

Landkreis Teltow-Fläming

Die Landrätin



VORLAGE

Nr. 6-4020/19-III

für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge

Kreisausschuss

25.11.2019

Betr.: Zustimmung zur Pfandfreigabe des Flurstückes 252, Flur 3, Gemeinde Schönhagen

Beschlussvorschlag:

Der Kreisausschuss stimmt der Pfandfreigabe bezogen auf das Flurstückes 252, Flur 3, Gemeinde Schönhagen zu.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Luckenwalde, den 11.11.2019

Wehlan

Sachverhalt:

Der Landkreis ist Ausfallbürge für die Darlehen der Flugplatz Schönhagen mbH (FGS mbH) bei der Deutschen Kreditbank (siehe Anlage 1). Bereits im Jahr 2016 baute die FGS mbH zur besseren und stabileren Einnahmeentwicklung durch Mieteinnahmen eine Einstellhalle für Flugzeuge (Halle G). Derartige Erträge verhindern die weitere Steigerung der Zuwendungen des Landkreises und reduzieren letztlich diese. Eine Finanzierung des Baus aus Eigenmitteln war nicht möglich. Die FGS mbH bemüht sich seither um eine Finanzierung der fertiggestellten Halle. Seitens eines potenziellen Kreditgebers liegt nunmehr eine verbindliche Finanzierungsentscheidung vor.

Das Baugrundstück wurde parzelliert, aus dem Flugplatzgrundstück herausgeteilt und dem potenziellen Kreditgeber als Sicherheit angeboten. Auszahlungsvoraussetzung ist die Eintragung einer Grundschuld. Da die Deutsche Kreditbank (DKB) bisher die Pfandfreigabe verweigert, konnte der potenzielle Kreditgeber nicht an ranggerechter Stelle eingetragen werden, womit die Auszahlung derzeit noch nicht möglich ist. Die DKB erklärte, das Grundstück zwar freigeben zu wollen, aber erst nachdem die Zustimmung des Landkreises vorliegt. Damit will die DKB erreichen, dass der Bürge trotz der Pfandfreigaben in voller Höhe in der Bürgschaftsverpflichtung bleibt.

Der Landkreis Teltow-Fläming ist daher durch die FGS mbH um Zustimmung zur Pfandfreigabe für eines ihrer Grundstücke am Flugplatz Schönhagen gebeten worden. Der Landkreis bat hierzu das Ministerium des Innern und für Kommunales (MIK) um Mitteilung, ob die Pfandfreigabe nach § 75 Abs. 2 BbgKVerf genehmigungsfähig sei. Der Sachverhalt wurde ausführlich mit dem MIK erörtert. Das MIK teilte mit, dass die Pfandfreigabe in diesem Fall genehmigungsfrei ist, da durch diese keine Risikoerhöhung für den Landkreis entsteht.

Hierzu folgende Erläuterung:

Die FGS mbH hat bei der Deutschen Kreditbank per 31.12.2018 ein restliches Kreditvolumen von 1.865.990,14 €. Dieses ist abgesichert durch eine Grundschuldbestellung zugunsten der Deutschen Kreditbank in Höhe von 9.816.804,10 € auf das Gesamtflugplatzgrundstück Flurstück 253. Zusätzlich gibt es Ausfallbürgschaften des Landkreises in Höhe von 3.721.396,04 €. Die Ausfallbürgschaft für die Start- und Landebahn wurde nach Tilgung des Kredits zurückgegeben.

Zum Bau der Halle G wurde eine Teilfläche aus dem Flurstück 253 herausgeteilt und hierfür das neue Flurstück 252 gebildet. Das neu gebildete Flurstück 252 haftet unverändert erstrangig im Rahmen der Grundschuld. Die Grundschuld wird in das geteilte Grundstück übernommen und steht nun im Grundbuch für Flurstück 252 und 253. Zur lastenfreien Veräußerung des Flurstückes 252 bedarf es deshalb der Pfandfreigabe durch die Darlehensgeberin Deutsche Kreditbank.

Mit Erlass vom 17.05.2006 wurde durch das MIK die Übernahme der Bürgschaften kommunalaufsichtlich genehmigt, da eine dingliche Sicherung durch die im Grundbuch eingetragene Grundschuld i.H.v. rd. 9,8 Mio. € vorlag.

Maßgeblich ist, welchen Wert das Gesamtgrundstück des Flugplatzes aktuell hat, wenn Grundstücke herausgetrennt wurden bzw. werden und ob für den Landkreis Teltow-Fläming ein Risiko bei Zustimmung der Pfandfreigaben besteht, wenn das Restvolumen der B

Zur Werthaltigkeit der Sicherheiten kann die Aussage getroffen werden, dass durch die Pfandfreigabe kein weiteres Risiko für den Landkreis entsteht. Die Grundschulden valutieren nur noch zu einem Bruchteil und es liegt bereits eine deutliche Übersicherung der Kredite vor. Einem gegenwärtig noch bestehenden Kreditvolumen von insgesamt 1.865.990,14 € zum 31.12.2018 stehen Ausfallbürgschaften bis zu einer Höhe von 3.721.396,04 € gegenüber. Hinzu kommen als Sicherheit im Grundbuch von Schönhagen, Blatt 430, Flur 3, Flurstücke 155 und 158 (heute in Flurstück 253 aufgegangen) in Abt. III, lfd. Nr. 3 in Höhe von 1.920.000,00 DM und lfd. Nr. 4 in Höhe von 17.280.000,00 DM, umgerechnet in Höhe von insgesamt 9.816.804,10 € nebst Zinsen und sonstiger Nebenleistungen eingetragene Grundschulden, die aber nur noch in Höhe von 1.865.990,14 € valutieren.

Darüber hinaus hat sich die FGS mbH in der Urkunde zur Bestellung der Grundschuld zur persönlichen Haftung verpflichtet und der Zwangsvollstreckung unterworfen. Das bilanzierte Anlagevermögen der FGS mbH betrug schon im Jahr 2016 über 16.483.736 €. Hinzu kommen die stillen Reserven durch abgeschriebene Immobilien auf Flurstück 253.

Demnach kann davon ausgegangen werden, dass für den Landkreis Teltow-Fläming kein Risiko besteht und die Sicherheiten den Restwert der Bürgschaften übersteigen.

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.

Anlage 1: Übersicht Kredite der FGS mbH per 31.12.2018