

Landkreis Teltow-Fläming

Die Landrätin



VORLAGE

Nr. 6-4833/22-LR

für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge

Kreisausschuss

29.08.2022

Betr.: Zustimmung zur Löschung der Grundschuld, eingetragen im Grundbuch von Rangsdorf Blatt 4425

Beschlussvorschlag:

Der Kreisausschuss stimmt der Löschung der Grundschuld, eingetragen im Grundbuch von Rangsdorf Blatt 4425 betreffend Gemarkung Rangsdorf, Flur 1, Flurstücke 88, 25/2, 25/3, 25/4, 26, 27, 22, 23, 24 zu.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Luckenwalde, den 15.08.2022

Wehlan

Sachverhalt:

Der Landkreis ist Ausfallbürge für die Darlehen der Struktur- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landkreises Teltow-Fläming mbH (SWFG mbH) u.a. bei der Mittelbrandenburgischen Sparkasse Potsdam (MBS) (siehe Anlage 1).

Die SWFG mbH beabsichtigt ein Grundstück in der Gemarkung Rangsdorf mit einer Gesamtfläche von 62.726 qm zu veräußern.

Die Grundstücke sind im Grundbuch wie folgt eingetragen:
Grundbuch des Amtsgerichts Zossen von Rangsdorf, Blatt 4425 (siehe Anlage 2):

Nr. 1, Flur 1, Flurstück 88 Erholungsfläche Campingplatz Rangsdorf	13.582 qm
Nr. 2, Flur 1, Flurstück 25/2 Erholungsfläche Sportfläche Rangsdorf	8.492 qm
Nr. 3, Flur 1, Flurstück 25/3 Verkehrsfläche Rangsdorf	1.547 qm
Nr. 4, Flur 1, Flurstück 25/4 Erholungsfläche Sportfläche Rangsdorf	24.511 qm
Nr. 5, Flur 1, Flurstück 26 Erholungsfläche Sportfläche Rangsdorf	1.329 qm
Nr. 6, Flur 1, Flurstück 27 Erholungsfläche Sportfläche Rangsdorf	7.025 qm
Nr. 7, Flur 1, Flurstück 22 Erholungsfläche Sportfläche Rangsdorf	2.508 qm
Nr. 8, Flur 1, Flurstück 23 Erholungsfläche Sportfläche Rangsdorf	2.511 qm
Nr. 9, Flur 1, Flurstück 24 Verkehrsfläche Rangsdorf	1.221 qm

Das Grundstück wurde mit einer Grundschuld zu Gunsten der MBS in Höhe von 386.741,18 € belastet. Die MBS würde der Veräußerung und damit der Haftentlassung des Grundstücks nur zustimmen, wenn entweder von der SWFG mbH die Grundschuldsumme inkl. Zinsen und Nebenleistungen in Höhe von 626.520,71 € hinterlegt wird oder der Landkreis als Ausfallbürge der Löschung der Grundschuld zustimmt. Damit das Grundstück nunmehr lastenfrem verkauft werden kann, bedarf es der Pfandfreigabe.

Der Landkreis Teltow-Fläming ist daher durch die SWFG mbH, in seiner Eigenschaft als Ausfallbürge, um Zustimmung zur Löschung der eingetragenen Grundschuld zu den betreffenden Grundstücken der SWFG mbH gebeten worden.

Der Landkreis bat hierzu das Ministerium des Innern und für Kommunales (MIK) um Mitteilung, ob die Pfandfreigaben nach § 75 Abs. 2 BbgKVerf genehmigungsfähig seien. Der Sachverhalt wurde ausführlich mit dem MIK erörtert. Im Ergebnis genehmigte das MIK die Zustimmung zur Pfandfreigabe und damit die Zustimmung zur Löschung der Grundschuld.

Hierzu folgende Erläuterung:

Gemäß § 75 Abs. 2 BbgKVerf darf eine Gemeinde Bürgschaften und Verpflichtungen nur im Rahmen ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit, sowie für Rechtsgeschäfte, die anstelle von unmittelbaren Zahlungsverpflichtungen erfolgen, übernehmen. Die Rechtsgeschäfte bedürfen, soweit es sich nicht um Geschäfte der laufenden Verwaltung handelt, der Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde. Gemäß dem Krediterlass des MLK vom 11. September 2015 (Runderlass 1/2015) sollen gemäß Punkt 4.1.4 Bürgschaften im Allgemeinen nur für dinglich gesicherte Kredite übernommen werden. Die für den verbürgten Kredit zu bestellenden Sicherheiten dienen grundsätzlich zur Sicherung des Gesamtkredits und sind regelmäßig auf Werthaltigkeit zu prüfen.

Mit Erlass vom 17. Mai 2006 wurde durch das MLK die Übernahme der Bürgschaft kommunalaufsichtlich genehmigt, da eine dingliche Sicherung durch die im Grundbuch eingetragene Grundschuld vorlag.

Die Höhe der eingetragenen Grundschuld soll inkl. Zinsen und Nebenleistungen 626.520,71 € betragen. Dieser Betrag wurde vom Landkreis berechnet und beruht auf der Annahme des Landkreises, dass die MBS – resultierend aus einem früheren Verkauf eines Grundstücks – die gleichen Bedingungen stellt. Darüber hinaus gibt es für die Grundschuld zum Grundstück in Rangsdorf eine Zweckerklärung, aus der hervorgeht, dass die eingetragenen Grundschulden für alle nach 2002 abgeschlossenen Darlehensverträge ebenfalls gelten.

Maßgeblich ist jedoch, welchen Wert das zu veräußernde Grundstück hat und ob für den Landkreis Teltow-Fläming ein Risiko bei Zustimmung der Pfandfreigabe besteht. Der Verkaufserlös liegt über dem Buchwert des Grundstücks in Höhe von 6.100 €. Mit Zustimmung zur Löschung der Grundschuld durch den Landkreis würde der Verkaufserlös des Grundstücks als Sondertilgung für das MBS-Darlehen verwendet. Nach vollständiger Tilgung des Darlehens erfolgt die Löschung der Grundschuld, sodass durch die Zustimmung zur Pfandfreigabe keine Risikoerhöhung für den Landkreis entsteht.

Der Kreisausschuss ist nach § 50 Abs.2 S.1 BbgKVerf zuständig, da es sich bei der Zustimmung zur Pfandfreigabe nicht um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelt.

Der Kreisausschuss beschloss am 30.11.2020 eine ähnlich gelagerte Entscheidung zu Grundstücken, die von der Flugplatz Schönhagen mbH genutzt werden.

Anlage 1: Übersicht Kredite der SWFG mbH per 05.07.2022

Anlage 2: Lageplan