



Landesrechnungshof Nordrhein-Westfalen

**Unterrichtung des Landtags
nach § 99 Landeshaushaltsordnung**

**über die Prüfung des Erwerbs der Flächen im Bereich der
ehemaligen Dom-Brauerei in Köln durch den
Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen**

G.K. - 172 E 7 - 155

Düsseldorf, 03. Juni 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Wesentliche Prüfungsergebnisse	4
2	Vorbemerkungen	6
3	Chronologie	7
4	Grundstücksankäufe	10
5	Wertermittlung	18
5.1	Wertermittlung gemäß § 64 Abs. 3 LHO	18
5.1.1	Gutachten des Competence Center Sachverständigenwesen vom 03.04.2009	18
5.1.2	Gutachten Grundstück Domgärten VIII	20
5.1.3	Gutachten Grundstücke Domgärten IX	21
5.2	Altlasten	26
5.2.1	Haftungsregelungen	27
5.2.2	Sanierungsbeitragsregelungen (Domgärten I und II)	28
5.2.3	Aktuelle Altlastensituation	30
5.3	Masterplan der Stadt Köln	33
6	Vertragsgestaltung Domgärten I bis VII	36
6.1	Zwischenerwerb mit Call- und Put-Optionen	37
6.2	Frühzeitige und zeitlich vorgezogene Annahmeerklärungen	39
7	Preisentwicklung	43
7.1	Domgärten I	44
7.2	Domgärten II bis VII und IX	46
8	Beteiligung des Verwaltungsrats und Ausübung der Fachaufsicht	51
8.1	Unterrichtung des Verwaltungsrats	51
8.2	Stellungnahme des Finanzministeriums	57
8.3	Aufsicht durch das Finanzministerium	57
8.4	Stellungnahme des Finanzministeriums	60

Abkürzungsverzeichnis

AnwVOBLB	Anweisung über die Verwaltung und Organisation des BLB NRW
BauGB	Baugesetzbuch
BBodschG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten
BLB NRW	Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen
BLBG	Bau- und Liegenschaftsbetriebsgesetz
CCS	Competence Center Sachverständigenwesen des Landesbetrieb Straßenbau NRW
FB	Fachbereich des BLB NRW
FH	Fachhochschule
FM	Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen
GB	Geschäftsbereich des BLB NRW
IWZ	Ingenieurwissenschaftliches Zentrum der Fachhochschule Köln
LAGA	Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LHO	Landeshaushaltsordnung
LRH	Landesrechnungshof Nordrhein-Westfalen
MIWF	Ministerium für Innovation, Wissenschaft und Forschung des Landes Nordrhein-Westfalen
NL	Niederlassung des BLB NRW
PAK	Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe
RPA	Staatliches Rechnungsprüfungsamt
VR	Verwaltungsrat
WertV	Wertermittlungsverordnung

1 Wesentliche Prüfungsergebnisse

Dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen (BLB NRW) sind im Zusammenhang mit dem Ankauf von neun Liegenschaften in der Kölner Südstadt (nachfolgend als Domgärten I bis IX bezeichnet) in den Jahren 2008 bis 2010 schwerwiegende Pflichtverstöße und Versäumnisse vorzuwerfen. Die vom BLB NRW auf die Grundstücke vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von rd. 36,13 Mio. € verdeutlicht, in welcher Größenordnung sich der für das Land Nordrhein-Westfalen hierdurch eingetretene Schaden mindestens bewegt.

Die auch heute noch gültigen Vorschriften über die Aufgaben des Verwaltungsrats bei Grundstücksankäufen des BLB NRW können eine angemessene Kontrolle dieser Rechtsgeschäfte offensichtlich nicht sicherstellen.

Das Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen (FM) ist nach Auffassung des Landesrechnungshofs Nordrhein-Westfalen (LRH) seiner Fachaufsicht über den BLB NRW nicht in dem gebotenen Maß nachgekommen.

Zu den Versäumnissen und den Pflichtverstößen des BLB NRW im Einzelnen:

- Der BLB NRW hat in den Jahren 2008 bis 2010 die Domgärten I bis IX (rd. 87.000 m²) in der Kölner Südstadt angeblich zur Errichtung eines Neubaus für die Fachhochschule Köln für insgesamt rd. 87 Mio. € angekauft, ohne dass eine verbindliche Nutzungszusage des Ministeriums vorlag und ohne dass eine entsprechende Standortentscheidung getroffen worden war. Es handelt sich insgesamt um einen unerlaubten Vorratskauf im Sinne von § 9 Satz 1 Bau- und Liegenschaftsbetriebsgesetz (BLBG).
- Im Vorfeld der Grundstücksankäufe Domgärten I bis IX stellte der BLB NRW keine Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen an, die § 7 Abs. 2 Landeshaushaltsordnung (LHO) entsprachen. So blieb unter anderem unberücksichtigt, dass er ab August 2008 begonnen hatte, den Altbau des bestehenden Ingenieurwissenschaftlichen

Zentrums der Fachhochschule Köln in Köln-Deutz kostenintensiv zu sanieren und zu modernisieren.

- Vor den Grundstücksankäufen hat der BLB NRW entgegen § 64 Abs. 3 LHO keine oder ungeeignete Ermittlungen der Verkehrswerte durchgeführt. Dies ist nach Auffassung des LRH eine Ursache dafür, dass die Grundstücke Domgärten I bis VII und IX zu weit überhöhten Preisen angekauft wurden.
- Der BLB NRW ist in sämtlichen Kaufverträgen in die alleinige Haftung für Altlasten eingetreten, ohne sich zuvor einen Überblick über vorhandene Altlasten und den Sanierungsaufwand verschafft zu haben.
- Für die erworbenen Grundstücke vereinbarte der BLB NRW mit den Veräußerern einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von mindestens 1.000 €, ließ allerdings bei seiner Projektplanung den beschlossenen Masterplan der Stadt Köln unberücksichtigt. Dieser sieht auf den vom BLB NRW erworbenen, rd. 87.000m² großen Grundstücksflächen die Schaffung eines innerstädtischen Grünzuges vor. Ausweislich einer Machbarkeitsstudie der Stadt Köln soll der dort zu schaffende Grünzug mindestens 42.000 m² groß sein. Damit hat sich der BLB NRW zur Zahlung von 42 Mio. € für Grundstücke verpflichtet, auf denen die Stadt Köln die Schaffung von Grünflächen beabsichtigt. Der vom BLB NRW beauftragte damalige Gutachter setzte für die dem Grünzug zuzuschlagenden Grundstücksflächen in einem Gutachten einen Quadratmeterpreis von 20 € an, was einem Wert von 840.000 € entsprechen würde.
- Die Grundstücke und Erbbaurechte Domgärten I bis VII und Domgärten IX erwarb der BLB NRW von einer Verkäufer-Gruppe. Dieser gegenüber verpflichtete er sich zum Ankauf der Grundstücke Domgärten II bis VII in Optionserklärungen, obwohl diese Art und Weise der Vertragsgestaltung einseitig die Verkäufer-Gruppe bevorteilte.
- Gegenüber der Verkäufer-Gruppe verpflichtete sich der BLB NRW zur Zahlung von insgesamt 79,88 Mio. € für die Grundstücke und Erbbaurechte Domgärten I bis VII und IX. Zeitgleich oder wenige Tage zuvor hatte sich die Verkäufer-

Gruppe mit den jeweiligen Voreigentümern bzw. vormaligen Erbbauberechtigten auf Kaufpreise von insgesamt 55,54 Mio. € geeinigt. Einen sachlichen Grund für die erheblichen Preissteigerungen in Höhe von 24,34 Mio. € bzw. 43,8 v. H. der Ursprungspreise konnte der BLB NRW nicht darlegen.

2 Vorbemerkungen

Das Staatliche Rechnungsprüfungsamt (RPA) Köln hat im Auftrag des LRH im Zeitraum von März bis Mai des Jahres 2013 den vom BLB NRW durchgeführten Erwerb von insgesamt neun Liegenschaften (Grundstücke¹ und Erbbaurechte) mit einer Fläche von rd. 87.000 m² in der Kölner Südstadt (s. Plan, Anlage 1) geprüft. Die genauen Angaben zu Einzelheiten der Vertragsgestaltung ergeben sich aus der anliegenden Übersicht (Anlage 2).

Auf den Liegenschaften befanden sich zum Erwerbszeitpunkt die Bauten der ehemaligen Dom-Brauerei, einer pharmazeutischen Fabrik, diverse gewerblich genutzte Gebäude sowie Wohngebäude. Zum Erhebungszeitpunkt waren nur die Bauten der ehemaligen Dom-Brauerei sowie die Wohngebäude bereits abgerissen, die übrigen Gebäude standen leer oder wurden noch gewerblich genutzt.

Ziel der Prüfung war es, festzustellen, ob die entsprechenden Grundstücksgeschäfte wirtschaftlich waren und im Einklang mit §§ 7, 63, 64 LHO, den maßgebenden Vorschriften des BLBG sowie weiterer für den BLB NRW geltender Anweisungen standen. Dabei sollten durch die Prüfung auch Erkenntnisse darüber gewonnen werden, ob die im BLBG und untergesetzlichen Regelungen festgeschriebenen Zuständigkeiten und Abläufe einer Änderung bedürfen, um künftig Grundstücksgeschäfte des BLB NRW effektiver kontrollieren zu können.

Die im Rahmen der Prüfung getroffenen Feststellungen hat der LRH mit Prüfungsmitteilungen vom 18.03.2014 dem BLB NRW und dem FM als zuständiger Fachaufsichtsbe-

¹ Unter „Grundstück“ ist im Folgenden ein Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne (vgl. § 3 Abs. 1 Grundbuchordnung) zu verstehen.

hörde übersandt und diese um Stellungnahme zu den sie betreffenden Feststellungen gebeten. Der BLB NRW hat zu den Feststellungen mit Schreiben vom 06.05.2014, das FM mit Schreiben vom 16.05.2014 Stellung genommen. Sofern im Folgenden nicht anderweitig dargestellt, hat der BLB NRW eingeräumt, dass die Feststellungen des LRH zutreffend sind. Der Schriftwechsel dauert an.

3 Chronologie

Spätestens seit dem Jahr 2006 war der BLB NRW in die Planung zur Sanierung bzw. Modernisierung der gesamten Fachhochschule (FH) Köln eingebunden, deren Gebäude und Anlagen in Köln auf mehrere Standorte (Campus Südstadt und Campus Deutz) verteilt sind. In diesem Zusammenhang wurden für die FH Köln mehrere Gutachten zur Hochschulstandortentwicklungsplanung erstellt, die u. a. den erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf des in Köln-Deutz gelegenen Ingenieurwissenschaftlichen Zentrums (IWZ) berücksichtigten.

Für den sog. Altbau des IWZ - einem aus drei Gebäudeteilen bestehenden Komplex mit einer Mietfläche von 18.866 m², in dem die Fakultäten Architektur und Bauingenieurwesen (einschließlich Baustoffkundelabor), Hörsäle und Verwaltungsräume der FH untergebracht sind - war ein entsprechender Planungsauftrag bereits am 08.12.2000 dem damaligen Staatlichen Bauamt Köln II erteilt worden. Die Planungen waren mit der Auflösung der Staatlichen Bauverwaltung und der Gründung des BLB NRW durch dessen Niederlassung (NL) Köln fortgeführt worden. Auf der Grundlage einer durch das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen² am 26.01.2005 genehmigten Haushaltsunterlage Bau hatte der BLB NRW ab August 2008 Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei laufendem Betrieb des IWZ durchgeführt. Hierfür verausgabte er bis August 2012 einen Betrag von insgesamt rd. 21,18 Mio. €.

Eine vom BLB NRW im Jahr 2006 in Auftrag gegebene und durch ein externes Büro für Entwicklungs- und Immobilienmanagement erarbeitete strategische und bauliche Hoch-

² Die aktuellen Ressortbezeichnungen werden auch für die Vergangenheit beibehalten.

schulstandortentwicklungsplanung untersuchte für die FH Köln verschiedene Standortvarianten, darunter auch die Verlagerung von Teilen der FH Köln in die Kölner Südstadt. Für alle Standortvarianten war der Erwerb von zusätzlichen, unterschiedlich großen Grundstücksflächen erforderlich.

Im Hinblick auf uneinheitliche Einschätzungen zur Höhe der Sanierungskosten für das gesamte IWZ und zur Frage, ob eine Sanierung im Bestand zu unzumutbaren Beeinträchtigungen des Hochschulbetriebes führen würde, war bis Mai 2008 keine entsprechende Standortentscheidung getroffen worden.

Am 20.05.2008 bot ein Unternehmen einer Verkäufer-Gruppe³ dem BLB NRW Grundstücksflächen im Bereich der ehemaligen Dom-Brauerei zum Erwerb an. Der Sprecher der Geschäftsführung des BLB NRW führte am 12.06.2008 mit der Kanzlerin der FH Köln ein Vorgespräch zur Standortplanung.

Auf einem ihnen vorgelegten Vermerk des Fachbereichs (FB) An- und Verkauf genehmigten beide Geschäftsführer des BLB NRW am 15.07.2008 den Ankauf von „Grundstücken der ehemaligen Brauerei Domgärten“ mit einer Gesamtfläche von „ca. 34.000 m²“, die sich „ein dem BLB bekannter Investor durch Ankauf am 15.07.2008 [...] sichern“ werde. Dieser Investor habe - so teilte es der FB An- und Verkauf der Geschäftsführung in dem Vermerk mit - auf weitere angrenzende Grundstücke „optiert bzw. bereits Ankaufsverhandlungen geführt“. Beide Geschäftsführer wurden vom FB darüber hinaus ausdrücklich darauf hingewiesen, dass noch keine konkreten Planungen für die auf den Grundstücken zu errichtenden Landesliegenschaften bestünden, sodass eine Wirtschaftlichkeitsprüfung noch nicht existiere. Auch eine Wertermittlung müsse noch erstellt werden. Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens seien daher Risiken nicht auszuschließen.

Noch am gleichen Tag traf der BLB NRW mit der Verkäufer-Gruppe eine schriftliche, notariell beurkundete Vereinbarung (Optionsvertrag) über den Ankauf der Grundstücke und des Erbbaurechts Domgärten I. In dem Optionsvertrag machte die

³ Im Folgenden steht hinter dem Begriff „Verkäufer-Gruppe“ das jeweils dem BLB NRW gegenüber aufgetretene Unternehmen der Verkäufer-Gruppe.

Verkäufer-Gruppe dem BLB NRW dazu ein sie befristet bindendes Verkaufsangebot (sog. Call-Option). Der BLB NRW unterbreitete der Verkäufer-Gruppe das ihn ebenfalls befristet bindende Angebot, die Grundstücke und das Erbbaurecht erwerben zu wollen (sog. Put-Option). Der dem Optionsvertrag als Anlage beigefügte Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrag sollte nach den Regelungen des Optionsvertrages mit späterer Abgabe einer Annahmeerklärung zu einem der vorstehenden Angebote automatisch zustande kommen.

Bis zum Ende des Jahres 2008 erfolgte die Beurkundung weiterer vom BLB NRW gegenüber der Verkäufer-Gruppe abgegebener Put-Optionen für den Ankauf der Grundstücke Domgärten II bis V.

Eine weitere Call-Option räumte die Verkäufer-Gruppe dem BLB NRW nicht ein.

Im Dezember 2008 veröffentlichten das FM und das Ministerium für Innovation, Wissenschaft und Forschung des Landes Nordrhein-Westfalen (MIWF) eine Presseinformation zum Thema Hochschulmodernisierung und teilten darin mit, dass Pläne wie der Neubau für das IWZ der FH Köln in der Kölner Südstadt weit fortgeschritten seien. Das Rektorat und der Hochschulrat der FH Köln formulierten im Februar 2009 eine Empfehlung, wonach der Umzug des IWZ in die Domgärten favorisiert würde.

Nachdem der BLB NRW der Verkäufer-Gruppe im Laufe des Jahres 2009 weitere Put-Optionen für den Ankauf des Erbbaurechts Domgärten VI und des Grundstücks Domgärten VII eingeräumt hatte, kam es zwischen BLB NRW und der Verkäufer-Gruppe im Jahr 2009 zum Abschluss von Kaufverträgen über die Grundstücke und Erbbaurechte Domgärten I, IV bis VII und IX. Das Grundstück Domgärten VIII erwarb der BLB NRW mit Kaufvertrag vom 25.06.2009 direkt von der Voreigentümerin.

Ende des Jahres 2009 stellte ein Gutachter in einem weiteren, dem BLB NRW bekannten Gutachten vom 07.12.2009 fest, dass die Sanierungskosten für die bestehenden Gebäude des IWZ erheblich niedriger ausfielen als zunächst erwartet. Der Gutachter bezweifelte zudem, dass die Sanierung im Bestand zu unzumutbaren Beeinträchtigungen des Hochschulbetriebes führen würde.

Mit den von der Verkäufer-Gruppe am 04.01.2010 abgegebenen, notariell beurkundeten Annahmeerklärungen kamen zuletzt auch die Grundstückskaufverträge zu den Domgärten II und III zustande. Damit hatte der BLB NRW insgesamt neun Liegenschaften (Grundstücke und Erbbaurechte) mit einer Fläche von rd. 87.000 m² erworben. Hierfür verpflichtete er sich zur Zahlung von insgesamt 87,13 Mio. €.

Im Juli 2011 entschied das MIWF, dass das gesamte IWZ in Köln-Deutz durch Neubauten ausgeweitet und modernisiert und somit der Standort erhalten werden wird. Ein Neubau der FH Köln auf dem Gelände der Domgärten stand damit nicht weiter in Rede. Baurecht für ein entsprechendes Sondergebiet war zu keiner Zeit geschaffen oder auch nur beantragt worden.

4 Grundstücksankäufe

Im Mai 2008, als die Verkäufer-Gruppe dem BLB NRW die ersten Grundstücksflächen im Bereich der ehemaligen Dom-Brauerei zum Kauf anbot, brachte dieser die Flächen mit verschiedenen möglichen Nutzern in Verbindung. So wurden die von der Verkäufer-Gruppe übermittelten Angebotsunterlagen am 29.05.2008 BLB NRW-intern mit der Bitte weitergeleitet, die angebotenen Grundstücke mit in die Überlegungen über einen Standort für ein Finanzamtszentrum bzw. ein Justizzentrum einzubeziehen.

In der Folgezeit kam der BLB NRW dann aber offenbar zu der Überzeugung, dass die Grundstücke auch für einen Neubau für die FH Köln geeignet sein könnten. Per E-Mail vom 03.07.2008 bestätigte der BLB NRW der Verkäufer-Gruppe, die Grundstücke erwerben zu wollen. In einem internen Vermerk der NL Köln vom 04.07.2008 über ein zum Thema „Grundstückssicherung PE⁴ FH Köln, Finanzamtszentrum, Justizzentrum“ mit dem zuständigen Geschäftsführer des BLB NRW geführtes Gespräch ist hierzu festgehalten:

„Das Gesamtensemble an den Kölner Domgärten ist primär für den PE Fachhochschule Köln vorgesehen. Durch die Nähe zum Campus Süd-

⁴ Der LRH interpretiert: Projektentwicklungsvorgang.

stadt/Claudiusstraße bietet die Fläche gute Voraussetzungen für einen FH-Neubau. Sekundär ist eine Bebauung mit FIZ⁵ oder JUZ⁶ ebenfalls denkbar.“

Auch aus dem genannten internen Vermerk des BLB NRW vom 15.07.2008, auf dem beide Geschäftsführer den Ankauf der ersten Grundstücksflächen des Areals genehmigten, wird deutlich, dass zu diesem Zeitpunkt keine sich auf ein konkretes Projekt beziehende Planungen des BLB NRW bestanden. Ebenfalls nicht getroffen waren verbindliche Entscheidungen potentieller Nutzer. Der FB An- und Verkauf wies beide Geschäftsführer des BLB NRW in diesem Vermerk deshalb auch darauf hin, dass wegen der fehlenden Wirtschaftlichkeitsprüfung und Wertermittlungen Risiken nicht auszuschließen seien. Wegen einer bestehenden Konkurrenzsituation müsse der BLB NRW dennoch am selben Tage über die Ankaufverpflichtung entscheiden, da nach „der Überzeugung der Geschäftsführung [...] das Grundstück ansonsten anderweitig veräußert“ werde.

Die gegenüber der Verkäufer-Gruppe eingegangenen vertraglichen Bindungen zu den Grundstücken und dem Erbbaurecht Domgärten I begründete der zuständige Geschäftsbereich (GB) des BLB NRW in einem Vermerk vom 13.05.2009 zunächst mit dem Hinweis auf eine Mitteilung der FH Köln vom 07.02.2009. Die FH Köln habe sich in dieser Mitteilung „eindeutig für eine Aufgabe des rechtsrheinischen Standorts der Hochschule zugunsten der Errichtung eines Campus auf dem Gelände ‚Domgärten‘ im Kölner Süden“ ausgesprochen. Ferner sei der Öffentlichkeit in der gemeinsamen Presseerklärung des MIWF und des FM vom 10.12.2008 mitgeteilt worden, dass Pläne wie der Neubau für das IWZ der FH Köln bereits weit fortgeschritten seien. Zusammenfassend heißt es sodann:

„Mit dem [am] 15.07.2008 notariell geschlossenen Vertrag und dem Ausüben der Option am 27.04.2009 ist der BLB NRW im Rahmen seiner unternehmerischen Entscheidungskompetenz bewusst ein Risiko eingegangen, da die Refinanzierung des Ersatzbaus dem BLB NRW schriftlich noch nicht zugesichert ist. [...] Im übrigen ist für den unwahrscheinlichen Fall, dass der Ersatzneubau scheitern sollte, durchaus wahrscheinlich, dass die Grundstücke in der Innenstadt für die Unterbringung anderer Landesnutzer benötigt werden; darüber hinaus besteht stets die Chance, diese Grundstücke in IA-Lage wieder zu verwerten.“

⁵ Der LRH interpretiert: Finanzamtszentrum.

⁶ Der LRH interpretiert: Justizzentrum.

In einer internen E-Mail des FB An- und Verkauf vom 27.11.2008 ist zu einem mit dem zuständigen Geschäftsführer geführten Gespräch festgehalten, dieser sei seitens des FB erneut darauf hingewiesen worden, dass es wohl sinnvoller wäre, vor dem Eintritt in Ankaufverhandlungen „für Grundstücke in der Nähe der Domgärten“ zunächst einen Realisierungswettbewerb (Planung einer neuen FH auf einem den Vorgaben des BLB NRW entsprechend passenden Grundstück) durchzuführen. Jedoch bliebe dem BLB NRW wegen der für wenige Tage später angenommenen öffentlichen Mitteilung des Ministeriums, dass eine neue FH in Köln gebaut werden solle, „nichts anderes übrig, als den Weg weiter zu gehen und sowohl [Domgärten IV] als auch [Domgärten V ...] zu beurkunden“. Der BLB NRW gehe insofern kein Risiko ein, da, falls ein anderes geeignetes und billigeres Grundstück für die FH Köln gefunden würde, auf den Grundstücken um die Domgärten immer noch ein Finanzamts- bzw. ein Justizzentrum errichtet werden könnte. Beide Nutzer suchten ebenfalls geeignete Flächen in Köln.

Noch am 07.12.2009 hielt der FB Assetmanagement in einer von beiden Geschäftsführern des BLB NRW zur Kenntnis genommenen Stellungnahme zu ankaufsvorbereitenden Maßnahmen im Vorgang „Ankauf Gelände ‚Domgärten‘, Köln“ fest:

„Der erfolgte Grunderwerb war erforderlich, um Grundstücke für anstehende Bauvorhaben vorhalten zu können. [...] In der jetzigen Phase der Aufstellung des Bebauungsplans für den Bereich ist noch nicht abzusehen, welche Nutzung auf den Flächen baurechtlich möglich sein wird. Ebenso steht noch nicht endgültig fest, für welches Projekt der BLB NRW die Flächen in Anspruch nehmen wird. Unbestritten ist dagegen, dass die Flächen zwingend benötigt werden, wenn der Ersatzneubau der Fachhochschule realisiert werden [sollte]. [...] Ein Erwerb der Flächen nach Vorlage aller planungsrechtlichen Fakten und nach einer definitiven Entscheidung über die vorgesehene Nutzung birgt zwangsläufig wie bereits erwähnt das Risiko, dass sich der Kaufpreis weiter erhöht [...]. Unter diesen Gesichtspunkten ist es für den BLB NRW wirtschaftlich sinnvoll, die ihm [...] angebotenen Flächen [...] zum jetzigen Zeitpunkt zu erwerben und damit in seiner weiteren Planung für die Grundstücke völlig unabhängig zu sein.“

Die Gründe für den Grundstückserwerb Domgärten VIII beschrieb der BLB NRW in einem Schreiben vom 12.08.2009 an das FM wie folgt:

„Im vorliegenden Fall hat der BLB NRW im Projekt ‚Domgärten‘ ausnahmsweise unmittelbar Eigentum an dem Grundstück ‚Kaffeerösterei‘ erworben. Das nur deshalb, weil das angekaufte Grundstück unmittelbar an das eigentliche Grundstück ‚Domgärten‘ angrenzt und als Kernfläche gesichert werden sollte, um bei Scheitern des Ersatzneubaus für die Fachhochschule Köln zumindest ein alternatives, allerdings vom Umfang her deutlich geringeres Projekt, für das ebenfalls

noch Flächen im Stadtgebiet Köln benötigt werden, verwirklichen zu können. Möglich wäre an dieser Stelle beispielsweise ein Ersatzneubau für die Justiz.“

Als „Disponible Flächen“ bezog eine in den Unterlagen des BLB NRW befindliche Machbarkeitsstudie „Fachhochschule Köln-Bayenthal“ der Stadt Köln vom 16.03.2009 zwar das Grundstück Domgärten VII, ein Grundstück der Domgärten IX und drei weitere der umliegenden Grundstücke ein. Das Grundstück Domgärten VIII blieb in der Machbarkeitsstudie allerdings unerwähnt.

Während des gesamten Zeitraumes, in dem der BLB NRW die Grundstücke erwarb, führte er ausweislich seiner Dokumentation keinerlei umfassende Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zur Realisierung des in Rede stehenden Neubaus für die FH Köln durch. Variantenvergleichende Kostenkalkulationen zu Bau-, Belegungs- und Umzugskosten sowie zu künftigen laufenden Kosten für die gesamte FH Köln fanden sich lediglich in Präsentationen der mit der Hochschulstandortentwicklungsplanung für die FH Köln beauftragten Firma für Entwicklungs- und Immobilienmanagement, die auf den 05.12.2008 und den 13.05.2009 datieren.⁷ Darin wurde der Tatsache, dass der BLB NRW seit August 2008 umfangreiche und kostenintensive Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bereich des sog. Altbaus des IWZ durchführte, dadurch Rechnung getragen, dass diese Gebäudeteile als „bereits saniert“ bzw. sog. Bestandsgebäude des IWZ nicht in weitere Sanierungsplanungen einbezogen wurden.

Dokumentationen, die die vom BLB NRW in den Raum gestellten Alternativen (Finanzamts-/Justizzentrum) insgesamt unter Wirtschaftlichkeitsaspekten untersucht hätten, gingen aus den Unterlagen des BLB NRW ebenfalls nicht hervor. Darin fanden sich auch keine Nachweise über das Vorhandensein der vom BLB NRW behaupteten weiteren Kaufinteressenten für die erworbenen Grundstücke.

Zu einer Verwendung der erworbenen Liegenschaften für Zwecke des Landes ist es bis zum heutigen Zeitpunkt nicht gekommen.

⁷ Präsentation „Projektstatus einer HSEP Hochschulstandort-Entwicklungsplanung der Fachhochschule Köln 05. Dezember 2008“; Präsentation „Unterlagen zur Lenkungsrunde am 27. Mai 2009 für die Hochschulstandort-Entwicklungsplanungen, HSEP der Fachhochschule Köln Stand: 13.05.2009“.

Hierzu hat der LRH bemerkt:

Nach § 9 Satz 1 BLBG darf der BLB NRW im Rahmen seiner Aufgabenstellung Grundstücke für Zwecke des Landes nur erwerben, wenn sie zur Erfüllung von Landesaufgaben in absehbarer Zeit erforderlich sind. Mit der Vorschrift soll die Tätigkeit des BLB NRW entsprechend § 63 Abs. 1 LHO eingeschränkt⁸ und diesem enge Grenzen für den Grundstückserwerb vorgegeben werden.

§ 63 LHO wiederum ist Ausprägung der Grundsätze der Notwendigkeit (§ 6 LHO) sowie der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit (§ 7 Abs. 1 LHO). Ein Erwerb von Grundstücken „auf Vorrat“ ohne absehbaren Bedarf ist daher grundsätzlich ausgeschlossen. Vielmehr ist für das Tatbestandsmerkmal „zur Erfüllung von Landesaufgaben in absehbarer Zeit“ darzulegen, inwieweit die Liegenschaft zur Erfüllung der konkreten Aufgaben im Zeitpunkt des Erwerbs geeignet ist. Hierzu sind gemäß §§ 113, 7 Abs. 2 LHO schon in der Planungsphase umfassende Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen anzustellen, welche neben den eigentlichen Anschaffungskosten auch die für die bedarfsgerechte Herrichtung der Liegenschaft notwendigen Kosten sowie Folgekosten einzubeziehen und mögliche Alternativlösungen zu analysieren haben.

Der LRH hat beanstandet, dass der BLB NRW vor Abschluss des Optionsvertrags im Juli 2008 keine Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen durchgeführt hat, die § 7 Abs. 2 LHO entsprachen. Im Hinblick darauf, dass der BLB NRW die Grundstücke zu diesem Zeitpunkt offenbar in erster Linie für die damals angedachte Verlagerung der FH Köln in die Kölner Südstadt erwarb, hätte er das Gesamtprojekt „Neubau FH Köln“ auf seine Wirtschaftlichkeit hin untersuchen müssen. Dabei hätte der BLB NRW die Kosten für Alternativen, wie z. B. eine weitere Modernisierung und Erweiterung des bestehenden IWZ in Köln-Deutz mitberücksichtigen müssen. Diese Erwägungen hat der BLB NRW jedoch zu diesem Zeitpunkt nicht angestellt.

Auch die späteren variantenvergleichenden Kostenkalkulationen in den o. g. Präsentationen vom 05.12.2008 und vom 13.05.2009 genügen den Anforderungen an (vorberei-

⁸ Entwurf des Gesetzes zur Errichtung eines Sondervermögens „Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW“ und zum Erlass personalvertretungsrechtlicher Regelungen vom 18.09.2000, LT-Drs. 13/189, S.18.

tende) Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen nach § 7 Abs. 2 LHO nicht. Zum einen hatte sich der BLB NRW der Verkäufer-Gruppe gegenüber zu diesem Zeitpunkt bereits durch Einräumung von Put-Optionen und den Abschluss des Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrags Domgärten I umfassend vertraglich gebunden. Zum anderen ließen die genannten Kostenkalkulationen Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für die jeweiligen Grundstücke unberücksichtigt. Im eigentlichen Variantenvergleich blieb zudem ebenfalls unberücksichtigt, dass der BLB NRW seit August 2008 - also nahezu zeitgleich - die o. g. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am sog. Altbau des IWZ durchführte. Mit dieser Tatsache hätte sich der BLB NRW im Rahmen der Begründung für eine Kompletterverlagerung des IWZ intensiv und ausführlich auseinandersetzen müssen.

Der LRH hat darüber hinaus moniert, dass es während des gesamten Zeitraums, in dem der BLB NRW die Grundstücke Domgärten I bis IX erwarb, an einem ausgearbeiteten Konzept zur Errichtung und dem Betrieb des in Rede stehenden FH-Neubaus fehlte. Von der Durchführung eines Realisierungswettbewerbs hinsichtlich der Errichtung dieses Neubaus sah der BLB NRW unter Hinweis auf einen nicht belegten Zeitdruck ab.⁹

Der LRH hat darauf hingewiesen, dass diese Gesamtumstände den o. a. Vermerken und E-Mails zufolge den mit der Sache befassten Mitarbeitern des BLB NRW auch durchaus bekannt waren. In der entsprechenden Dokumentation wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücke notfalls auch für den Bau eines Finanzamts- oder Justizzentrums genutzt werden könnten. Dies gilt im Besonderen für das Grundstück Domgärten VIII, das der BLB NRW ausweislich seiner Dokumentation ausschließlich zu dem Zweck erwarb, im Falle eines Scheiterns des FH-Projekts genügend Platz für alternative Projekte zur Verfügung zu haben. Das Grundstück war nach der von der Stadt Köln erarbeiteten „Machbarkeitsstudie Fachhochschule Köln-Bayenthal“ vom 16.03.2009 nicht für die Realisierung des FH-Projekts erforderlich.

Aus Sicht des LRH lassen die vom BLB NRW zur Rechtfertigung der Grundstücksankäufe dokumentierten Erwägungen - eine zum Zeitpunkt der Ankaufentscheidung beste-

⁹ S. S. 12.

hende Konkurrenzsituation und die Gefahr großer Preissteigerungen - keine Ausnahme von den in § 9 Satz 1 BLBG verankerten Grundsätzen der Notwendigkeit, Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu. Weder die behauptete Konkurrenzsituation noch Umstände, aus denen die Gefahr großer Preissteigerungen folgte, sind überdies in den Unterlagen des BLB NRW belegt.

Der LRH hat überdies darauf hingewiesen, dass ein Grunderwerb zur Erfüllung von Landesaufgaben „in absehbarer Zeit“ - wie auch schon in seinem Bericht zur Unterrichtung des Landtags nach § 99 LHO über die Prüfung des Ankaufs der Liegenschaft Schloss Kellenberg (G. K.-172 E 7-101)¹⁰ dargelegt - nur in Frage kommt, wenn zumindest eine den Bedarf begründende Entscheidung der Verwaltung oder des Gesetzgebers vorliegt.

Zum Zeitpunkt des Ankaufs der Grundstücke stand jedoch eine verbindliche Entscheidung des MIWF noch aus, ob überhaupt Teile oder die gesamte FH Köln auf das Areal der Domgärten verlagert werden sollen.

Sowohl die o. g. Mitteilung der Leitung der FH Köln vom 07.02.2009 als auch die gemeinsame Pressemitteilung des FM und MIWF aus Dezember 2008 sind nach Ansicht des LRH lediglich Absichtserklärungen, die den Anforderungen des § 9 Satz 1 BLBG und der §§ 113, 7 Abs. 2 LHO wegen ihrer rechtlichen Unverbindlichkeit nicht genügen. Im Übrigen hatte der BLB NRW der Verkäufer-Gruppe auch schon vor diesen Zeitpunkten über eingeräumte Put-Optionen die Gelegenheit verschafft, ihn zum Ankauf der Grundstücke Domgärten I bis V verpflichten zu können. Wie auch zuletzt in seinem genannten Vermerk vom 07.12.2009 dokumentiert ist, konnte der BLB NRW bis zum Abschluss des letzten Kaufvertrages am 04.01.2010 nicht gesichert davon ausgehen, dass der in Rede stehende FH-Neubau am Standort Domgärten überhaupt realisiert werden sollte. Das von ihm selbst gesehene Risiko einer fehlenden gesicherten Refinanzierung hätte der BLB NRW wegen der eindeutigen Vorgaben in § 9 BLBG und § 7 Abs. 2 LHO nicht eingehen dürfen. Seine unternehmerische Entscheidungsfreiheit ist durch diese gesetzlichen Vorgaben begrenzt.

¹⁰ S. http://lv.landesrechnungshof.nrw.de/LRHNRW_documents/Unterrichtung/LRH_NRW_P99_Pruefung_Schloss_Kellenberg.pdf.

Zusammenfassend ist der LRH der Auffassung, dass die vom BLB NRW für das Land NRW über nahezu eineinhalb Jahre eingegangenen Erwerbsverpflichtungen in Höhe von 87,13 Mio. € nicht unter den Begriff des Grunderwerbs zur „Erfüllung konkreter Landesaufgaben in absehbarer Zeit“ im Sinne des § 9 Satz 1 BLBG fallen. Über den in diesen Vorratskäufen liegenden Verstoß gegen die haushaltsrechtlichen Grundsätze der Notwendigkeit, Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit hinaus muss sich der BLB NRW auch einen Verstoß gegen seine aus §§ 2 Abs. 1, 7 Abs. 1 BLBG folgende Pflicht, nach kaufmännischen Grundsätzen zu handeln, vorwerfen lassen. Denn kein vorsichtig handelnder Kaufmann würde bei einem nicht belegten Zeitdruck das Risiko eingehen, ohne die Durchführung von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen und ohne verbindliche Nutzungszusagen Grundstücksgeschäfte in einer solchen Größenordnung abzuschließen.

Diese Vorgehensweise des BLB NRW hat zur Folge, dass die erworbenen Liegenschaften auf unbestimmte Zeit nahezu ungenutzt sind. Der LRH hat darauf hingewiesen, dass dies mit erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen für das Land verbunden ist. Schon unter Zugrundelegung eines jährlichen kalkulatorischen Liegenschaftszinssatzes von 3 v. H. würde sich aufgrund des derzeit weitgehend nicht genutzten Grundstückskapitals ein jährlicher Verlust von rd. 2,6 Mio. € ergeben.¹¹

Der BLB NRW hat eingewandt, dass er „zumindest bis zum Frühjahr 2009 aus Gesprächen auf Arbeitsebene von einer Realisierung des Neubaus der FH auf den Flächen der ehemaligen Dom-Brauerei“ habe ausgehen können.

¹¹ Kaufpreise i. H. v. 87,13 Mio. € x 3 v. H. = 2,61 Mio. €.

5 Wertermittlung

5.1 Wertermittlung gemäß § 64 Abs. 3 LHO

5.1.1 Gutachten des Competence Center Sachverständigenwesen vom 03.04.2009

In den Unterlagen des BLB NRW fand sich zu den Grundstücken Domgärten I bis VII nur ein mit Ausfertigungsdatum vom 03.04.2009 erstelltes Gutachten des damaligen Competence Center Sachverständigenwesen des Landesbetriebs Straßenbau NRW (CCS). Zum Ausfertigungszeitpunkt des Gutachtens hatte der BLB NRW bereits den Optionsvertrag Domgärten I mit der Verkäufer-Gruppe abgeschlossen und dieser die Put-Optionen zu den Grundstücks- und Erbbaurechtskäufen Domgärten II bis VII eingeräumt.

Das o. g. „Gutachten über den tragbaren Investitionswert aus Investorensichtweise des BLB NRW“ betrifft nach der Kennzeichnung des CCS den „FH Standort Köln-Rondorf“ und hat die Auftragsnummer „23060xxxx“. Auf dem Deckblatt des Gutachtens befindet sich ein Klammerzusatz, in dem das CCS ausdrücklich darauf hinweist, dass es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) handelt. Ein Wertermittlungsstichtag ist dem Gutachten nicht zu entnehmen. Ebenfalls nicht ersichtlich ist der für die Erstellung des Gutachtens verantwortliche Sachverständige des CCS.

Das Gutachten bezieht sich auf ein „Gelände von insgesamt rd. 111.000 m²“ am „Standort Köln-Rondorf“, das der BLB NRW ausweislich des Gutachtens für das „Projekt FH Köln“ zu erwerben beabsichtigte. Dem Gutachten sind keine Katasterbezeichnungen zu den bewerteten Grundstücken zu entnehmen oder sonstige Anlagen wie z. B. Lagepläne beigelegt.

Nach den Vorbemerkungen des Gutachtens hat eine „vorläufige Altlastenanfrage bei der Stadt Köln [...] für den Bereich des Wertermittlungsobjekts Altlastenverdachtsflächen an mehreren Standorten“ ergeben. Dennoch wird im Gutachten darauf hingewiesen, dass „die ermittelten Bodenwerte ohne Beachtung eventuell vorliegender Altlasten und Baukosten bzw. Eintragungen in Abteilung II Grundbuch“ zu verstehen sind. Eventuell anfal-

lende Freilegungskosten konnten nach den Vorbemerkungen ebenfalls nicht berücksichtigt werden.

Aus nicht näher spezifizierten „Angeboten zu unterschiedlichen Gewerbegrundstücken“ in Internetportalen und mittels einer „Ableitung aus den örtlich vorhandenen Bodenrichtwerten“ ermittelte das CCS zunächst Bodenwerte in einer Spanne zwischen 1.050 €/m² und 1.250 €/m². Konkretere Quellen für die einzelnen Annahmen werden in dem Gutachten durchgängig nicht angegeben.

Zur Plausibilisierung der o. g. Bodenwerte berechnete das CCS anschließend einen sog. residualen Bodenwert. Diesen ermittelte das CCS über eine „Recherche im Internet zu potenziell denkbaren Vergleichsbauwerken, die fiktiv auf dem unbebauten Grundstück des Wertermittlungsobjekts entstehen könnten.“ Die zu den Vergleichsobjekten ermittelten „tatsächlichen Baukosten“ wurden „mit dem Baupreisindex auf das aktuelle Jahr bezogen und das arithmetische Mittel der Baukosten/BGF berechnet“. Als fiktive Baukosten setzte das CCS eine Summe von 185.900.000 € an. Ausgehend von einem Jahresreinertrag des fiktiven Vergleichsgebäudes in Höhe von 13.644.540 € errechnete das CCS einen fiktiven Ertragswert des Gebäudes von 248.082.545,45 €. Von diesem zog es sodann die zuvor ermittelten fiktiven Baukosten ab. Die Differenz zwischen den fiktiven Baukosten und dem fiktiven Ertragswert des Vergleichsgebäudes, das im Gutachten sog. „Residuum“ oder „der vom Investor tragbare Bodenwert“ wurde auf den Quadratmeter bezogen und betrug danach 560 €/m². Hieraus folgert das CCS im Gutachten, dass die zuvor ermittelten Bodenwerte bestätigt würden und „dadurch nachgewiesen wurde, dass unter den getroffenen Voraussetzungen die Investition zu dem ermittelten Bodenwert rentabel sein kann.“

In einer E-Mail vom 06.05.2009 an das Nachrichtenmagazin „Der Spiegel“ äußerte sich der BLB NRW zu der Frage, warum das Wertgutachten erst nach dem Kauf in Auftrag gegeben wurde, wie folgt:

„Ein Wertgutachter kann ein Grundstück nicht sinnvoll beurteilen, ohne in Erscheinung zu treten bzw. Erkundigungen über andere Kaufpreise in der näheren Umgebung einzuholen. Damit bestand die Gefahr, dass ein Gutachter Rückschlüsse auf ein Interesse des Landes NRW eröffnen würde. Dies war vor dem Hintergrund einer zu erwartenden Preisexplosion unbedingt zu vermeiden.“

In dem genannten Vermerk des zuständigen GB des BLB NRW vom 13.05.2009 ist festgehalten, dass der BLB NRW „bewusst auf die Beauftragung zur Erstellung eines Wertgutachtens nach § 194 BauGB verzichtet [habe], da in der [...] monopolistischen Verhandlungsposition ein Wertgutachten ohne praktische Relevanz“ sei.

Ähnlich äußerte sich der zuständige Geschäftsführer des BLB NRW in der 37. Verwaltungsratssitzung am 10.06.2009 auf Nachfrage gegenüber dem Verwaltungsrat (VR). Seiner Meinung nach erübrige sich teilweise ein Wertgutachten, weil sich der Verkäufer in einer Monopolsituation befinde. In diesen Fällen sei der geforderte Kaufpreis der Marktpreis.

5.1.2 Gutachten Grundstück Domgärten VIII

Am 30.11.2009, rd. 5 Monate nach Ankauf des Grundstücks Domgärten VIII (Kaufvertrag vom 25.06.2009), erstellte das CCS im Auftrag des BLB NRW ein Verkehrswertgutachten gem. § 194 BauGB für dieses Grundstück.

Der Wertermittlungstichtag wurde ausweislich des Gutachtens „auftragsgemäß [...] auf das Datum des Kaufvertrags vom 25.06.2009 gelegt“. Für das zu bewertende Grundstück setzte der Gutachter des CCS zunächst einen Bodenwert von 800 €/m² an. Auf welcher Grundlage der Gutachter von diesem Bodenwert ausging, ist dem Gutachten nicht zu entnehmen. Vielmehr wies der Gutachter selbst auf die „hohen Unsicherheiten der Eingangsparameter bei der Bodenwertermittlung“ hin. Nach einer weiteren Erhöhung des Bodenwerts um einen Faktor von 1,2 errechnete der Gutachter einen anzusetzenden Bodenwert von 960 €/m². Im Ergebnis ermittelte das CCS einen Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts von 5,3 Mio. €.

Der BLB NRW hatte sich gegenüber der Voreigentümerin in dem o. g. Kaufvertrag zur Zahlung von 7,25 Mio. € verpflichtet.

5.1.3 Gutachten Grundstücke Domgärten IX

Ein weiteres Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB erstellte das CCS am 07.12.2009 für die Grundstücke Domgärten IX. Als einziges Verkehrswertgutachten lag es dem BLB NRW vor Abschluss des entsprechenden Grundstückskaufvertrages am 22.12.2009 vor.

Bei der darin vorgenommenen Wertermittlung berücksichtigte der Gutachter folgende Parameter, die ihm ausweislich des dem Gutachten beigefügten Auftrags vom BLB NRW vorgegeben waren:

- Sämtliche privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Rechte und Belastungen bleiben unberücksichtigt.
- Das auf einem Grundstück lastende Erbbaurecht bleibt unberücksichtigt.
- Mögliche Altlasten und/oder Altstandorte bleiben unberücksichtigt.
- Erschließungsbeiträge und Ausgleichsbeiträge bleiben unberücksichtigt.
- Es ist von einer Freilegung der fünf Wertermittlungsobjekte auszugehen.
- Es ist zu unterstellen, dass der B-Plan-Entwurf „FH Campus Köln-Bayenthal“ realisiert wird, der als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet (MK) mit einer realisierbaren GFZ von bis zu 2,5 vorgesehen wird.
- Anzusetzende Freilegungskosten stellen nur eine grob-überschlägige Kalkulation dar.

Den Verkehrswert für die Grundstücke ermittelte der Gutachter mit insgesamt rd. 10,4 Mio. €.

Hierbei ging der Gutachter ohne weitere Begründung von einem „in der näheren Umgebung der Wertermittlungsobjekte“ befindlichen „lagetypischen Bodenrichtwert“ in Höhe von 800 €/m² für die Nutzungsart „W“¹² aus und unterstellte für „das Plangebiet [...] auftragsgemäß eine MK vergleichbare Nutzung“. Die vom Bodenrichtwert abweichende Nutzung stellte der Gutachter durch einen von ihm geschätzten, um 25 v. H. höheren Mietanteil für gewerbliche Mieten und ein entsprechend höheres sog. Geschossgewicht

¹² Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung NRW).

dar. Das Verhältnis des Geschossgewichts bei Nutzungsart „W“ und der vom Gutachter unterstellten „MK vergleichbaren Nutzung“ ergab einen Faktor 1,2. Um diesen Faktor erhöhte der Gutachter den herangezogenen Bodenrichtwert von 800 €/m². Das Gutachten kommt danach zu dem Ergebnis, dass „[...] unter der Annahme des zukünftigen Planungsrechts“ für bebaubare Teilflächen ein Bodenwert von 960 €/m² als angemessen erachtet wird.¹³

Da der Verkäufer-Gruppe der vom CCS ermittelte Wert in Höhe von rd. 10,4 Mio. € zu niedrig erschien, ließ sie den Verkehrswert der Grundstücke durch ein Ingenieurbüro bestimmen. Der von der Verkäufer-Gruppe beauftragte Gutachter ermittelte einen Verkehrswert von 13,12 Mio. €.

In dem o. g. Vermerk vom 07.12.2009 wies der FB Assetmanagement des BLB NRW darauf hin, dass sich der BLB NRW „[...] angesichts der Tatsache, dass diese Grundstücke im Rahmen des Gesamtkonzepts unabdingbar sind, den Zugriff auf die Flächen zeitnah sichern“ sollte. Die durch die eingeschalteten Gutachter ermittelten unterschiedlich hohen Verkehrswerte seien aus Sicht des FB in der Hauptsache auf die unterschiedliche Einschätzung des Zeitpunkts der „Baureife“ und den Ansatz des Bodenwerts zurückzuführen, ließen sich allerdings aus der jeweiligen sachlichen Sicht begründen und lägen innerhalb des Ermessensspielraums der Gutachter. Da die in Rede stehenden Flächen im Fokus für andere Investoren ständen, empfahl der FB, „das Grundstück zeitnah innerhalb der Spannbreite zwischen den beiden vorliegenden Gutachten zu erwerben.“

Der BLB NRW vereinbarte mit der Verkäufer-Gruppe einen Kaufpreis von rd. 12,39 Mio. € für die Grundstücke.

Zu der vom BLB NRW vorgenommenen Wertermittlung hat der LRH bemerkt:

¹³ Unter Einrechnung der laut Machbarkeitsstudie der Stadt Köln auf den Gesamtflächen herzustellenden Grünflächen (s. insoweit auch Ausführungen zu 5.3) gelangt der Gutachter im Ergebnis zu einem sog. Bruttobodenwert von 506 €/m².

Der BLB NRW hat bei den Grundstücksankäufen durch eine fehlende bzw. unzureichende Verkehrswertermittlung in eklatanter Weise gegen §§ 63, 64 Abs. 3 LHO verstoßen.

Gemäß § 113 LHO und nach Nr. 1.2 S. 2 der Anweisung über die Verwaltung und Organisation des BLB NRW (AnwVOBLB)¹⁴ hat der BLB NRW bei Grundstücksankäufen die Vorschrift des § 64 Abs. 3 LHO entsprechend anzuwenden. Danach ist für zu erwerbende Grundstücke eine Wertermittlung vorzunehmen. Gemäß Nr. 1 VV zu § 63 LHO wird der volle Wert eines Vermögensgegenstands durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Die Grundstücksbewertung erfolgt somit durch die Ermittlung eines Marktwerts. Der Begriff des Verkehrswerts (= Marktwert) wird in § 194 BauGB legal definiert und bezeichnet den aktuellen Wert einer Immobilie. Grundlage für die Verkehrswertermittlung waren zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) sowie die Wertermittlungsrichtlinien 2006.

Die vom CCS im Auftrag des BLB NRW erstellten Gutachten entsprechen nach den Feststellungen des LRH nicht den Vorgaben der §§ 63, 64 LHO.

Der LRH hat beanstandet, dass sich der BLB NRW über die der Verkäufer-Gruppe eingeräumten Put-Optionen zum Ankauf der Grundstücke **Domgärten I bis VII** verpflichtet hat, ohne vorher Verkehrswertgutachten für diese Grundstücke erstellen zu lassen.

Das am 03.04.2009 vom CCS erstellte Gutachten ist nicht geeignet, nachzuweisen, dass die mit der Verkäufer-Gruppe zum Ankauf der Grundstücke Domgärten I bis VII vereinbarten Kaufpreise angemessen waren. Zum einen wurde das Gutachten erst **nach** Abschluss des Optionsvertrages Domgärten I und der Einräumung der Put-Optionen zum Ankauf der Grundstücke Domgärten II bis VII erstellt. Es weist eine nicht vollständig vergebene Auftragsnummer aus und lässt den für die Wertermittlung verantwortlichen Sachverständigen nicht erkennen. Zum anderen sind die im Gutachten ent-

¹⁴ Vorliegend anwendbar in der Fassung vom 30.10.2002.

haltenen Angaben zum Bewertungsobjekt völlig unspezifisch, da Katasterbezeichnungen und ein Lageplan fehlen. Schließlich enthält das Gutachten schon nach dem Hinweis der Gutachter keine Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB und stellt damit keine Wertermittlung im Sinne von § 64 Abs. 3 LHO dar.

Die aus nicht näher benannten Internetportalen hergeleiteten Vergleichspreise können nicht überprüft werden. Eine Auswertung, inwieweit die in der o. g. Tabelle aufgeführten Gewerbegrundstücke tatsächlich mit den Grundstücken des Wertermittlungsobjekts zu vergleichen waren, findet sich in dem Gutachten nicht. Das von den Gutachtern angewandte Residualverfahren ist kein nach der WertV anerkanntes Wertermittlungsverfahren. Da es der Ermittlung eines Maximalwerts - dem „tragbaren Investitionswert“ - und nicht der Ermittlung eines realistischen Marktwerts dient, widerspricht dieses Verfahren nach Auffassung des LRH schon in seinem grundsätzlichen Ansatz den Vorgaben der §§ 63, 64 Abs. 3 LHO.

Die in dem Gutachten enthaltenen Annahmen für die zukünftige Nutzung eines auf dem bewerteten Grundstücksareal noch zu erstellenden Gebäudekomplexes (u. a. Baukosten von 185,9 Mio. € und ein Mietansatz von 12 €/m²) sind rein fiktiv. Auch hier sind die Quellen, auf denen diese Annahmen ggf. fußten, im Gutachten nicht benannt. Das Verhältnis des in der o. g. Residualwertberechnung enthaltenen fiktiven Ertragswertes zu dem vom CCS angesetzten Jahresreinertrag ergibt einen Vervielfältiger in Höhe von 18,18.¹⁵ Unterstellt man die in der Berechnung weiterhin angenommene Verzinsung von 5,5 v. H., ist das CCS damit von einer für ein Bürogebäude vollständig unrealistischen Restnutzungsdauer von 100 Jahren ausgegangen.¹⁶ Der LRH ist daher der Auffassung, dass das vom CCS ermittelte sog. Residuum - die Ausgangsgröße für den Bodenwert/m² - auch der Höhe nach sachlich nicht gerechtfertigt ist. Schließlich berücksichtigte das CCS entgegen § 5 Abs. 5 WertV weder evtl. vorliegende Altlasten und Baulasten noch anfallende Freilegungskosten sowie Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches bei der Wertermittlung.

¹⁵ $248.082.545,45 \text{ €} / 13.644.540,00 \text{ €} = 18,18$.

¹⁶ S. Anlage zu § 16 Abs. 3 WertV (sog. Vervielfältigertabelle).

Der LRH hat darauf hingewiesen, dass auch das Gutachten des CCS vom 30.11.2009 zum **Grundstück Domgärten VIII** nicht geeignet ist, die Angemessenheit des für dieses Grundstück vereinbarten Kaufpreises nachzuweisen.

Es handelt sich zwar formal um ein Verkehrswertgutachten im Sinne von § 194 BauGB. Es ist allerdings erst **5 Monate nach** dem Abschluss des Kaufvertrags erstellt worden und entspricht schon aus diesem Grund nicht den Vorgaben der §§ 63, 64 Abs. 3 LHO. Überdies ermittelte der Gutachter einen Verkehrswert des Grundstücks, der schon 1,95 Mio. € unter dem vom BLB NRW mit der Voreigentümerin des Grundstücks vereinbarten Kaufpreis lag. Die Annahmen, die zur Ermittlung dieses Verkehrswerts geführt haben, sind überdies im Gutachten nicht lückenlos belegt. Denn der Gutachter ging ohne weitere Begründung und ohne Herleitung dieses Werts von einem - im Ergebnis noch um einen Faktor 1,2 erhöhten - Bodenwert in Höhe von 800 €/m² aus.

Das vom CCS erstellte Verkehrswertgutachten zu den **Grundstücken Domgärten IX** vom 07.12.2009 ist nach den Feststellungen des LRH ebenfalls nicht zum Nachweis einer realistischen Einschätzung des Verkehrswertes dieser Grundstücke geeignet.

Zwar lag es dem BLB NRW zeitlich vor Abschluss des Grundstückskaufvertrags vor. Jedoch begründet der Gutachter auch hier nicht, auf welcher Grundlage er für bebaubare Teilflächen von einem Bodenwert von 800 €/m² ausgeht. Dies und die im Auftrag enthaltenen o. a. Vorgaben des BLB NRW, die die Berücksichtigung einer Vielzahl wertmindernder Faktoren von vornherein ausschlossen, standen einer realistischen Verkehrswertermittlung entgegen. Nach der genannten Korrespondenz mit dem VR und den Äußerungen gegenüber dem Nachrichtenmagazin „Der Spiegel“ hat der BLB NRW „bewusst“ von einer § 64 Abs. 3 LHO entsprechenden Wertermittlung abgesehen.

Die für dieses Vorgehen im BLB NRW dokumentierten Gründe - eine gesehene Monopolstellung der Verkäufer-Gruppe und die Befürchtung eines starken Anstiegs der Grundstückspreise bei Bekanntwerden eines Landesinteresses - können nach Ansicht des LRH keine Ausnahme vom Grundsatz der §§ 63, 64 Abs. 3 LHO rechtfertigen. Der LRH hat darauf hingewiesen, dass diese Argumentation des BLB NRW die Vorschrift

des § 64 Abs. 3 LHO ins Leere laufen lassen würde, da Verkehrswertermittlungen dann stets unterbleiben könnten, sobald der BLB NRW ein Grundstück favorisiert. Überdies dient die Vorschrift des § 64 Abs. 3 LHO gerade als Schutz vor unangemessen hohen Kaufpreisforderungen, sodass auch in einer Monopolsituation stets eine Wertermittlung zu erfolgen hat.

Nach den Feststellungen des LRH hat der BLB NRW die Grundstücke Domgärten VIII und IX allein auf der Grundlage der hierzu erstellten Wertermittlungen - und diese waren nach dem vorstehend Ausgeführten stark mangelbehaftet - zu weit überhöhten Preisen angekauft (s. insoweit auch Ausführungen zu 7).¹⁷

Der BLB NRW hat mitgeteilt, dass das Residualverfahren grundsätzlich den Anforderungen der LHO und der WertV entspreche. Allerdings führe er „seit längerem“ keine Ermittlungen eines Verkehrswerts nach dem Residualverfahren mehr durch.

5.2 Altlasten

Die o. g. Gutachten des CCS bezogen den wertbeeinflussenden Faktor „Altlasten“ bei der Wertermittlung der Grundstücke nicht mit ein¹⁸ oder unterstellten „Altlastenfreiheit“¹⁹.

Ob und ggf. welche Überlegungen der BLB NRW bei Vertragsanbahnung in Bezug auf eine mögliche Belastung der Grundstücke mit Altlasten und entsprechende Haftungsregelungen angestellt hatte, war nicht dokumentiert. Das RPA Köln konnte keine Unterlagen oder sonstige Hinweise darauf finden, dass der BLB NRW selbst zur Klärung der Altlastenproblematik Gutachten hätte erstellen lassen, Anfragen beim Altlastenkataster veranlasst oder in anderer Form Erkundigungen angestellt hätte.

Hinsichtlich der von der Verkäufer-Gruppe erworbenen Grundstücke vermittelt der in der Dokumentation enthaltene E-Mailverkehr zwischen BLB NRW und der Verkäuferseite

¹⁷ S. o.: Grundstück **Domgärten VIII**: Kaufpreis 7,25 Mio. € - Verkehrswertermittlung 5,3 Mio. €; Grundstücke **Domgärten IX**: Kaufpreis rd. 12,39 Mio. € - Verkehrswert 10,4 Mio. €.

¹⁸ Gutachten des CCS vom 03.04.2009 und vom 07.12.2009.

¹⁹ Gutachten des CCS vom 30.11.2009.

vielmehr den Eindruck, dass die Vertragsentwürfe von der Verkäuferseite erstellt und auch bezüglich der nachstehend dargestellten Regelungen zu Altlasten vom BLB NRW im Wesentlichen unbeanstandet akzeptiert worden sind.

5.2.1 Haftungsregelungen

Sämtliche der vom BLB NRW abgeschlossenen Grundstückskaufverträge enthalten weitreichende Haftungsausschlüsse, wonach die Veräußerer für die Freiheit des jeweiligen Grundstücks von etwaigen Boden-, Luft und Grundwasserverunreinigungen, schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten nur im Fall grober Fahrlässigkeit oder Arglist haften.

In einigen Haftungsausschlussklauseln wurden zur weiteren Präzisierung des jeweiligen Kenntnisstands der Verkäufer-Gruppe ältere Gutachten²⁰ aufgeführt und festgehalten, dass der Verkäufer-Gruppe darüber hinausgehende Belastungen nicht bekannt seien. Diese Gutachten waren ausweislich dieser Haftungsausschlussklauseln auch dem BLB NRW als Käufer der Grundstücke bekannt.

In den Unterlagen des BLB NRW befand sich ein Gutachten vom 27.06.2008 zum Grundstück Domgärten II, das im Auftrag der Verkäufer-Gruppe erstellt und dem BLB NRW zur Verfügung gestellt wurde. Danach war insoweit von einer Wertminderung durch Kontaminationen, Entsorgung und Sondergründungsmaßnahmen von rd. 108.000 € netto auszugehen.

Außerdem lag dem RPA Köln das Gutachten aus dem Jahre 2007 vor, auf das sich die Haftungsausschlussklausel des Grundstückskaufvertrags Domgärten IV²¹ bezieht. Dieses Gutachten stellt die Ergebnisse einer auf diesen Grundstücken durchgeführten „orientierende[n] Altlastenerkundung auf Untergrundkontaminationen“ sowie einer „Deklarationsuntersuchung zur abfallrechtlichen Bewertung vorhandener Geländeauffüllungen im

²⁰ **Domgärten IV:** Gutachten vom 24.08.2007; **Domgärten V:** Gutachten vom 23.05.2007; **Domgärten IX:** Gutachten vom 16.05./27.6.2008, Gutachten aus Juni 1998, Erläuterungsbericht Gefährdungsabschätzung aus Dezember 1999.

²¹ Mit Ausnahme des Flurstücks 799.

Hinblick auf die Verwertungs- bzw. Entsorgungsmöglichkeiten“ dar. Es kommt zu dem Ergebnis, dass die auf der Südhälfte des Grundstücks anstehende Geländeauffüllung der Einbauklasse Z 2 nach LAGA²² zuzuordnen ist, die einen eingeschränkten Wiedereinbau des Materials mit definierten technischen Sicherheitsstandards zulässt. Die in der Nordhälfte des Areals anstehende Auffüllung überschreitet nach den Feststellungen des Gutachters aufgrund eines erhöhten PAK²³-Gehalts im Feststoff die Zuordnungskriterien der Einbauklasse Z 2 nach LAGA. Bei dem Aushub einer damals auf dem Grundstück geplanten Tiefgarage musste nach dem Gutachten mit zusätzlichen Entsorgungskosten von bis zu 97.195 € gerechnet werden.

In vier Grundstückskaufverträgen²⁴ findet sich in den Haftungsausschlussklauseln auch der Hinweis, dass die Grundstücke im Altlastenkataster der Stadt Köln als belastete Grundstücke eingetragen sind oder sog. Verdachtsflächen darstellen, da sie weniger als 100 Meter im Umkreis eines belasteten Grundstücks belegen sind.

5.2.2 Sanierungsbeitragsregelungen (Domgärten I und II)

Sowohl die Kaufgrundstücke wie auch das Erbbaurechtsgrundstück Domgärten I wurden ausweislich des Grundstückskaufvertrags am Angebotstag im Altlastenkataster der Stadt Köln als belastete Grundstücke geführt.

Die Verkäufer-Gruppe hatte sich in diesem Kaufvertrag zunächst dazu verpflichtet, auf eigene Kosten alle Maßnahmen durchzuführen, die für die Eintragung eines Sanierungsvermerks im Altlastenkataster notwendig sind. Darüber hinaus hatte sie sich dazu verpflichtet, dem BLB NRW die diesem ggf. entstehenden nachgewiesenen Kosten der Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten bis zu einem Höchstbetrag von 1 Mio. € zu erstatten.

²² Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln -, Stand: 06. November 2003.

²³ Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe.

²⁴ Domgärten I, III, VII, IX.

Diese Verpflichtung wurde später durch eine im Grundstückskaufvertrag Domgärten IX enthaltene „Altlastenregelung“ ersetzt. Danach erschien es den Vertragsparteien „im Hinblick darauf, dass auf dem Grundstück Dom-Brauerei²⁵ und dem Grundbesitz²⁶ eine einheitliche Baumaßnahme durch den Käufer durchgeführt wird [...] wirtschaftlich geboten, dass der Verkäufer ausschließlich die nicht direkt mit der Baumaßnahme verbundenen Sanierungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchführt.“ Im Übrigen vereinbarten der BLB NRW und die Verkäufer-Gruppe, dass diese sich an den übrigen Sanierungsmaßnahmen mit einem eigenen Anteil von 515.000 € brutto beteiligt. Die voraussichtlichen Gesamtkosten dieser übrigen Sanierungsmaßnahmen sollten sich nach einer von der Verkäufer-Gruppe in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Köln entwickelten Sanierungsplanung auf rd. 1 Mio. € netto belaufen.²⁷

Im Grundstückskaufvertrag Domgärten II vereinbarten die Vertragsparteien ergänzend zu dem auch darin zugunsten der Verkäufer-Gruppe vereinbarten weitreichenden Haftungsausschluss, dass die Verkäufer-Gruppe dem BLB NRW alle Ansprüche aus einer durch sie von dem Voreigentümer übernommenen Beschaffenheitsvereinbarung abtritt und der BLB NRW mit Besitzübergang in diese Beschaffenheitsvereinbarung eintritt.

Die Beschaffenheitsvereinbarung war ursprünglich zwischen dem Voreigentümer und dem Vor-Voreigentümer des Grundstücks geschlossen worden. Letzterer hatte sich darin gegenüber dem Voreigentümer verpflichtet, 90 v. H. der Kosten für Altlastenbeseitigungsmaßnahmen hinsichtlich Bodenmaterials zu tragen, das nach den Klassifizierungen der LAGA in Einbauklassen größer als Z 2 einzuordnen ist. Diese Verpflichtung war zunächst befristet bis zum 30.09.2009 und der Höhe nach gedeckelt auf 90 v. H. aus 100.000 € netto. Der Voreigentümer hatte sich jedoch im Kaufvertrag mit der Verkäufer-Gruppe verpflichtet, mit dem Vor-Voreigentümer eine Verlängerung der Erstattungspflicht über den 30.09.2009 hinaus bis drei Monate nach Beendigung des bestehenden Mietvertrags zu vereinbaren. Sollte diese Vereinbarung scheitern, so wurde vereinbart, dass der Voreigentümer der Verkäufer-Gruppe persönlich für Kostenbeteiligung längstens bis zum 31.03.2012 haftet.

²⁵ Zuvor vertraglich als die mit dem Grundstückskaufvertrag Domgärten I erworbenen Grundstücke und das Erbbaurecht definiert.

²⁶ Grundstücke Domgärten IX.

²⁷ Näher aufgeschlüsselt in Anlage II des Grundstückskaufvertrags Domgärten IX.

Im Grundstücksvertrag Domgärten II trat die Verkäufer-Gruppe alle Ansprüche, die ihr gegenüber dem Voreigentümer im Zusammenhang mit etwaigen Altlasten an dem Grundstück zustehen, an den BLB NRW ab.

5.2.3 Aktuelle Altlastensituation

Das Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln teilte dem RPA Köln am 15.05.2013 auf Anfrage mit, dass die Grundstücksflächen Domgärten I bis IX teilweise im Bereich von im dortigen Altlastenkataster erfassten Altablagerungen und Altstandorten liegen. Aus mitübersandten Übersichtsplänen ergibt sich, dass die Grundstücksflächen Domgärten I und III in Gänze und Domgärten IV, V und VII zum Teil als Altlast/schädliche Bodenverunreinigung im Altlastenkataster erfasst sind.

Ein auf der Grundstücksfläche Domgärten I bestehender „Altstandort“ wurde nach Mitteilung der Stadt Köln durch Bodenaushub teilweise saniert, die anderen Grundstücksflächen seien im Zusammenhang mit künftigen Baumaßnahmen nutzungsorientiert zu sanieren und zu sichern.

Auch die Grundstücksflächen Domgärten II und weite Teile der Grundstücksflächen Domgärten IX sind nach der Mitteilung der Stadt Köln im Altlastenkataster eingetragen. Auf dem Grundstück Domgärten II sind nach dieser Mitteilung im Jahr 2004 Bodenbelastungen festgestellt worden, die derzeit noch durch Bodenversiegelung gesichert sind. Bei Nutzungsartänderung, insbesondere bei Aufbruch der Versiegelung, müsse die Sachlage und das Gefahrenpotenzial neu bewertet werden. Ein erheblicher Teil der Grundstücksflächen Domgärten IX ist nach der Mitteilung der Stadt Köln wegen der umweltrelevanten Vornutzung als Altstandort im Altlastenkataster gelistet, eine Verdachtsbewertung hierzu stehe allerdings noch aus.

In einem Schreiben vom 15.07.2013 hat der BLB NRW dem RPA Köln mitgeteilt, er führe für das Areal Domgärten zwei noch nicht abgeschlossene Projekte durch. Der Schadstoffsanierung seien in diesen Projekten bis zu diesem Zeitpunkt Kosten in Höhe von rd. 100.663 € zuzuordnen.

Der LRH hat zur Belastung der erworbenen Grundstücke mit Altlasten und den mit den Verkäufern der Grundstücke vereinbarten Haftungsregelungen insgesamt bemerkt:

Gemäß § 2 Abs. 1 BLBG hat der BLB NRW die Aufgabe, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte für Zwecke des Landes nach kaufmännischen Grundsätzen zu erwerben, zu bewirtschaften, zu entwickeln und zu verwerten und dabei die baupolitischen Ziele des Landes zu beachten. Er ist gemäß § 7 Abs. 1 BLBG wie ein Wirtschaftsunternehmen nach kaufmännischen Grundsätzen zu führen, hat also wirtschaftlich zu handeln. Das Gebot der Wirtschaftlichkeit bindet den BLB NRW überdies auch nach §§ 113, 7 LHO und Nr. 1.2 AnwVOBLB. Ausweislich des ihm erteilten Auftrags und seines eigenen Profils betreibt der BLB NRW ein professionelles und effizientes Immobilienmanagement nach kaufmännischen Grundsätzen.²⁸

Der BLB NRW musste schon den Kaufvertragsentwürfen entnehmen, dass ein Großteil der von der Verkäufer-Gruppe erworbenen Grundstücksflächen entweder mit Altlasten belastet ist oder aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zu belasteten Grundstücken sog. Verdachtsflächen darstellt. Dennoch hat der BLB NRW vor Eingehen der Verpflichtung zum Ankauf der Grundstücke keine eigenen weitergehenden Ermittlungen - etwa über eine Anfrage beim Altlastenkataster der Stadt Köln - angestellt.

Die in den Kaufverträgen getroffenen Regelungen hätte der BLB NRW nach Auffassung des LRH als vernünftig wirtschaftender Kaufmann nur im Anschluss an eine spezifizierte Risikoabschätzung treffen dürfen. Das Ergebnis dieser Risikoabschätzung hätte sich mindernd in den vereinbarten Kaufpreisen und/oder den getroffenen Haftungsregelungen niederschlagen müssen.

Eine solche Risikoabschätzung nahm der BLB NRW pflichtwidrig nicht vor. Die genannten Gutachten des CCS bezogen bestehende Altlasten als wertbildenden Faktor ausdrücklich nicht mit ein. Dies geschah nach den Feststellungen des LRH in mindestens einem Fall sogar auf ausdrücklichen Wunsch des BLB NRW.²⁹ Die bestehenden Belas-

²⁸ S. Entwurf des Gesetzes zur Errichtung eines Sondervermögens „Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW“ und zum Erlass personalvertretungsrechtlicher Regelungen vom 18.09.2000 (Fn. 8), S. 13; Profil und Leitbild des BLB NRW: s. https://www.blb.nrw.de/BLB_Hauptauftritt/BLB_NRW/Profil/index.php.

²⁹ S. Ausführungen zu 5.1, Verkehrswertgutachten des CCS vom 07.12.2009.

tungen der Grundstücke mit Altlasten bzw. das Risiko, dass auf den Grundstücken schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten vorzufinden sind, haben demnach offensichtlich auch bei den Kaufpreisverhandlungen keine Rolle gespielt.

Der LRH hat beanstandet, dass der BLB NRW die Verkäufer-Gruppe durch die vereinbarten Haftungsregelungen im Innenverhältnis im Wesentlichen schadlos gestellt hat.

Aus nicht nachvollziehbaren Gründen hat der BLB NRW größtenteils auf die aus der im Kaufvertrag Domgärten I getroffenen Sanierungsregelung folgenden Rechte durch die Abänderung der entsprechenden Haftungsregelung im Kaufvertrag Domgärten IX verzichtet. Die o. g., in der Änderungsklausel des Kaufvertrags Domgärten IX festgehaltenen Gründe berücksichtigen lediglich die Interessen der Verkäufer-Gruppe. Schon zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses Domgärten I am 27.04.2009 hatte sich der BLB NRW gegenüber der Verkäufer-Gruppe durch Put-Optionen zum Ankauf der Grundstücke Domgärten II bis VII verpflichtet. Insoweit stand schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt fest, dass der BLB NRW auf dem Grundstücksareal Domgärten eine einheitliche Baumaßnahme plant. Die ursprünglich zwischen dem BLB NRW und der Verkäufer-Gruppe vereinbarte Haftungsregelung trug dem Umstand Rechnung, dass das Kaufgrundstück Domgärten I im Altlastenkataster der Stadt Köln als belastetes Grundstück eingetragen war und insoweit feststand, dass es mit einem Sachmangel behaftet war. Ein sachlicher Grund, warum der BLB NRW seinen gegenüber der Verkäufer-Gruppe bestehenden Anspruch auf Sanierung des Grundstücks aufgab und sich auf die im Kaufvertrag Domgärten IX enthaltene erheblich ungünstigere Haftungsregelung einließ, ist für den LRH nicht erkennbar.

Auch die im Grundstückskaufvertrag Domgärten II enthaltene Haftungsregelung, nach der der BLB NRW in die zwischen dem Voreigentümer und der Verkäufer-Gruppe enthaltene Beschaffenheitsvereinbarung eintrat, berücksichtigt einseitig die Interessen der Verkäufer-Gruppe und schafft damit nach Auffassung des LRH keinen echten Interessensausgleich. Die in der ursprünglichen Beschaffenheitsvereinbarung enthaltene Verpflichtung des Vor-Voreigentümers, sich an den Kosten für Altlastenbeseitigungsmaßnahmen zu beteiligen, war nur befristet bis zum 30.09.2009. Sie lief daher dem BLB NRW gegenüber ins Leere, da die Verkäufer-Gruppe das Angebot auf Abschluss des Kaufvertrags Domgärten II erst am 04.01.2010 angenommen hat. Die Realisierbarkeit

der ihm durch die Verkäufer-Gruppe abgetretenen Rechte gegenüber dem Voreigentümer³⁰ stand vollumfänglich in der Risikosphäre des BLB NRW.

Im Außenverhältnis gegenüber Dritten trat der BLB NRW für das Land NRW als Eigentümer der Grundstücke in die Haftung nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) ein. Dies war mit einem vom BLB NRW nicht kalkulierbaren Haftungs- und Kostenrisiko verbunden.

Der LRH hat moniert, dass die gesamte Vorgehensweise des BLB NRW in keiner Form einem professionellen und effizienten Immobilienmanagement entspricht. Ein vernünftig wirtschaftender Kaufmann hätte sich an Stelle des BLB NRW im Hinblick auf das der Höhe und dem Umfang nach völlig unkalkulierbare Sanierungsrisiko nicht „sehenden Auges“ auf die weitreichenden Haftungsausschlüsse eingelassen. Auch die mit der Verkäufer-Gruppe vereinbarten Sanierungsbeitragsregelungen sind nicht geeignet, einen Ausgleich für diese Risiken zu schaffen, da sie einseitig die wirtschaftlichen Interessen der Verkäufer-Gruppe berücksichtigen.

Der LRH hat darauf hingewiesen, dass der BLB NRW durch den Abschluss der so gestalteten Kaufverträge zu Lasten des Landes NRW agiert hat. Der durch diese Vorgehensweise dem Land NRW entstehende Schaden lässt sich aktuell nicht abschließend beziffern.

5.3 Masterplan der Stadt Köln

Für die Kölner Innenstadt liegt seit dem 27.11.2008 ein städtebaulicher Masterplan vor, der insgesamt sieben sog. Interventionsräume umfasst. Der Masterplan wurde ausweislich der Homepage der Stadt Köln³¹ mit Ratsbeschluss der Stadt Köln vom 05.05.2009 als grundsätzliche Handlungsempfehlung für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt

³⁰ S. o.: Der Voreigentümer hatte gegenüber der Verkäufer-Gruppe die Verpflichtung übernommen, sich für eine zeitliche Verlängerung der Erstattungspflicht über den 30.09.2009 einzusetzen. Im Falle des Scheiterns dieser Bemühungen sollte der Voreigentümer der Verkäufer-Gruppe unmittelbar, längstens bis zum 31.12.2012 haften.

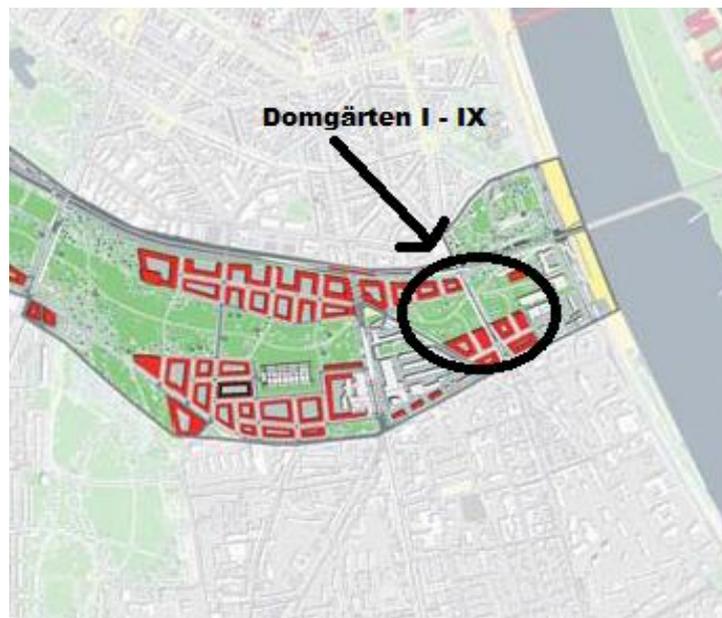
³¹ Homepage der Stadt Köln: <http://www.masterplan-koeln.de/BEGLEITUNG-DER-UMSETZUNG-SEIT.umsetzung.0.html>.

beschlossen. Abschließende Entscheidungen der Stadt Köln hierzu stehen jedoch noch aus.

Ein Teil des Masterplans ist ein „Interventionsraum Innerer Grüngürtel“. Hierzu heißt es auf der Homepage der Stadt Köln:

„Auf einer Fläche von etwa 50 ha besteht nicht nur die Chance für eine städtebauliche Erweiterung der Südstadt, sondern auch für die Verlängerung des Inneren Grüngürtels bis an den Rhein.“

Der nachfolgende Ausschnitt aus dem Ergebnisplan des Masterplans Innenstadt³² visualisiert einen der betroffenen Bereiche (Kennzeichnung vom RPA Köln eingefügt).



In den Unterlagen des BLB NRW befand sich eine „Machbarkeitsstudie Fachhochschule Köln-Bayenthal“ der Stadt Köln vom 16.03.2009. Die im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie erstellten Entwürfe sahen im Hinblick auf den Masterplan vor, dass die für den Inneren Grüngürtel geplante Grünfläche im Bereich der Domgärten zwischen 42.000 m² und 47.000 m² betragen soll. Weite Teile dieser Grünfläche waren nach den Entwürfen

³² S. http://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf61/2013ergebnispla_m5.000.pdf.

beigefügten Übersichten auf den vom BLB NRW erworbenen Grundstücken vorgesehen.

Im Gutachten des CCS vom 30.11.2009 zum Grundstück **Domgärten VIII** heißt es hierzu:

„Insbesondere der Flächenabzug, der aufgrund einer im Masterplan vorgesehenen großzügigen Grünfläche sehr hoch bei ca. 40% des Bruttobaulandes liegt, schlägt sich deutlich wertsenkend nieder.“

An einer späteren rechnerischen Berücksichtigung dieses Aspekts fehlt es in diesem Gutachten.

Allerdings hatte der im Masterplan vorgesehene innerstädtische Grünzug in einer Größenordnung von 42.000 m² Einfluss auf einen vom CCS im Gutachten zu den **Grundstücken Domgärten IX** ermittelten sog. deduktiven Bodenwert. Da zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung - wie heute auch - mangels einer verbindlichen Bauleitplanung nicht feststand, auf welcher Teilfläche des Plangebiets der im Masterplan vorgesehene innerstädtische Grünzug angelegt werden soll, ging der Gutachter analog zum Solidaritätsprinzip der städtebaulichen Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) von einer Solidargemeinschaft der betroffenen Grundstückseigentümer aus. Er brachte also von der in der Machbarkeitsstudie genannten Gesamtfläche des Plangebiets 42.000 m² in Abzug, die er nur mit einem Bodenwert für Grünfläche in Höhe von 20 €/m² einrechnete. Diese Berechnung fand lediglich Eingang in den für die Grundstücke Domgärten IX angesetzten Bruttobodenwert in Höhe von 506 €/m².

Dass sich der BLB NRW mit den Empfehlungen des Masterplans beschäftigt oder die Realisierung des Neubauprojekts für die FH Köln auf dem Grundstücksareal Domgärten deswegen kritisch bewertet hat, war nicht dokumentiert.

Hierzu hat der LRH bemerkt:

Spätestens im März 2009, zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Machbarkeitsstudie, musste der BLB NRW aufgrund der darin enthaltenen Entwürfe erkennen, dass beinahe

die Hälfte der Grundstücksflächen Domgärten I bis IX aufgrund der stadtplanerischen Ziele der Stadt Köln dem Inneren Grüngürtel gewidmet werden sollen.

Auch die in den Gutachten des CCS zu den Grundstücken Domgärten VIII und IX gemachten Ausführungen hätten den BLB NRW veranlassen müssen, die für die anderen Grundstücke bereits vereinbarten Kaufpreise anzuzweifeln oder sogar die Gesamtplanung kritisch zu bewerten. All dies ist jedoch ausweislich der Dokumentation des BLB NRW nicht geschehen.

Der LRH hat daher festgehalten, dass der BLB NRW - ausgehend von der laut Machbarkeitsstudie mindestens anzusetzenden Grünfläche von 42.000 m² und einem m²-Preis von jedenfalls 1.000 € - für rd. 42 Mio. € Grundstücksflächen erworben hat, auf denen die Stadt Köln Grünflächen plant. Infolge dieser Planungen werden nach Lage der Dinge diese Grundstücke insoweit einer baulichen Nutzung für Zwecke des Landes weitgehend entzogen sein. Von den Grundstücken Domgärten I bis IX können also höchstensfalls rd. 45.000 m² einer wie auch immer gearteten baulichen Landesnutzung zugeführt werden.

Der LRH hat beanstandet, dass der BLB NRW hier weder die ihm nach §§ 2 Abs. 1, 7 Abs. 1 BLBG obliegende Sorgfalt eines vernünftig wirtschaftenden Kaufmannes hat walten lassen, noch seinem eigenen Profil, ein professionelles und effizientes Immobilienmanagement nach kaufmännischen Grundsätzen zu betreiben, nachgekommen ist. Denn von einer sachgerechten und professionellen Projektentwicklung kann nach Auffassung des LRH vorliegend keine Rede sein.

6 Vertragsgestaltung Domgärten I bis VII

Im Zeitraum vom 15.07.2008 bis 13.03.2009 verpflichtete sich der BLB NRW gegenüber der Verkäufer-Gruppe zum Ankauf der Grundstücke und Erbbaurechte Domgärten I bis VII.

Hierzu schloss er mit der Verkäufer-Gruppe einen notariell beurkundeten Optionsvertrag und gab ihr gegenüber sechs weitere, ebenfalls notariell beurkundete Angebote auf Ab-

schluss von Grundstücks- bzw. Erbrechtskaufverträgen - die sog. Put-Optionen - ab. Den Erklärungen war jeweils der entsprechende Kaufvertrag als Anlage beigelegt.

6.1 Zwischenerwerb mit Call- und Put-Optionen

Datumsgleich oder wenige Tage vor der Abgabe der Optionserklärungen durch den BLB NRW³³ hatte die Verkäufer-Gruppe mit den Voreigentümern der Grundstücke und den vormaligen Erbbauberechtigten notariell beurkundete Kaufverträge abgeschlossen. In diesen Kaufverträgen hatte sich die Verkäufer-Gruppe zur Absicherung ihrer Ansprüche auf Eigentumsübertragung mit den jeweiligen Voreigentümern auf die Eintragung von Auflassungsvormerkungen geeinigt. Eigentum an den Grundstücken Domgärten I bis VII hatte die Verkäufer-Gruppe zum Zeitpunkt des Optionsvertrags bzw. der ihr vom BLB NRW eingeräumten Put-Optionen nicht erworben.

Die der Verkäufer-Gruppe vom BLB NRW eingeräumten Put-Optionen waren ausweislich der entsprechenden notariellen Urkunden unwiderruflich an folgende Bindungsfristen gekoppelt:

- Grundstücke Domgärten I bis III sowie Erbbaurecht: jeweils bis zum 31.03.2010,
- Grundstücke Domgärten IV und V: jeweils bis zum 30.06.2010,
- Erbbaurecht Domgärten VI und Grundstück Domgärten VII: jeweils bis zum 30.09.2010.

Das einzige von der Verkäufer-Gruppe dem BLB NRW gegenüber gemachte Verkaufsangebot, die o. g. Call-Option im Optionsvertrag vom 15.07.2008 (Grundstücke und Erbbaurecht Domgärten I), war bis zum 31.12.2009 befristet.

In seinem beiden Geschäftsführern des BLB NRW vorgelegten Vermerk vom 15.07.2008 begründete der FB An- und Verkauf des BLB NRW den geplanten Zwischenerwerb durch die Verkäufer-Gruppe mit der Tatsache, dass sich „Investoren um den Grunderwerb mit dem Ziel der Baurechtsschaffung für Wohnungsbau und Gewerbe“

³³ Im Falle Domgärten VII sogar erst nach Abgabe der Optionserklärung durch den BLB NRW.

bemühten und sich „ein dem BLB bekannter Investor“ die „Grundstücke der ehemaligen Brauerei Domgärten (34.000 m²)“ durch Ankauf am 15.07.2008 sichern werde. Der Investor sei bereit, das Grundstück „Domgärten“ an den BLB NRW weiter zu veräußern, das gewünschte Baurecht zu schaffen und die Bauausführung zu übernehmen. Entsprechende Verträge seien in Vorbereitung. Zur „Sicherung der notwendigen Finanzierung für den Ankauf der Flächen und die Durchführung der Planung bis zum (Sonder-)Baurecht“ sei beabsichtigt, „dass der BLB am heutigen Tag dem Investor gegenüber eine Ankaufsverpflichtung für die ‚Domgärten‘“ eingehe. Der BLB NRW müsse „aufgrund der Konkurrenzsituation“ noch am selben Tage über die Ankaufsverpflichtung entscheiden, da nach der „Überzeugung der Geschäftsführung das Grundstück ansonsten anderweitig veräußert“ werde.

Auf die so gesehene Sicherungsfunktion der gewählten Vertragsgestaltung nahm dieser FB in einem weiteren Vermerk vom 21.07.2008 Bezug und führte aus, der am 15.07.2008 mit der Verkäufer-Gruppe geschlossene Optionsvertrag solle durch

„noch abzuschließende Ergänzungsverträge

a) auf weitere Flächen ausgedehnt werden,

b) Differenzierungen erhalten, die die Leistungen des Verkäufers beschreiben (Grundstück ohne oder mit Baurecht, Grundstück mit schlüsselfertigem Bau).“

Dem FM gegenüber begründete der BLB NRW in einem Schreiben vom 03.04.2009 die Zwischenerwerbe durch die Verkäufer-Gruppe wie folgt:

„Aufgrund der diversen Nutzungen auf den an das Brauereigelände angrenzenden Grundstücken, die es im Hinblick auf die Neubebauung zu beenden oder umzusiedeln gilt, hat der Investor auch die angrenzenden Grundstücke erworben und an den BLB NRW weiterveräußert. Die damit einhergehende Erhöhung des Kaufpreises um Erwerbsnebenkosten und Finanzierungskosten wurde dabei in Kauf genommen. Denn allein der Investor konnte den vorhandenen Nutzern, soweit gefordert, Ersatz beschaffen und auch nur er konnte - jedenfalls bis zu den ersten Presseberichten über den beabsichtigten Neubau der FH an dieser Stelle - tätig werden und damit den Kaufpreis in noch erträglichen Grenzen halten.“

In der Dokumentation des BLB NRW fanden sich an ihn gerichtete Abtretungsanzeigen von Kreditinstituten, wonach die Verkäufer-Gruppe ihre Ansprüche aus den Put-Optionen zu den Grundstücken Domgärten I bis III und V bis VII in voller Höhe sicherungshalber an die Kreditinstitute abgetreten hatte.

Hierzu hat der LRH bemerkt:

Ausweislich der Dokumentation des BLB NRW sollten der abgeschlossene Optionsvertrag und die weiteren der Verkäufer-Gruppe eingeräumten Put-Optionen dazu dienen, sich die jeweiligen Grundstücke wegen einer nicht belegten Konkurrenzsituation zeitnah zu einem festen Preis zu sichern. So sollte den vom BLB NRW befürchteten steigenden Preisen entgegengewirkt werden.

Eine Verkaufsverpflichtung der Verkäufer-Gruppe zu einem fest determinierten Preis ergab sich allerdings nur aus der dem BLB NRW im Optionsvertrag Domgärten I eingeräumten, bis zum 31.12.2009 befristeten Call-Option.

Die im Übrigen der Verkäufer-Gruppe vom BLB NRW eingeräumten Put-Optionen hatten hingegen zur Folge, dass die Verkäufer-Gruppe innerhalb des vereinbarten Zeitrahmens zwar berechtigt, aber nicht verpflichtet war, dem BLB NRW die Grundstücke zu den vereinbarten Preisen und Bedingungen zu verkaufen. Denn durch die eingeräumten Put-Optionen hatte sich nur der BLB NRW bis zum Ablauf der entsprechenden Bindungsfristen zum Ankauf der Grundstücke und Erbbaurechte verpflichtet. So konnte die Verkäufer-Gruppe beispielsweise auch die Mittel für den ihrerseits noch erforderlichen Ankauf der Grundstücke risikofrei durch Abtretung ihrer Ansprüche gegen den BLB NRW finanzieren. Der vom BLB NRW befürchteten Preissteigerung bzw. der Bevorzugung eines etwaigen Konkurrenten konnte durch diese Vertragsgestaltung gerade nicht entgegengewirkt werden.

Der LRH hat beanstandet, dass diese Vertragsgestaltung zum Ausschluss der vom BLB NRW gesehenen Risiken vollständig ungeeignet war. Ein sachlicher Grund für die Wahl einer für den BLB NRW derart nachteiligen Vertragsgestaltung erschließt sich nicht.

6.2 Frühzeitige und zeitlich vorgezogene Annahmeerklärungen

Die dem BLB NRW von der Verkäufer-Gruppe im Optionsvertrag **Domgärten I** vom 15.07.2008 eingeräumte Call-Option bestand mit unwiderruflicher Bindung bis zum 31.12.2009.

Am 27.04.2009, etwa 8 Monate vor Ablauf dieser Bindungsfrist, erklärte der BLB NRW die Annahme des von der Verkäufer-Gruppe ausgesprochenen Verkaufsangebots. Dadurch kam entsprechend der im Optionsvertrag getroffenen Regelung der Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrag Domgärten I zwischen dem BLB NRW und der Verkäufer-Gruppe zustande.

Entsprechend der vertraglichen Fälligkeitsregelung³⁴ war damit, etwa acht Monate früher als nach den im Optionsvertrag festgeschriebenen Bindungsfristen erforderlich, der BLB NRW verpflichtet, den vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 33,4 Mio. € zu entrichten. Zudem war der BLB NRW auf der Grundlage des Erbbaurechtskaufvertrags ab dem Zeitpunkt des Besitzübergangs³⁵ zur Zahlung des Erbbauzinses in der dann aktuellen Höhe verpflichtet. Diese Verpflichtung bestand bis zur Annahme des Kaufangebots zum Erbbaurechtsgrundstück Domgärten III durch die Verkäufer-Gruppe am 04.01.2010. Mit Zustandekommen des Kaufvertrags über das Grundstück Domgärten III erwarb der BLB NRW nämlich auch den (dann gegen ihn selbst gerichteten) Anspruch auf Zahlung des Erbbauzinses. Denn zum Annahmetag trat der BLB NRW als Käufer nach den vertraglichen Regelungen in alle sich aus dem Erbbaurecht ergebenden Rechte und Pflichten ein. Ausweislich einer BLB-internen E-Mail Korrespondenz zahlte der BLB NRW ab dem 08.06.2009 einen monatlichen Erbbauzins in Höhe von 7.201,24 €.

In einem nur an den zuständigen Geschäftsführer des BLB NRW gerichteten Vermerk vom 23.04.2009 begründete der FB An- und Verkauf die Notwendigkeit einer frühzeitigen Annahme der Call-Option damit, dass der neue Standort der FH Köln durch Pressemitteilungen bekannt geworden sei und der BLB NRW in der Öffentlichkeit bereits als Eigentümer gelte. Mit der Erlangung des Grundstückseigentümerstatus habe der BLB NRW bei den Verhandlungsrunden im Planungsverfahren gegenüber der Stadt Köln mehr Gewicht. Den mit der früheren Zahlungsverpflichtung einhergehenden zusätzlichen „kalkulatorischen Zinsaufwand“ sah der FB als weniger gewichtig an. Gleiches galt hinsichtlich der mit der vorzeitigen Annahme ebenfalls verbundenen frühzeitigen Verpflichtung des BLB NRW zur Zahlung des Erbbauzinses. Der zuständige Geschäftsfüh-

³⁴ § 4 des Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrags: Der Kaufpreis ist zahlbar innerhalb eines Monats nach dem Annahmetag, frühestens drei Wochen nach Zugang einer Mitteilung des Notars, dass die vertraglich festgelegten Zahlungsverpflichtungen erfüllt sind.

³⁵ § 6 des Grundstücks- und Erbbaurechtskaufvertrags: Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung ist wirtschaftlicher Übergang.

rer des BLB NRW erklärte am 24.04.2009 auf diesem Vermerk handschriftlich sein Einverständnis zu dem vorgeschlagenen frühzeitigen Vertragsabschluss.

Die der Verkäufer-Gruppe vom BLB NRW eingeräumten Put-Optionen zum Ankauf der **Grundstücke und des Erbbaurechts Domgärten IV bis VII** konnten ursprünglich frühestens am 31.03.2010 ausgeübt werden. Auf Wunsch der Verkäufer-Gruppe änderte der BLB NRW diese Put-Optionen am 21.12.2009 in notariellen Urkunden dahingehend ab, dass die Annahmeerklärungen bereits ab diesem Tage abgegeben werden können. Die notariellen Abänderungsurkunden enthielten neue feste Fälligkeitstermine. Damit sollte den finanziellen Nachteilen, die sich für den BLB NRW aus den in den entsprechenden Kaufverträgen getroffenen Fälligkeitsregelungen und der im Erbbaurechtskaufvertrag Domgärten VI getroffenen Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses ergeben hätten, entgegengewirkt werden. Zu diesen Konditionen erklärte die Verkäufer-Gruppe in den Abänderungsurkunden vom 21.12.2009 jeweils die Annahme des Kaufangebots.

Die mit einer frühzeitigen Ausübung der der Verkäufer-Gruppe eingeräumten Put-Optionen verbundenen Risiken hielt der FB An- und Verkauf in einem Vermerk vom 24.11.2009 fest. Hierbei wies er insbesondere darauf hin, „dass [...] die frühere Zahlung einen Zinsverlust verursacht (bei 6% rd. 200.000 €), der durch den neuen Kaufpreis nicht ausgeglichen“ werde. Ausweislich eines weiteren Vermerks des FB An- und Verkauf vom 18.12.2009 sollten daher feste Fälligkeitstermine vereinbart werden, die annähernd denjenigen Fälligkeiten entsprechen, die mit den ursprünglichen Regelungen eingetreten wären. So sollte ein „Zinsschaden für den BLB NRW“ vermieden werden. Auf diesem Vermerk erklärten beide Geschäftsführer des BLB NRW ihre Zustimmung zur Angebotsänderung.

Hierzu hat der LRH bemerkt:

Die Ausübung der Call-Option zu den Grundstücken und dem Erbbaurecht Domgärten I etwa acht Monate vor Ablauf der im Optionsvertrag vereinbarten Bindungsfrist löste für den BLB NRW eine entsprechend frühere Zahlungsverpflichtung und damit verbundene finanzielle Nachteile aus.

Der hierdurch für den BLB NRW eingetretene Zinsverlust bewegt sich unter Anlegung der BLB NRW-eigenen Maßstäbe zur Zinsverlustberechnung aus seinem Vermerk vom 24.11.2009 in einer Größenordnung von rd. 1,3 Mio. €. ³⁶ Zudem war der BLB NRW verpflichtet, ab dem wirtschaftlichen Übergang des Erbbaurechts am 08.06.2009 den Erbbauzins in Höhe von monatlich 7.201,24 € an den Eigentümer des Erbbaugrundstücks zu entrichten. Durch die frühzeitige Ausübung der Call-Option fielen daher für den BLB NRW Erbbauzinsen in Höhe von insgesamt rd. 50.000 € ³⁷ an, die er bei Ausschöpfung der Bindungsfrist nicht hätte zahlen müssen. Diese finanziellen Nachteile nahm der BLB NRW ausweislich seines Vermerks vom 23.04.2009 bewusst in Kauf.

Die hierfür dokumentierte Begründung des BLB NRW, mit Erlangung des Eigentümerstatus an den Grundstücken Domgärten I habe seine Stimme im Planungsverfahren gegenüber der Stadt Köln mehr Gewicht, kann nach Ansicht des LRH nicht überzeugen. Die dem BLB NRW eingeräumte Call-Option sicherte dem Land NRW innerhalb der Bindungsfrist die Erlangung des Eigentümerstatus. Unter Hinweis hierauf hätte der BLB NRW sicher eine dem tatsächlichen Eigentümer stark angenäherte gewichtige Verhandlungsposition im Planungsverfahren innegehabt.

Der LRH hat kritisiert, dass sich der BLB NRW demnach, ohne dass hierfür ein tragender Grund bestanden hätte, frühzeitig einer der wenigen Sicherheiten begeben hat, die er in der insgesamt gewählten Vertragsgestaltung überhaupt gegenüber der Verkäufer-Gruppe hatte. Den damit verbundenen erheblichen finanziellen Nachteilen versuchte er nicht durch Nachverhandlungen mit der Verkäufer-Gruppe entgegenzuwirken, sondern nahm diese in Kauf. Das stellt einen Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gemäß § 7 Abs. 1 LHO dar. Der BLB NRW hat auch insoweit nicht die ihm nach §§ 2 Abs. 1, 7 Abs. 1 BLBG und Nr. 1.2 Satz 1 AnwVOBLB obliegende Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns beachtet.

³⁶ $[(33.400.000 \text{ €} \times 6 \text{ v. H.})/12] \times 8 = 1.336.000 \text{ €}.$

³⁷ Juni bis Dezember 2008 = $7 \times 7.201,24 \text{ €}.$

7 Preisentwicklung

Die Grundstücke und Erbbaurechte Domgärten I bis VII und IX erwarb der BLB NRW nicht unmittelbar von den Voreigentümern bzw. den vormaligen Erbbauberechtigten, sondern von der zwischengeschalteten Verkäufer-Gruppe.

Die Zwischenerwerbe begründete der BLB NRW mit der Befürchtung, das Bekanntwerden des Landesinteresses würde zu einem drastischen Anstieg der Grundstückspreise führen, da die Eigentümer schnell erkennen würden, dass sie Monopolpreise verlangen können.³⁸

Für die Grundstücke und Erbbaurechte Domgärten I bis VII und IX hatte die Verkäufer-Gruppe mit den jeweiligen Voreigentümern der Grundstücke und den vormaligen Erbbauberechtigten Kaufpreise (Ursprungskaufpreise) in Höhe von rd. 55,54 Mio. € vereinbart. Vom BLB NRW erhielt sie für die Grundstücke und Erbbaurechte insgesamt 79,88 Mio. €. Dies entspricht einer Gesamtpreissteigerung von 43,8 v. H. der Ursprungskaufpreise.

Im Einzelnen stellt sich die Preisentwicklung wie folgt dar:

	Ursprungskaufpreis	Kaufpreis BLB NRW	Differenz	Preissteigerung	Zeitraum Zwischen-erwerb
	(€)	(€)	(€)	(v. H.)	Tage
Domgärten I	23.038.503	33.400.000	10.361.497	45,0	0
Domgärten II	3.500.000	4.030.000	530.000	15,1	0
Domgärten III	1.700.000	2.280.000	580.000	34,1	8
Domgärten IV	5.500.000	7.280.000	1.780.000	32,4	1
Domgärten V	1.500.000	4.670.000	3.170.000	211,3	6
Domgärten VI	2.700.000	4.800.000	2.100.000	77,8	23
Domgärten VII	10.000.000	12.500.000	2.500.000	25,0	-4
Domgärten IX	7.605.039	10.920.000 ³⁹	3.314.961	43,6	35 - 448⁴⁰
Gesamt	55.543.542	79.880.000	24.336.458	43,8	

³⁸ Schreiben des BLB NRW an das FM vom 09.04.2009; Vermerk des zuständigen GB des BLB NRW vom 13.05.2009.

³⁹ Der im Kaufvertrag Domgärten IX vereinbarte Kaufpreis in Höhe von 12.385.000 € enthielt eine Entmietungspauschale von 1.700.000 €. Der an den BLB NRW zurückerstattete Anteil an dieser Entmietungspauschale in Höhe von 1.465.000 € wurde vom Kaufpreis abgezogen.

⁴⁰ Die Grundstücke Domgärten IX erwarb die Verkäufer-Gruppe im Zeitraum vom 30.09.2008 bis zum 17.11.2009 von verschiedenen Voreigentümern. Der mit dem BLB NRW geschlossene Kaufvertrag datiert auf den 22.12.2009.

Wie aus der Tabelle ersichtlich ist, erfolgten der Ankauf der Grundstücke und Erbbaurechte durch die Verkäufer-Gruppe und die Einräumung der Put-Option durch den BLB NRW in drei Fällen am selben Tag bzw. am Folgetag. Bei dem Grundstück Domgärten VII schloss die Verkäufer-Gruppe den Ankaufvertrag mit dem Voreigentümer sogar erst ab, nachdem ihr der BLB NRW die entsprechende Put-Option eingeräumt hatte. In den Fällen Domgärten III und V lagen zwischen den Rechtsgeschäften nur wenige Tage.

Im Schreiben vom 15.07.2013 teilte der BLB NRW dem RPA Köln mit, er habe zum 31.12.2010 den Bilanzwert der Grundstücke Domgärten I bis IX um insgesamt 36.128.266,64 € nach unten berichtigt. In dem diesem Schreiben beigefügten, der außerplanmäßigen Abschreibung zugrunde liegenden Vermerk des zuständigen GB des BLB NRW vom 21.04.2010 ist ausgeführt, dass sich die Bewertung der Grundstücke nicht an den vom BLB NRW gezahlten Kaufpreisen, sondern an den von der Verkäufer-Gruppe gezahlten Ursprungskaufpreisen und den Bodenrichtwerten orientieren müsse.

7.1 Domgärten I

Einem handschriftlichen Vermerk des BLB NRW vom 03.07.2008 zufolge ging der BLB NRW bei dem „Projekt Domgärten“ ursprünglich von einem Bodenrichtwert zwischen 650 €/m² und 800 €/m² aus. Der Ankaufpreis sollte 650 €/m² plus Nebenkosten, Bauzinsen und Gewinn betragen.

Am gleichen Tag bestätigte der BLB NRW der Verkäufer-Gruppe per E-Mail, die von dieser „angekauften Grundstücke mindestens zu einem Kaufpreis in Höhe der [...] nachweislich entstandenen Ankaufkosten nebst Nebenkosten zu erwerben.“ Vor Abschluss des Optionsvertrags datierende Unterlagen, in denen die Verkäufer-Gruppe den geforderten Festkaufpreis in Höhe von 33,4 Mio. € exakt aufgeschlüsselt hätte, fanden sich in der Dokumentation des BLB NRW nicht.

In einem an das FM gerichteten Schreiben vom 03.04.2009 gibt der BLB NRW an, ihm sei nicht bekannt, zu welchem Preis die Grundstücke in der Vergangenheit gehandelt worden seien. Die beurkundeten Kaufpreise enthielten, ohne dass dies im Einzelnen in den Kaufverträgen benannt werde, neben den originären Grundstückskosten auch andere Kosten, wie z. B. für die Verlagerung auf den Grundstücken betriebener Unterneh-

men, die Entschädigung für die Abwicklung solcher Unternehmen, die Beschaffung von Ersatzwohnungen oder Planungskosten.

In einem datumsgleichen weiteren Schreiben an das FM ergänzte der BLB NRW seine Erläuterungen wie folgt:

„[...] Die Mutmaßungen des BLB NRW bezüglich der in der lfd. Nr. 1 (Domgärten I) enthaltenen zusätzlichen Kosten (neben dem aus dem Vorvertrag gezahlten Grundstückspreis) bestehen aus:

- Grunderwerbssteuer 3,5% des Kaufpreises
- Notarkosten rd. 1,5% des Kaufpreises
- Projektentwicklungskosten
- Kosten für vergebliche Planungen
- Gutachterkosten
- Beratungskosten
- Finanzierungskosten
- kalkulierter Gewinn

und umfassen schätzungsweise einen Betrag von rd. 10 Mio. €.“

In einem weiteren Schreiben an das FM vom 09.04.2009 schlüsselte der BLB NRW den beurkundeten Kaufpreis 33,4 Mio. € wie folgt auf:

- Ursprungskaufpreis: 22,9 Mio. €,
- Baurechtschaffung (einschließlich Erstellung dazu erforderlicher Gutachten): 3 Mio. €,
- verlorene Kosten der Verkäufer-Gruppe für die vorherige Überplanung des Geländes als Wohnbaufläche (inkl. kalkuliertem Gewinn): 5,5 Mio. €,
- Beteiligung an der Entsorgung von Altlasten: 1 Mio. €,
- Erwerbsnebenkosten: 1 Mio. €.

Zu den Kosten der Baurechtschaffung teilte der BLB NRW dem FM mit, die Verkäufer-Gruppe habe sich außerhalb des Kaufvertrags verpflichtet, das seitens des BLB NRW gewünschte Baurecht zu schaffen. Den von der Stadt Köln für die Verabschiedung des Bebauungsplans geforderten städtebaulichen Realisierungswettbewerb gab der BLB NRW selbst in Auftrag.⁴¹

⁴¹ S. E-Mail des BLB NRW an das FM vom Mai 2009 sowie Auslobungstext des städtebaulichen Wettbewerbs.

Nach dem Vermerk des zuständigen GB des BLB NRW vom 13.05.2009 habe dem BLB NRW zum Notartermin am 15.07.2008 weder ein beweiskräftiges Dokument über den von der Verkäufer-Gruppe an den Voreigentümer bzw. Erbbauberechtigten zu zahlenden Kaufpreis vorgelegen, noch habe der BLB NRW die Höhe der geltend gemachten Forderungen prüfen können. Dies sei in der Form marktüblich. Zur Aufschlüsselung des mit der Verkäufer-Gruppe vereinbarten Kaufpreises für die Grundstücke und das Erbbaurecht Domgärten I ist in diesem Vermerk festgehalten:

„Nach den Mutmaßungen des BLB NRW setzt sich der Kaufpreis i. H. v. 33,4 Mio. € wie folgt zusammen:

- Grunderwerbzahlung an den Voreigentümer 23 Mio. €
- darauf Erwerbsnebenkosten 1 Mio. €
- verlorene Kosten für die vorherige Projektentwicklung, Finanzierungskosten sowie den entgangenen Projektentwicklungsgewinn: 6 Mio. €
- Altlastenbeseitigung 1 Mio. €
- Kosten für die [...] Aufstellung des Bebauungsplans: 2 Mio. €.“

Einer BLB NRW-internen E-Mail vom 09.04.2009 zufolge hat der BLB NRW erst an diesem Tag Einsicht in die beim AG Köln geführten Grundakten genommen. Danach sei ihm erst hierdurch die Höhe der von der Verkäufer-Gruppe für die Grundstücke und das Erbbaurecht Domgärten I bis IV gezahlten Kaufpreise bekannt geworden. Bereits am 02.04.2009 war die Verkäufer-Gruppe als Eigentümerin des Grundstücks Domgärten V in das Grundbuch eingetragen worden.

7.2 Domgärten II bis VII und IX

Bis zum Jahresende 2009 kamen durch die Annahmeerklärungen der Verkäufer-Gruppe zu den ihr vom BLB NRW eingeräumten Put-Optionen die Grundstücks- und Erbbaurechtskaufverträge Domgärten IV bis VII und IX zustande. Hinsichtlich des Ankaufs der Grundstücke Domgärten II und III liefen noch die in den vom BLB NRW abgegebenen Put-Optionen enthaltenen Bindungsfristen.

Für die genannten Grundstücke und das Erbbaurecht hat der BLB NRW mit der Verkäufer-Gruppe Kaufpreise in Höhe von 46,8 Mio. € vereinbart. Jeweils am gleichen Tag bzw. zeitnah zur Einräumung der Put-Optionen hatte sich die Verkäufer-Gruppe mit den

Voreigentümern und dem vormaligen Erbbauberechtigten auf Kaufpreise in Höhe von rd. 32,5 Mio. € geeinigt. Zwischen den von der Verkäufer-Gruppe mit den Voreigentümern vereinbarten Ursprungskaufpreisen und den anschließend mit dem BLB NRW vereinbarten Kaufpreisen ist danach eine Preissteigerung von rd. 44 v. H. der Ursprungskaufpreise zu verzeichnen.

Der zwischen der Verkäufer-Gruppe und dem Voreigentümer vereinbarte Kaufpreis in Höhe von 3.500.000 € für das Grundstück Domgärten II war dem BLB NRW vor Abgabe der Put-Option am 31.07.2008 bekannt, da ihm der entsprechende Kaufvertragsentwurf per E-Mail vom 25.07.2008 von der Verkäufer-Gruppe zur Verfügung gestellt wurde. Ein zunächst für dieses Grundstück zwischen dem BLB NRW und der Verkäufer-Gruppe vereinbarter Kaufpreis von 4.080.000 € wurde im Nachhinein um 50.000 € auf die in der obigen Aufstellung enthaltenen 4.030.000 € reduziert. Einem Vermerk des BLB NRW vom 19.05.2009 zufolge war die Kaufpreisminderung offenbar Folge einer Vertragsänderung, bei der anscheinend von einer zunächst beabsichtigten Kostenbeteiligung der Verkäufer-Gruppe an dem Altlastenrisiko (bis zu 100.000 €) abgesehen wurde. Eine detaillierte Begründung war weder dem Kaufvertrag noch den weiteren Unterlagen zu entnehmen.

Für die Domgärten III bis VII und IX konnten den Unterlagen des BLB NRW keine datierten schriftlichen Kaufpreisverhandlungen oder Aufschlüsselungen der Kaufpreise entnommen werden.

Der LRH hat zur Entwicklung der Kaufpreise für die von der Verkäufer-Gruppe erworbenen Grundstücke insgesamt bemerkt:

Nach § 2 Abs. 1 BLBG hat der BLB NRW die Aufgabe, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte für Zwecke des Landes nach kaufmännischen Grundsätzen zu erwerben. Hierbei hat er gemäß §§ 113, 7 Abs. 1 LHO und Nr. 1.2 S. 2 AnwVOBLB das Prinzip der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu beachten.

Die Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit der von der Verkäufer-Gruppe geforderten Grundstückspreise konnte der BLB NRW nach den Feststellungen des LRH nicht ein-

schätzen. Ausweislich der Dokumentation des BLB NRW verpflichtete dieser sich ohne weitere Nachprüfung zum Ankauf der Grundstücke Domgärten I, III bis VII und IX zu den von der Verkäufer-Gruppe vorgegebenen Kaufpreisen. In den Unterlagen des BLB NRW fanden sich keine Belege dafür, dass der BLB NRW die von der Verkäufer-Gruppe für diese Grundstücke geforderten Kaufpreise hinterfragt oder sich vor Einräumung der Put-Optionen hätte aufschlüsseln lassen.

Wie oben dargestellt, ging der BLB NRW die vertraglichen Bindungen mit der Verkäufer-Gruppe für die Grundstücke Domgärten I in der Befürchtung ein, ein Konkurrent könne sonst den Vorzug erhalten. Eine Grundlage für diese Befürchtung bestand jedoch nach den Feststellungen des LRH nicht. Sie stellt sich insoweit als bloße (Schutz-)Behauptung des BLB NRW dar. Die späteren Versuche des BLB NRW, den Kaufpreis für die Grundstücke Domgärten I zu rechtfertigen, halten einer Überprüfung nicht stand. Aus Sicht des LRH sind die vom BLB NRW nachträglich vorgenommenen Kostenaufschlüsselungen wenig plausibel. Da der BLB NRW selbst von „Mutmaßungen“ und „Schätzungen“ spricht, stellen sie wohl eher den Versuch dar, im Nachhinein die Höhe des Kaufpreises irgendwie zu rechtfertigen.

Der LRH hat beanstandet, dass der BLB NRW die einzelnen Komponenten der Gesamtkosten mehrfach der Höhe nach korrigiert hat. Er hat darauf hingewiesen, dass seiner Auffassung nach einzelne der vom BLB NRW genannten Kaufpreiskomponenten einer Überprüfung darüber hinaus auch inhaltlich nicht standhalten.

So begründet der BLB NRW beispielsweise die Höhe des Kaufpreises u. a. mit den Kosten für die Schaffung von Baurecht in Höhe von 2 Mio. € bzw. 3 Mio. €. ⁴² Die vom BLB NRW behauptete außervertragliche Verpflichtung der Verkäufer-Gruppe zur Baurechtschaffung war den Unterlagen jedoch nicht zu entnehmen. Da der Bebauungsplan auf Grundlage des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs aufgestellt werden sollte, zählen die Ausgaben für vorgeschalteten Wettbewerb zu den Kosten der Baurechtschaffung. Eine entsprechende Zahlungsaufforderung des BLB NRW an die Verkäufer-Gruppe wurde allerdings in den Unterlagen nicht vorgefunden. Somit ist davon auszu-

⁴² Schreiben an das FM vom 09.04.2009: 3 Mio. €; Vermerk des zuständigen GB vom 13.05.2009: 2 Mio. €.

gehen, dass die Kosten für die Erstellung des Auslobungstexts vom BLB NRW als Auftraggeber übernommen wurden, obwohl der BLB NRW eigenen Angaben zufolge der Verkäufer-Gruppe 2 Mio. bzw. 3 Mio. € für die Schaffung von Baurecht gezahlt hat.

Der LRH hat angezweifelt, dass die vom BLB NRW angegebenen Kosten für die entgangene Wohnbauplanung der Verkäufer-Gruppe entstanden sind. Denn in § 2 Ziffer 1 des zwischen der Verkäufer-Gruppe und dem Voreigentümer geschlossenen Kaufvertrags über die Grundstücke und das Erbbaurecht Domgärten I vom 15.07.2008 ist geregelt, dass der Kaufgegenstand auch sämtliche Planungsleistungen umfasst, die zur Vorbereitung der Baurechtschaffung bereits vom Verkäufer erbracht wurden. Folglich waren die Planungskosten mit dem von der Verkäufer-Gruppe entrichteten Kaufpreis bereits abgegolten und hätten nicht ein weiteres Mal auf den Kaufpreis aufgeschlagen werden dürfen. Eine Erklärung für die behaupteten eigenen Planungskosten der Verkäufer-Gruppe in Millionenhöhe fand sich in der Dokumentation des BLB NRW nicht.

Auch hinsichtlich des Ankaufs der Grundstücke und des Erbbaurechts Domgärten III bis VII und IX war nicht dokumentiert, dass der BLB NRW die verlangten Kaufpreise hinterfragt oder von der Verkäufer-Gruppe eine Kostenaufstellung zur Plausibilisierung eingefordert hätte.

Der LRH hat darauf hingewiesen, dass die Verhandlungsposition des BLB NRW nach Abschluss des Optionsvertrags zu den Domgärten I deutlich eingeschränkt war, da er für den in Rede stehenden Neubau der FH Köln mindestens die angrenzenden Grundstücke der Domgärten II bis VII sowie Teile der Grundstücke Domgärten IX benötigte. Die vom BLB NRW gesehene Monopolposition der Verkäufer-Gruppe hätte den BLB NRW in dieser Lage umso mehr veranlassen müssen, sich die von dieser mit den Voreigentümern und den vormaligen Erbbauberechtigten vereinbarten Kaufpreise nachweisen zu lassen oder beim Grundbuchamt abzufragen. Immerhin trat der BLB NRW für das Grundstück Domgärten II mit der Verkäufer-Gruppe in Nachverhandlungen des Kaufpreises ein. Für den LRH wirft dies die Frage auf, warum dem BLB NRW dieses Verfahren nicht bei allen Grundstücksankäufen von der Verkäufer-Gruppe möglich war.

Schließlich hat der BLB NRW durch die Einsichtnahme in die Grundakten am 09.04.2009 Kenntnis über die exakte Höhe der von der Verkäufer-Gruppe mit den Vor-

eigentümern vereinbarten Kaufpreise für die Grundstücke und das Erbbaurecht Domgärten I bis IV erlangt. Ergänzend hätte der BLB NRW bei der Einsichtnahme in die Grundakten auch die Gelegenheit gehabt, den Ursprungskaufpreis für das Grundstück Domgärten V abzufragen und damit Kenntnis von der ihm gegenüber eingetretenen Preissteigerung von 211,13 v. H. zu erlangen. Dies versäumte er pflichtwidrig.

Jedenfalls hatte der BLB NRW seit April 2009 Kenntnis von den ihm gegenüber eingetretenen erheblichen Preissteigerungen für die Grundstücke und das Erbbaurecht Domgärten I bis IV. Auch dies veranlasste den BLB NRW jedoch nicht, zumindest Anstrengungen zu unternehmen, die in den abgegebenen Put-Optionen zu den Grundstücken und den Erbbaurechten Domgärten I bis VII⁴³ vereinbarten Kaufpreise nachzuverhandeln. 16 Tage später nahm er sogar das Angebot der Verkäufer-Gruppe zu den Grundstücken Domgärten I vorzeitig und in unveränderter Höhe an.⁴⁴ Kritische Nachfragen und Versuche des BLB NRW, sich wegen der ihm gegenüber eingetretenen enormen Preissteigerungen bei den Grundstücken und dem Erbbaurecht Domgärten I bis IV im Dezember 2009 wenigstens den von der Verkäufer-Gruppe für Grundstücke Domgärten IX verlangten Kaufpreis aufschlüsseln zu lassen, ließen sich den Unterlagen nicht entnehmen.

Der LRH hat angesichts der o. g. enormen Preissteigerungen von insgesamt rd. 43,8 v. H. der Ursprungspreise festgestellt, dass die vom BLB NRW bewusst getroffene Entscheidung, die Verkäufer-Gruppe zur Vermeidung eines Preisanstiegs als Zwischenhändlerin einzusetzen, nicht zielführend gewesen ist. Gegen das Risiko erheblicher Preissteigerungen hätte sich der BLB NRW auch im Innenverhältnis zur Verkäufer-Gruppe absichern müssen. Hierfür hätte er sich mit der Verkäufer-Gruppe im Rahmen eines zwischen ihnen ausgehandelten Gesamtkonzepts vorab auf bestimmte Kaufpreislimits einigen müssen.

Die mit der Verkäufer-Gruppe vereinbarten Kaufpreise hat der BLB NRW nach der Dokumentation mehrheitlich nicht mit dieser ausgehandelt, sondern unbeanstandet akzeptiert. Dass der BLB NRW die Grundakten erst zahlreiche Monate nach Abgabe der Put-

⁴³ Hierfür liefen am 09.04.2009 noch die Bindungsfristen.

⁴⁴ S. Ausführungen zu 6.2.

Optionen Domgärten I bis IV einsah, entspricht - auch im Hinblick auf die gegen § 64 Abs. 3 LHO verstoßende Wertermittlung⁴⁵ - nicht der Sorgfalt eines vernünftig wirtschaftenden Kaufmanns. Die außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von rd. 36,13 Mio. €⁴⁶ machen deutlich, in welcher Größenordnung sich der für das Land NRW hierdurch eingetretene Schaden bewegt.

Der BLB NRW hat eingewandt, dass eine frühzeitigere Grundakteneinsicht die vom LRH festgestellten Preissteigerungen nicht verhindert hätte, weil die notariellen Urkunden zu den zwischen der Verkäufer-Gruppe und den Voreigentümern geschlossenen Verträgen wegen des überwiegend gegebenen engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen dem Zwischenerwerb und der Einräumung der jeweiligen Put-Option dem Grundbuchamt noch nicht vorgelegen haben. Nach Auffassung des BLB NRW hätte eine frühere Einsichtnahme daher einen „ggf. eingetretenen Schaden“ nicht verhindern können.

8 Beteiligung des Verwaltungsrats und Ausübung der Fachaufsicht

8.1 Unterrichtung des Verwaltungsrats

Der BLB NRW hat den VR über den Optionsvertrag und die abgegebenen Put-Optionen zu den Grundstücken und Erbbaurechten Domgärten I bis VII sowie die Kaufverträge zu den Grundstücken Domgärten VIII und IX nachträglich wie folgt unterrichtet:

Sitzung	Datum	Optionserklärung/Vertrag Domgärten
35. Sitzung des VR	10.12.2008	I, II, III
36. Sitzung des VR	22.04.2009	IV, V, VI, VII
38. Sitzung des VR	22.09.2008	VIII
40. Sitzung des VR	16.03.2010	IX

Hierzu legte der BLB NRW dem VR je Ankaufsvorgang Objektblätter vor. Diesen Objektblättern konnte der VR den Verkäufer des jeweiligen Grundstücks, die Lage und

⁴⁵ S. Ausführungen zu 5.1.

⁴⁶ Bilanzstichtag 31.12.2010; s. Ausführungen zu 5.1 (inklusive Grundstück Domgärten VIII).

Größe des Objekts, eine auf dem Grundstück ggf. bestehende Bebauung, die beabsichtigte Nutzung, den vereinbarten Kaufpreis und die entsprechende Fälligkeit, das Vertragsdatum sowie etwa anfallende Abbruchkosten entnehmen. Ferner enthielten die Objektblätter die Aussage, ob das Land für Altlasten haftet, ein Rücktrittsrecht des BLB NRW besteht und ob durch den Ankauf Mietverhältnisse übernommen wurden. Der BLB NRW vermerkte als Nutzungszweck jeweils „Neubau FH Köln“.

Den Optionsvertrag Domgärten I vom 15.07.2008 und die durch die Put-Option Domgärten II vom 31.07.2008 eingegangene Ankaufverpflichtung zeigte der BLB NRW dem VR nicht zur 34. VR-Sitzung am 10.09.2008, sondern erst gemeinsam mit der Put-Option Domgärten III zur 35. VR-Sitzung am 10.12.2008 an. Ausweislich des Protokolls zur 35. VR-Sitzung begründete der BLB NRW dies mit „internen Meldefristen“.

Dem Protokoll über die 35. Sitzung des VR ist zu entnehmen, dass ein VR-Mitglied die Frage gestellt hat, welche Risikovorsorge der BLB NRW hinsichtlich der aus den Objektblättern ersichtlichen Altlastenhaftung treffe. Diese Frage beantwortete der zuständige Geschäftsführer des BLB NRW mit dem Hinweis, dass bei Altlastenverdacht vor Ankauf externe Gutachten eingeholt würden und im Falle eines großen Risikos der Ankauf unterbleibe.

In den Objektblättern, die der BLB NRW dem VR zu seiner 36. Sitzung vorlegte, verneinte er die Übernahme von Mietverhältnissen bei den Ankäufen der Grundstücke Domgärten IV und V, obwohl ihm solche Mietverhältnisse ausweislich der entsprechenden Grundstückskaufverträge bekannt waren.

Gegenstand der 38. VR-Sitzung war der Ankauf des Grundstücks Domgärten VIII. Ausweislich des dem VR hierzu vorgelegten Objektblatts fielen beim BLB NRW weitere Abbruchkosten an. In der Bemerkungsspalte des Objektblatts findet sich der Hinweis, eine „interne Wertermittlung“ des BLB NRW habe bei 6,4 Mio. € gelegen. Allerdings sei das dringende Interesse des BLB NRW an den Flächen zwischenzeitlich publik geworden. Der Verkäufer sei deshalb nicht bereit gewesen, unter seiner Forderung in Höhe von 7,25 Mio. € zu verkaufen. Die interne Einschätzung des BLB NRW werde durch ein externes Gutachten plausibilisiert. Die interne Wertermittlung des BLB NRW lag der VR-

Vorlage nicht bei. Das Gutachten zum Grundstück Domgärten VIII datiert auf den 30.11.2009 und war demzufolge damals noch nicht erstellt.

Gegenstand der 40. VR-Sitzung am 16.03.2010 war schließlich der Ankauf der Grundstücke Domgärten IX. In einem zur Vorbereitung der 40. VR-Sitzung gefertigten Vermerk des FM vom 22.02.2010 heißt es:

„Die Mehrzahl der mitgeteilten An- und Verkäufe können nur Verwunderung auslösen. [...] Trotz der unklaren Sachlage hinsichtlich der Verlagerung der FH Köln hat die Geschäftsführung im Rahmen ihrer unternehmerischen Verantwortung für 12,9 Mio. € ein weiteres Grundstück erworben, das nach einer Wertermittlung nur 10,4 Mio. € wert sein soll. [...] Unabhängig davon ist aber derzeit nicht verständlich, warum dieses Geschäft zu diesem Zeitpunkt getätigt wurde. Da neben [...] auch die Stadt Köln Verkäuferin der Liegenschaft ist, ist zudem fraglich, warum der Kaufpreis nicht in der Nähe bzw. unter dem Verkehrswert liegt, da insbesondere die Stadt an einer Verlagerung der FH Köln interessiert ist. Die Gesamtausgaben für die Grundstücke Domgärten I - IX summieren sich mittlerweile auf rd. 90 Mio. €. Ob vor diesem Hintergrund eine Verlagerung der FH Köln auch für das Land wirtschaftlich ist und die Entscheidungen des BLB NRW die eines sorgfältig agierenden Kaufmannes sind, bleibt abzuwarten, wird aber zunehmend fraglicher.“

Aus der Niederschrift zur 40. VR-Sitzung ist ersichtlich, dass der VR den deutlich über der Wertermittlung liegenden Kaufpreis für Domgärten IX angesprochen hat. Der anwesende zuständige Geschäftsführer des BLB NRW führte hierzu aus, dass der Preis steige, wo sich der Kunde auf einen Standort festlege und die Standortentscheidung publik sei. Die einzige Möglichkeit darauf zu reagieren bestehe darin, den Ankauf nicht zu tätigen. Der BLB NRW berücksichtige bei der Kalkulation der Investitionsmaßnahme die Kosten des Ankaufs, sodass die Refinanzierung durch den Kunden gegeben sei. Der Vorsitzende des VR und das anwesende weitere VR-Mitglied des FM baten den BLB NRW daraufhin, „darauf zu achten, dass Preisvorstellungen des Verkäufers auch nur im wirtschaftlich vertretbaren Rahmen zur Entscheidung bei Nutzern und BLB NRW führen dürften.“

Der LRH hat zur Unterrichtung des VR über die vom BLB NRW eingegangenen Ankaufspflichten für die Grundstücke und Erbbaurechte Domgärten I bis IX bemerkt:

Nach § 3 Absatz 2 BLBG wird beim BLB NRW ein VR gebildet. Dieser berät und unterstützt nach Nr. 4.1 der AnVOBLB in der vorliegend anwendbaren Fassung das FM,

das Bauministerium und die Betriebsleitung des BLB NRW bei der Führung des Betriebs. Die Betriebsleitung des BLB NRW ist gegenüber dem VR als Kontrollorgan zudem generell informationspflichtig. Schließlich stehen die in Nr. 4.2 AnwVOBLB genannten finanziell bedeutsamen Geschäftsvorfälle unter dem Zustimmungsvorbehalt des VR. So bedarf die Durchführung von Investitionsvorhaben mit Gesamtkosten von mehr als 2,5 Mio. € nach Nr. 4.2 der vorherigen Zustimmung des VR.

Über Grundstücksankäufe und Grundstücksverkäufe, deren Wert 50.000 € übersteigt, ist der VR allerdings gemäß Nr. 4.3 AnwVOBLB lediglich in seiner nächstfolgenden Sitzung zu unterrichten.

Die unwiderrufliche Verpflichtung zum Ankauf der Grundstücke in Form der vom BLB NRW abgegebenen Put-Optionen zeigte der BLB NRW dem VR in zwei Fällen (Domgärten I und II) unter Verstoß gegen Nr. 4.3 der AnwVOBLB verspätet an. Der Hinweis auf „interne Meldefristen“ ist nach Auffassung des LRH nicht geeignet, dieses Versäumnis zu entschuldigen. Der BLB NRW hat sich so zu organisieren, dass er pflichtgemäß agieren kann.

Der LRH hat darauf hingewiesen, dass der in allen Objektblättern enthaltene schlichte Hinweis auf den Nutzungszweck „Neubau FH Köln“ die Tatsache unerwähnt ließ, dass eine verbindliche Neubauentscheidung zu keinem Zeitpunkt getroffen worden war.

In den dem VR zu den Ankäufen der Grundstücke Domgärten II, IV und V vorgelegten Objektblättern hat der BLB NRW zudem weitere unrichtige Angaben gemacht. Denn er hat die aus den entsprechenden Kaufverträgen ersichtliche Übernahme zahlreicher Mietverhältnisse verneint und so dem VR die Möglichkeit genommen, den zeitlichen Rahmen der geplanten Verlagerung der FH Köln kritisch zu hinterfragen. Die im Objektblatt zum Ankauf des Grundstücks Domgärten VIII genannte „interne Wertermittlung“ des BLB NRW fand sich in seiner Dokumentation nicht.

Die aus den Protokollen über die 35., 38. und 40. Sitzung des VR hervorgehenden Aussagen des zuständigen Geschäftsführers des BLB NRW waren ebenfalls unrichtig. Weder hatte der BLB NRW vor Eingehen der Verpflichtung zum Ankauf der Grundstücke eigene Untersuchungen angestellt, die einen Altlastenverdacht überhaupt hätten

entstehen lassen, noch hat er vor Ankauf externe Gutachten zu dieser Frage eingeholt.⁴⁷ Der zuständige Geschäftsführer konnte zudem nicht wahrheitsgemäß behaupten, bei der Kalkulation der Investitionsmaßnahme seien die Kosten des Ankaufes berücksichtigt worden, sodass die Refinanzierung durch den Kunden gegeben sei. Denn es fehlte sowohl an vorbereitenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen als auch an einer verbindlichen Nutzungszusage.⁴⁸

Dem zur Vorbereitung der 40. VR-Sitzung gefertigten Vermerk des fachaufsichtsführenden Referats beim FM vom 22.02.2010 ist zu entnehmen, dass dort zunehmend Zweifel an der Rechtmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit des Handelns des BLB NRW aufgekommen waren. Abgesehen von dem vom Vorsitzenden des VR und dem weiteren VR-Mitglied des FM gegebenen o. g. Hinweis wurde der Bericht über An- und Verkäufe von Grundstücken in der VR-Sitzung jedoch ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Angesichts der erheblichen Bedenken des FM ist nicht nachzuvollziehen, warum diese in der Sitzung selbst nicht auf das Genaueste erörtert wurden.

Der LRH hat festgehalten, dass der VR seine Beratungs- und Unterstützungsaufgaben nicht in dem gebotenen Maße wahrgenommen hat. Dies war dem VR nach den Feststellungen des LRH nicht vollumfänglich möglich, da er weder durch die Sitzungsvorlagen des BLB NRW noch durch die Aussage des zuständigen Geschäftsführers des BLB NRW zutreffend und zeitgerecht über die Einzelheiten der Grundstücksankäufe Domgärten I bis IX unterrichtet worden ist. Hierdurch waren die Vorgänge einer angemessenen Beurteilung durch den VR entzogen.

Der LRH hat darauf hingewiesen, dass er angesichts all dessen gravierende Zweifel hat, ob die o. g. auch derzeit noch gültigen Regelungen der Aufgaben und Verantwortlichkeiten des VR ausreichend sind.

Angesichts der schwerwiegenden Versäumnisse, die dem BLB NRW im Zusammenhang mit den Grundstücksgeschäften Domgärten I bis IX vorzuwerfen sind, hat der LRH - wie bereits in seinem Bericht zur Unterrichtung des Landtags nach § 99 LHO über die

⁴⁷ S. Ausführung zu 5.1 und 5.2.

⁴⁸ S. Ausführungen zu 4.

Prüfung des Ankaufs der Liegenschaft Schloss Kellenberg (G. K.-172 E 7-101)⁴⁹ - darauf hingewiesen, dass Grundstückserwerbe sowohl den kameralen Investitionsbegriff nach § 13 Abs. 3 Nr. 2 c) LHO erfüllen als auch Investitionen im betriebswirtschaftlichen Sinne darstellen.

Die auch derzeit noch in den Nrn. 4.2 und 4.3 AnwVOBLB vorgenommene Differenzierung zwischen Investitionsvorhaben, deren Durchführung ab einer bestimmten Größenordnung der Zustimmung des VR bedarf und - sowohl kameral als auch betriebswirtschaftlich ebenfalls als Investitionen zu definierenden - Grundstücksankäufen, über die der VR jedoch nur ab einer bestimmten Größenordnung zu unterrichten ist, erscheint aus Sicht des LRH nicht sachgerecht. Durch diese Differenzierung wird ein einheitlicher Lebenssachverhalt künstlich auseinandergerissen. Denn Grundstücksankäufe darf der BLB NRW gemäß § 9 Satz 1 BLBG ohnehin nur vornehmen, wenn die betreffenden Grundstücke zur Erfüllung von Landesaufgaben, also für Investitionsprojekte des Landes, in absehbarer Zeit benötigt werden. Ein Grundstücksankauf des BLB NRW, dem kein entsprechendes Investitionsvorhaben zugrunde liegt, ist nach der gesetzlichen Konzeption mithin nicht denkbar.

Auch der BLB NRW selbst unterscheidet in seiner Richtlinie für bauliche Investitionen vom 01.01.2008 zwischen Investitionsprojekten, die sich auf den vorhandenen Bestand beziehen und Investitionsprojekten, die den An- und Verkauf von Grundstücken beinhalten. Gründe, warum der VR über Grundstücksankäufe, die der BLB NRW im Rahmen von zustimmungspflichtigen Investitionsvorhaben tätigt, nur zu unterrichten ist - dies selbst dann, wenn schon durch den Grundstücksankauf die eine Zustimmungspflicht des VR nach Nr. 4.2.4 auslösende Größenordnung erreicht wird - sind für den LRH nicht ersichtlich.

Um seiner Beratungs- und Unterstützungsfunktion gerecht zu werden, müsste der VR - wie auch der vorliegende Fall veranschaulicht - in der Lage sein, sich einen eingehenderen Einblick in große Investitionsvorhaben zu verschaffen. Da der Grundstücksankauf bei einem Investitionsprojekt mit der Standortentscheidung einhergehen sollte, stellt die-

⁴⁹ S. o., Fn. 11.

ses Rechtsgeschäft eines der „Herzstücke“ des Projekts dar. Die in der AnwVOBLB getroffene Differenzierung führt dazu, dass sich der VR u. U. vor die Frage gestellt sieht, Investitionsvorhaben nach Nr. 4.2.4 AnwVOBLB seine Zustimmung zu versagen, für die der BLB NRW schon umfangreiche Grundstücksankäufe getätigt hat. Für eine effektive Beratung, Unterstützung und Kontrolle des BLB NRW sind die mit dem Ankauf von Grundstücken einhergehenden Investitionsprojekte aber ganzheitlich zu beurteilen.

Der LRH hat daher - wie schon in seinem o. g. Bericht über die Prüfung des Ankaufs der Liegenschaft Schloss Kellenberg - eine Neufassung von Nr. 4 AnwVOBLB angeregt, wonach Grundstücksankäufe und Grundstücksverkäufe ab einer bestimmten Größenordnung der Zustimmung des VR unterliegen. Der LRH hat beanstandet, dass das FM seiner schon in dem o. g. Bericht gegebenen entsprechenden Empfehlung bis heute nicht nachgekommen ist.

8.2 Stellungnahme des Finanzministeriums

Das FM hat in seiner Stellungnahme zu den Prüfungsmitteilungen des LRH mitgeteilt, dass es daran festhalte, dass der VR nach der derzeit geltenden Regelung in Nr. 4.3 AnwVOBLB über die unter diese Vorschrift fallenden Grundstücksgeschäfte lediglich zu unterrichten sei. Nr. 4.3 AnwVOBLB gehe der in Nr. 4.2 AnwVOBLB enthaltenen Regelung als *lex specialis* vor. Das Thema „Zustimmung des VR bei Grundstücksgeschäften“ solle im Zusammenhang mit der Diskussion über die Ausgestaltung der Aufsichtsgremien im Rahmen der Neuausrichtung des BLB NRW aufgegriffen werden.

8.3 Aufsicht durch das Finanzministerium

In den Unterlagen des BLB NRW und des FM fand sich an mehreren Stellen Korrespondenz zwischen dem fachaufsichtsführenden Referat des FM und dem BLB NRW. So forderte das FM den BLB NRW mehrfach zum Bericht über die Umstände einzelner Grundstücksankäufe auf (u. a. Vertragsgestaltung, Aufschlüsselung des vereinbarten Kaufpreises, Haftung für Altlasten).

Auf eine solche Nachfrage teilte der BLB NRW dem FM zur Frage der Haftung für Altlasten per E-Mail vom 07.05.2009 mit:

„Der Verkäufer hat sich verpflichtet, schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG und Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG zu erstatten.“

Am 18.05.2009 bat das FM den BLB NRW per E-Mail erneut u. a. um Auskunft, auf welchen Grundstücken sich Altlasten befinden, wer diese beseitigt und wer die Kosten trägt. Auf diese Frage antwortete der BLB NRW dem FM am gleichen Tage wie folgt:

„Für das Kerngrundstück Domgärten I [...] besteht Altlastenverdacht. Die Beseitigung erfolgt durch den BLB NRW, die [Verkäufer-Gruppe] erstattet die Beseitigung von schädlichen Bodenveränderungen/Altlasten laut BBodSchG bis zu einem Betrag von 1 Mio. €. Über alle anderen Grundstücke sind keine Altlasten bekannt. Sollten Altlasten gefunden werden, müsste diese der BLB NRW auf seine Kosten beseitigen.“

Die Frage der Beteiligung des VR und des FM bei Grundstücksankäufen des BLB NRW analysierte das FM in einem internen Vermerk des fachaufsichtsführenden Referats vom 18.05.2009. Das FM stellt darin fest, dass der BLB NRW nach derzeitiger Rechtslage Grundstücksankäufe ohne seine Zustimmung oder die des VR tätigen kann. Grundstücksankäufe zählten nicht zu den genehmigungsbedürftigen Investitionen, die dem Zustimmungsvorbehalt des VR nach AnVOBLB und der Investitionsrichtlinie des BLB NRW vom 01.01.2008 unterfielen. Auch sei das FM nur zu beteiligen, sofern es sich eine Vorlage bestimmter Vorgänge vorbehalten habe. In den im Übrigen bestehenden Freiräumen „kann und sollte der BLB NRW“ nach Auffassung des FM „auf eigene Verantwortung tätig werden“. Grenzen gesetzt seien dem BLB NRW durch das für ihn geltende Prinzip der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit (§§ 113, 7 LHO), die Verpflichtung nach kaufmännischen Grundsätzen für Zwecke des Landes zu handeln (§ 2 Abs. 1 BLBG), die Verpflichtung zur Erstellung einer Wertermittlung (§ 64 Abs. 3 LHO) sowie das aus § 63 Abs. 1 LHO folgende Gebot, Vermögensgegenstände nur zu erwerben, wenn diese in absehbarer Zeit für Zwecke des Landes erforderlich sind. Da dem BLB NRW mit seiner Gründung nicht nur die kaufmännische Bewirtschaftung des Liegenschaftsvermögens, sondern auch das Personal übertragen wurde, bestehe in den Ressorts kein spezifisches immobilienwirtschaftliches Know-how mehr. Zwar sei es dem FM rechtlich möglich, die Freiräume des BLB NRW einzuengen. Praktisch jedoch fehlten Know-how und Personal, sodass für diesen Fall Personal mit spezifischem Wissen ein-

zustellen wäre. Zudem läge dann die Verantwortung für Grundstückskäufe nicht mehr beim BLB NRW allein, sondern auch beim FM - und das obwohl sich das FM weitgehend auf die Zuarbeit des BLB NRW verlassen müsste.

Der LRH hat zu diesem Verständnis und der Ausübung der Fachaufsicht durch das FM bemerkt:

Die dem FM vom BLB NRW gegebenen Informationen waren teilweise missverständlich und zum Teil unzutreffend. So hätte der BLB NRW in seiner E-Mail vom 07.05.2009 exakt die mit der Verkäufer-Gruppe im Kaufvertrag Domgärten I vereinbarte Haftungsregelung hinsichtlich der Altlasten darlegen müssen, anstatt pauschal zu behaupten, der Verkäufer habe sich (vollumfänglich) zur Kostenerstattung verpflichtet. Die gegenüber dem FM in der E-Mail vom 18.05.2009 getroffene Aussage, Altlastenverdacht bestehe nur für das Kerngrundstück Domgärten I und weitere Altlasten seien dem BLB NRW nicht bekannt, ist in mehrfacher Hinsicht unrichtig. Zum einen bestand für die Grundstücke Domgärten I nicht nur „Altlastenverdacht“, da diese im Altlastenkataster der Stadt Köln als Altablagerung und Altstandort eingetragen waren. Zum anderen hatte der BLB NRW der Verkäufer-Gruppe am 18.05.2009 schon die Put-Optionen zum Ankauf der Grundstücke und des Erbbaurechts Domgärten II bis VII eingeräumt. In den der jeweiligen Option anliegenden Kaufverträgen zu den Grundstücken Domgärten III bis V und VII ist festgehalten, dass dem BLB NRW bekannt war, dass einzelne Grundstücke im Altlastenkataster eingetragen sind bzw. Gegenstand von dem BLB NRW auch inhaltlich bekannter Altlastengutachten waren.

Wegen dieser unvollständigen bzw. auch unrichtigen Informationen war dem FM eine sachgerechte Ausübung seiner Fachaufsicht über den BLB NRW nur eingeschränkt möglich.

Der LRH hat allerdings darauf hingewiesen, dass er das insoweit dokumentierte Verständnis des FM zum Umfang und der Ausübung seines Fachaufsichtsrechts für unzureichend und nicht sachgerecht hält. Er hat beanstandet, dass das FM ausweislich des o. g. Vermerks bewusst davon abgesehen hat, die Kompetenzen des BLB NRW z. B. durch Zustimmungsvorbehalte für Grundstücksankäufe zu beschneiden. Die Begründung, es fehle insoweit an Know-how und an Personal mit spezifischem Wissen, vermag

der LRH nicht zu akzeptieren. Da infolge fragwürdiger Grundstücksgeschäfte des BLB NRW - und diese haben sich in den vergangenen Jahren gehäuft - und der generellen Einstandspflicht des Landes für Verbindlichkeiten des BLB NRW (weiterer) Schaden für das Land zu befürchten ist, ist die Aufsicht über den BLB NRW nach Auffassung des LRH zwingend zu intensivieren.

Der LRH hat deutlich gemacht, dass die weitere Begründung, die Verantwortung für Grundstückskäufe läge dann nicht mehr beim BLB NRW allein, sondern auch beim FM, nicht akzeptabel ist. Er hat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass sich eine Verantwortlichkeit der fachaufsichtsführenden Behörde nicht nur aus positiver Kenntnis heraus ergeben kann. Recht- und Zweckmäßigkeit des Verwaltungshandelns nachgeordneter Behörden können nur angemessen und sachgerecht überprüft werden, wenn hierfür strukturell und personell entsprechende Grundlagen geschaffen werden. Unterlässt dies die Fachaufsichtsbehörde und nimmt dabei in Kauf, ihrer Fachaufsichtspflicht nicht in dem gebotenen Umfang nachkommen zu können, so ergibt sich schon aus diesem Unterlassen eine Mitverantwortung.

Wäre die Argumentation des FM tragfähig, würde dies nach Ansicht des LRH darauf hinauslaufen, dass die Hochbauverwaltung des Landes NRW mit der Gründung des BLB NRW und der späteren Konzentration der Fachaufsicht beim FM einer adäquaten Aufsicht weitgehend entzogen wäre.

Der LRH hat daher neben der vorstehend angesprochenen Neufassung der AnwVOBLB gefordert, dass das FM auf der Grundlage der vom LRH getroffenen Feststellungen Regelungen und die erforderliche personelle Infrastruktur schafft, um Grundstücksgeschäfte des BLB NRW adäquat beaufsichtigen zu können.

8.4 Stellungnahme des Finanzministeriums

Das FM hat in seiner Stellungnahme zu den Prüfungsmitteilungen des LRH darauf verwiesen, dass es in Ausübung seiner Aufsicht im Jahr 2009 die Geschäftsanweisung für die Betriebsleitung des BLB NRW geändert habe. Durch Einführung des Einstimmigkeitsprinzips für Entscheidungen der Betriebsleitung über Grundstücksankäufe über

100.000 € solle Ereignissen wie im Fall „Domgärten“ entgegengewirkt werden. Auch die vom FM im Rahmen der letzten Änderung der AnwVOBLB⁵⁰ eingeführten Regelungen - die Verpflichtung des BLB NRW, das Grundbuch und die Grundakten einzusehen, den Erwerb von Vorratsgrundstücken besonders zu begründen und das Justizariat des BLB NRW bei allen Grundstücksan- und -verkäufen zu beteiligen - dienten dazu, die im Rahmen des Ankaufs der Domgärten I bis IX aufgetretenen Missstände einem einheitlichen Regelwerk zu unterwerfen.

Die vom LRH geforderte Intensivierung der vom FM über den BLB NRW im Bereich der Grundstücksgeschäfte zu führenden Fachaufsicht hat das FM als „eine Einzelfallbearbeitung nach dem Vier-Augen-Prinzip“ interpretiert und mitgeteilt, dass ein solcher Umfang der Fachaufsicht zum Aufbau von Doppelstrukturen im FM und im BLB NRW führen würde. Eine an eine Einzelfallbearbeitung und die Betreuung einzelner laufender Grundstücksan- und -verkäufe des BLB NRW grenzende Fachaufsicht finde „auch mit Blick auf den im BLB NRW gebündelten Sachverstand in immobilienrechtlichen Fragen und die BLB-internen Kontrollinstrumente nicht statt“.

gez.
Dr. Mandt
Präsidentin

gez.
Clouth
Vizepräsident

gez.
Susallek
LMR'in

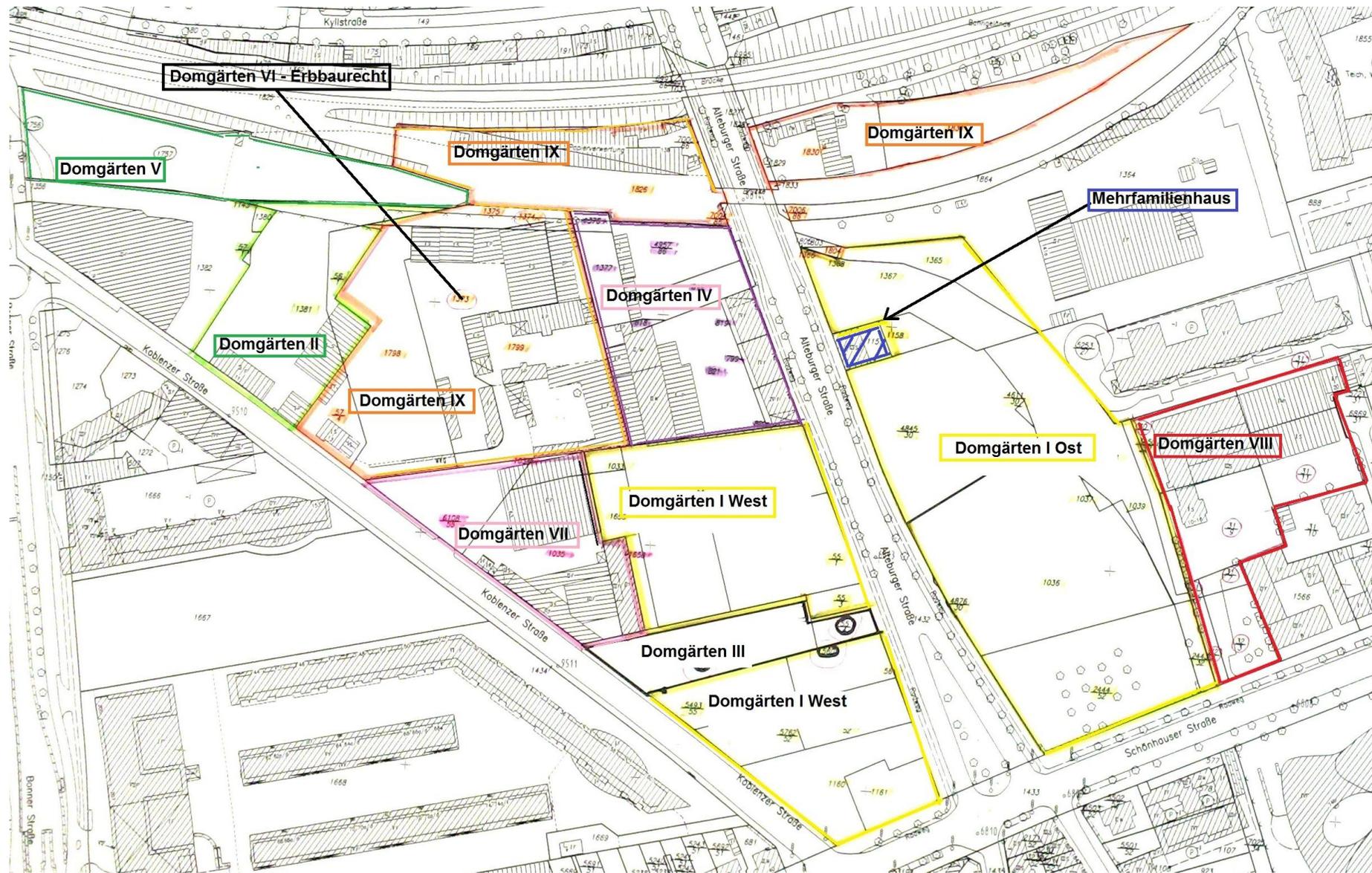
gez.
Jahnz
Direktor b. LRH

gez.
Krantz
LMR

gez.
Porrmann
LMR'in

gez.
Zelljahn
LMR

⁵⁰ Runderlass des FM vom 14.08.2013 (VV 4430 - 6 - VI 1).



Domgärten	Gesamtgröße (m²)	Datum des Erwerbs (Kaufvertrag) durch die Verkäufer-Gruppe	Datum des Angebots (Grunderwerb BLB NRW)	Datum der Annahme (Grunderwerb BLB NRW)
I u. a. ein Erbbaurecht	33.961	15.07.2008	15.07.2008	27.04.2009
II	4.796	31.07.2008	31.07.2008	04.01.2010
III Grundstück zum Erbbaurecht I	2.605	01.10.2008	09.10.2008	04.01.2010
IV	6.761	02.12.2008 (2 Kaufverträge)	03.12.2008	21.12.2009
V	5.404	27.11.2008	03.12.2008	21.12.2009
VI (Erbbaurecht)	3.516	12.02.2009	06.03.2009	21.12.2009
VII	5.114	17.03.2009	13.03.2009	21.12.2009
VIII	6.709	Ohne Zwischenhändler direkt vom Voreigentümer erworben	25.06.2009	25.06.2009
IX u. a. das Grundstück zum Erbbaurecht VI	21.521	30.09.2008, 12.12.2008, 17.11.2009 (5 Kaufverträge)	22.12.2009	22.12.2009