

Landkreis Teltow-Fläming

Die Landrätin



VORLAGE

Nr. 6-4339/20-LR

für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge

Kreisausschuss

30.11.2020

Betr.: Zustimmung zur Pfandfreigabe zu einer Teilfläche des Flurstückes 261, Flur 3, Gemarkung Schönhagen

Beschlussvorschlag:

Der Kreisausschuss stimmt der Pfandfreigabe bezogen auf eine Teilfläche des Flurstückes 261, Flur 3, Gemarkung Schönhagen zu.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Luckenwalde, den 09.11.2020

Wehlan

Sachverhalt:

Der Landkreis ist Ausfallbürge für die Darlehen der Flugplatz Schönhagen mbH (FGS mbH) bei der Deutschen Kreditbank (siehe Anlage 1).

Zur verkehrlichen Erschließung eines Grundstückes erfolgt durch die FGS mbH der Verkauf des Anschlussstückes an das Flurstück 196. Das im Norden des Flugplatzes gelegene Flurstück 196 befindet sich nicht im Eigentum der Flugplatzgesellschaft. Es wurde bereits 2005 nach Verkehrsgutachten inkl. dem damals baufälligen Gebäude verkauft. Die verkehrliche Erschließung wurde nur über eine Grunddienstbarkeit gesichert. Auf den Zuerwerb des Randstreifens wurde damals aus Kostengründen verzichtet. Durch einen Grundstückskaufvertrag wurde nunmehr der Randstreifen bis zum öffentlichen Weg übertragen und somit die verkehrliche Anbindung gewährleistet.

Auszahlungsvoraussetzungen für den Kaufpreis an die FGS mbH ist die Zustimmung einer Pfandfreigabe bei der Deutschen Kreditbank.

Der Landkreis Teltow-Fläming ist daher durch die FGS mbH um Zustimmung zur Pfandfreigabe zu der betreffenden Teilfläche des Grundstückes des Flugplatzes Schönhagen gebeten worden. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche ca. 503 qm des Flurstückes 261, Flur 3, Gemarkung Schönhagen (siehe Anlage 2).

Der Landkreis bat das Ministerium des Innern und für Kommunales (MIK) um Mitteilung, ob Pfandfreigaben nach § 75 Abs. 2 BbgKVerf genehmigungsfähig seien. Der Sachverhalt wurde ausführlich mit dem MIK erörtert. Das MIK teilte mit, dass die Pfandfreigaben in diesem Fall genehmigungsfrei sind, da durch diese keine Risikoerhöhung für den Landkreis entsteht.

Hierzu folgende Erläuterung:

Die FGS mbH hat bei der Deutschen Kreditbank per 31.12.2020 ein restliches Kreditvolumen von 1.329.129,81 €. Dieses ist abgesichert durch eine Grundschuldbestellung zugunsten der Deutschen Kreditbank in Höhe von 9.816.804,10 € auf das Gesamtflugplatzgrundstück Flurstück 253 (fortgeschrieben: Flurstück 261).

Mit Erlass vom 17.5.2006 wurde durch das Ministerium des Innern die Übernahme von Bürgschaften durch den Landkreis Teltow-Fläming für Darlehen bis zur Höhe der jeweiligen Restschuldsumme von 3.721.396,04 € (Stand 30.06.2005) kommunalaufsichtlich genehmigt, da eine dingliche Sicherung durch die im Grundbuch eingetragene Grundschuld i. H. v. rd. 9,8 Mio. € vorlag. Die Ausfallbürgschaft für die Start- und Landebahn wurde nach Tilgung des Kredits bereits zurückgegeben.

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 Pfandfreigabe besteht, wenn das Restvolumen der Bürgschaft höher wäre als der Gesamtwert der Sicherheit bzw. des Grundstücks.

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 1.329.129,81 € zum 31.12.2020 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 (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 1.329.129,81 € 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 zum 31.12.2019 13.945 T €. Hinzu kommen die stillen Reserven durch abgeschriebene Immobilien auf Flurstück 253 (fortgeschrieben: Flurstück 261).

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 zu einer Pfandfreigabe nicht um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelt.

Anlage 1: Übersicht Kredite der FGS mbH per 31.12.2020.

Anlage 2: Plan – Teilfläche des Flurstückes 261