen und der TKW GmbH ist der Kreisausschuss gemäß § 50 Abs. 2 in Verbindung mit § 131 BbgKVerf.

Anlagen:

1. Vereinbarung zur gemeinsamen Ausschreibung
2. Verwaltervertrag – Geschäftsbesorgung Liegenschaftsverwaltung