



Landesrechnungshof Nordrhein-Westfalen

**Unterrichtung des Landtags
nach § 99 Landeshaushaltsordnung**

**über die Prüfung
des Ankaufs der Liegenschaft Schloss Kellenberg**

G. K. - 172 E 7 - 101

Düsseldorf, den 17. März 2011

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Vorbemerkung | 3 |
| 2 | Wesentliche Prüfungsergebnisse | 3 |
| 3 | Ausgangslage | 4 |
| 4 | Erwerb der Kernanlage | 6 |
| 4.1 | Befugnis zum Erwerb | 6 |
| 4.2 | Kaufpreis für die Grundstücke der Kernanlage | 9 |
| 4.2.1 | Erstes Gutachten | 9 |
| 4.2.2 | Zweites Gutachten | 14 |
| 4.2.2.1 | Aussagekraft der Gutachten | 17 |
| 4.2.2.2 | Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes | 18 |
| 4.2.2.3 | Dokumentation beim BLB NRW | 19 |
| 5 | Erwerb der Grundstücke im Umfeld des Schlosses | 20 |
| 6 | Außerplanmäßige Abschreibungen | 21 |
| 7 | Beteiligung des Verwaltungsrats | 22 |
| Anlage | | |

1 Vorbemerkung

Mit Schreiben vom 06.07.2010 hat der Landesrechnungshof NRW (LRH) sowohl dem Finanzministerium (FM) als auch dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW) seine Prüfungsmittelungen (PM) zum Ankauf des Schlosses Kellenberg zur Stellungnahme zugeleitet. Am 19.07.2010 hat das zuständige Mitglied des LRH beim Landeskriminalamt NRW (LKA) eine Anzeige nach § 12 Korruptionsbekämpfungsgesetz erstattet.

Aufgrund der Stellungnahme des FM vom 25.08.2010 und des BLB NRW vom 31.08.2010 zu den PM war eine weitere Aufklärung des Sachverhalts erforderlich. Die vom LRH daraufhin im Februar 2011 durchgeführten örtlichen Erhebungen führten zu ergänzenden Feststellungen, die der LRH in seine Entscheidung vom 02.03.2011 gegenüber dem FM und BLB NRW aufgenommen hat. Der Schriftwechsel dauert an.

2 Wesentliche Prüfungsergebnisse

- Der BLB NRW erwarb Anfang 2009 die Kernanlage des Schlosses Kellenberg für einen Kaufpreis von 2 Mio. € und weitere Grundstücke im Umfeld des Schlosses für 1,1 Mio. €. Die Hauptburg des Schlosses wurde 1992 durch einen Brand teilweise stark zerstört und ist seitdem unbewohnbar.
- Zum Zeitpunkt des Erwerbs lag dem BLB NRW kein konkretes Konzept für die Nutzung des Schlosses und der umliegenden Grundstücke vor. Auch im März 2011 ist nach wie vor unklar, welcher landesspezifischen Nutzung Schloss Kellenberg zukünftig zugeführt werden soll.
- Der bereits vor einer Wertermittlung zwischen dem BLB NRW und dem Verkäufer abgesprochene Kaufpreis für die Kernanlage in Höhe von 2 Mio. € ist nach Auffassung des LRH nicht gerechtfertigt.

Die vom BLB NRW an das Competence Center Sachverständigenwesen des Landesbetriebes Straßenbau.NRW für die Wertermittlung von Schloss Kellenberg in Auftrag gegebenen zwei Gutachten beinhalten deutlich von einander abweichende Verkehrswerte, obwohl es sich um ein und denselben Auftragsgegenstand handelt. Es ist unklar, welches der beiden taggleichen Gutachten gelten soll.

Die Wertermittlungen der beiden Gutachten wurden vom BLB NRW maßgeblich beeinflusst.

- Den Kaufpreis für die im weiteren Umfeld des Schlosses angekauften Grundstücke in Höhe von 1,1 Mio. € zahlte der BLB NRW - ohne ein Wertgutachten einzuholen - größtenteils auf der Basis von Baulandpreisen. Nach den Feststellungen des LRH sind diese Flächen jedoch kein Bauland, sondern als Wald- und Grünfläche innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes ausgewiesen. Sie haben lediglich einen Verkehrswert von rd. 0,1 Mio. €.
- Der BLB NRW schrieb in seiner Halbjahresbilanz 2009 die Anschaffungskosten für die Grundstücke und Gebäude des Schlosses Kellenberg nur vier Monate nach deren Aktivierung außerplanmäßig auf 1 € ab.
- Der Verwaltungsrat des BLB NRW wurde über die Grundstückankäufe nachträglich unterrichtet. Der LRH hält eine Änderung dieser üblichen Praxis und ggf. auch der dafür geltenden Rechtsvorschriften für dringend erforderlich.
- Der BLB NRW hat dem LRH bei seinen ersten örtlichen Erhebungen die Unterlagen, die mit der Prüfung im Zusammenhang stehen, nicht vollständig vorgelegt und damit gegen § 95 LHO verstoßen.

3 Ausgangslage

Der BLB NRW erwarb durch notariellen Kaufvertrag vom 27.01.2009 die Liegenschaft Schloss Kellenberg in Jülich-Barmen von einem privaten Eigentümer. Für das Schloss einschließlich umliegender Grundstücke¹ - im Weiteren als Kernanlage bezeichnet - zahlte der BLB NRW einen Kaufpreis von 2 Mio. €. Zugleich erwarb er im Umfeld des Schlosses unbebaute Grundstücke² für 1,1 Mio. €. Die Lage der Grundstücke ist aus der Anlage ersichtlich.

Schloss Kellenberg ist ein Wasserschloss aus dem 15. und 16. Jahrhundert, das unter Denkmalschutz steht. Es besteht im Wesentlichen aus einer Haupt- und einer Vorburg.

¹ Es handelt sich um die Grundstücke Gemarkung Jülich - Barmen Flur 4 Flurstück 15; Flur 10 Flurstücke 119, 503, 504, 505; Flur 14 Flurstücke 36, 42 und 47 (Teilfläche).

² Es handelt sich um die Grundstücke Gemarkung Jülich - Barmen Flur 3 Flurstück 114; Flur 4 Flurstück 77; Flur 14 Flurstück 251.

Die Hauptburg wurde im Jahre 1992 durch einen Brand stark zerstört und ist seitdem unbewohnbar. Die Vorburg wird als Lager, Werkstatt und zu Wohnzwecken genutzt und ist zum Teil zugunsten eines Mitglieds der früheren Eigentümerfamilie mit einem Wohnrecht belastet.

Dem Ankauf der Liegenschaft Kellenberg liegt ein Letter of Intent des Rektors der Fachhochschule (FH) Aachen vom 12.01.2009 sowie ein Schreiben der BLB Niederlassung (NL) Aachen vom 20.01.2009 zugrunde.

In dem Letter of Intent wird ausgeführt, dass die FH Aachen plane, die Liegenschaft Kellenberg nach Aus- und Umbau gemeinsam mit der Musikhochschule Köln, der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen und dem Forschungszentrum Jülich als ein zentrales repräsentatives Bildungszentrum für Tagungen und Seminare einschließlich Unterkunft und Restauration zu nutzen. Auch betriebliche Fortbildungsaktivitäten und gemeinsame Veranstaltungen von Hochschulen und Unternehmen seien dort beabsichtigt. Der Betrieb solle an einen Pächter ausgelagert werden, z. B. an das Forschungszentrum Jülich oder an einen Hotelbetreiber. "Zur großen Attraktivität des Betreibens" trage "neben der Nachfrage aus den genannten Institutionen auch die fehlende UnterkunftsKapazität der gesamten Region im Standardbereich drei Sterne und mehr bei".

Vor diesem Hintergrund und den Überlegungen, "den zeitgemäßen Erhalt eines herausragenden Denkmals zu dokumentieren, die Entwicklung der Region zu befördern und den Hochschulstandort bzw. die Hochschulregion zu stärken", bat die NL Aachen den BLB NRW mit Schreiben vom 20.01.2009 um einen "kurzfristigen Erwerb von Gut Kellenberg". Dabei machte sie darauf aufmerksam, dass "prozesstechnisch es leider noch nie gelungen" sei, "die Hochschulen zu einem solch frühen Zeitpunkt – vor detaillierter Planungsabstimmung – zu einer verbindlichen Mietzusage zu bewegen."

Mit E-Mail vom 23.01.2009 forderte der Geschäftsbereich Eigentumsmanagement des BLB NRW von der NL Aachen eine "Begründung, warum mit dem Kauf nicht gewartet werden kann, bis die Planung soweit detailliert abgestimmt ist, dass wir ein Mietangebot machen könnten, das die FH Aachen dann annehmen kann, bevor der BLB NRW ins Risiko geht, eine denkmalgeschützte, nicht weiterverwendbare Immobilie zu erwerben".

Die NL Aachen antwortete mit E-Mail vom selben Tage, dass der BLB NRW das Projekt seit 2006 "beackert". Wenn der BLB NRW nicht den Kaufvertrag abschließe, sei "der Vertrag tot". Man werde - "wie bisher immer gelungen - rechtzeitig die Angelegenheit

regeln". Der Geschäftsbereich Eigentumsmanagement des BLB NRW stellte daraufhin in einer weiteren E-Mail fest: "Auch wenn ich nach wie vor der Auffassung bin, dass man bei prozesskonformen Vorgehen die Risiken des BLB NRW hätte mindern können, akzeptiere ich, dass nunmehr kurzfristig gekauft werden muss, da sonst ja das Projekt nach Aussage [der NL Aachen] tot ist. Die Verantwortung für die Wirtschaftlichkeit dieser Erweiterung des Portfolios verbleibt allerdings vollständig bei [der NL Aachen]."

Der für den Bereich Eigentumsmanagement zuständige Geschäftsführer des BLB NRW hatte bereits am 22. Januar 2009 sein handschriftliches "OK" zum Ankauf der Liegenschaft Kellenberg auf dem Schreiben der NL Aachen vom 20. Januar 2009 erklärt.

4 Erwerb der Kernanlage

4.1 Befugnis zum Erwerb

In seinen PM vom 06.07.2010 hat der LRH zur Befugnis des BLB NRW, die Kernanlage Schloss Kellenberg zu erwerben, bemerkt:

Nach § 9 Satz 1 BLBG darf der BLB NRW im Rahmen seiner Aufgabenstellung Grundstücke für Zwecke des Landes nur erwerben, wenn sie für die Erfüllung von Landesaufgaben in absehbarer Zeit erforderlich sind. Mit der Vorschrift sollte die Tätigkeit des BLB NRW entsprechend § 63 Abs. 1 LHO eingeschränkt werden. Damit hat der Gesetzgeber dem BLB NRW enge Grenzen für den Grundstückserwerb vorgegeben. Ein Erwerb von Grundstücken "auf Vorrat" ohne absehbaren Bedarf ist aus Gründen der Wirtschaftlichkeit grundsätzlich ausgeschlossen. Für das Tatbestandsmerkmal "zur Erfüllung von Landesaufgaben in absehbarer Zeit" ist daher insbesondere darzulegen, inwieweit die Liegenschaft zur Erfüllung der konkreten Aufgaben im Zeitpunkt des Erwerbs geeignet ist. Insbesondere bei Liegenschaften sind im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung die für die bedarfsgerechte Herrichtung notwendigen Kosten zu ermitteln und Nutzungsbeschränkungen im Hinblick auf eine spätere Veräußerung der Liegenschaft zu berücksichtigen.

Die erforderliche Wirtschaftlichkeitsuntersuchung hat der BLB NRW nicht vorgenommen. Zum Zeitpunkt des Ankaufs der Liegenschaft konnte er kein konkretes Konzept zur Ausgestaltung des avisierten Bildungszentrums und dessen Betrieb vorlegen. Es fehlten nicht nur eine konkrete Mietzusage der FH Aachen, sondern auch jedwede näher be-

stimmte Anforderungen, Voraussetzungen oder sonstigen Zusagen für die zukünftige Nutzung und den Betrieb des Schlosses. Zum Zeitpunkt des Ankaufs lag lediglich eine abstrakte Nutzungsidee vor, ohne konkrete Zahlen, Daten und Fakten. Eine abstrakte Nutzungsmöglichkeit entspricht insbesondere bei einer Spezialliegenschaft wie Schloss Kellenberg nicht der erforderlichen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und reicht nach Auffassung des LRH keinesfalls als Begründung für die Beschaffung des Schlosses aus.

Ein Grunderwerb für Baumaßnahmen "in absehbarer Zeit" kommt nach Auffassung des LRH zudem nur in Frage, wenn zumindest eine den Bedarf begründende Entscheidung der Verwaltung oder des Gesetzgebers vorliegt. Für die Liegenschaft Kellenberg bedeutet das, dass vor deren Ankauf die weitere Verwendung der Immobilie durch den potentiellen Nutzer, die FH Aachen, rechtsverbindlich hätte geregelt sein müssen, z. B. in Form einer Mietzusage. Auch hieran mangelt es. Eine Entscheidung der FH Aachen, die Liegenschaft zum Erwerbszeitpunkt anzumieten, lag – wie die Ausführungen der NL Aachen in ihrem Schreiben vom 20. Januar 2009 zeigen – ausdrücklich nicht vor. Nach ihrer Aussage war zu solch einem frühen Zeitpunkt, d. h. vor detaillierter Planungsabstimmung, eine Mietzusage der FH Aachen gerade nicht zu bekommen.

Der BLB NRW sieht in erster Linie in dem Letter of Intent die Grundlage für seine Investitionsentscheidung. Der Letter of Intent beinhaltet jedoch nur eine rechtlich unverbindliche Äußerung des Rektors der FH Aachen über eine eventuelle spätere Nutzung des sanierten Schlosses Kellenberg durch die FH Aachen. Daraus lässt sich keine Mietzusage oder andere rechtlich verbindliche Grundlage konstruieren, die den BLB NRW zum Erwerb der Liegenschaft Kellenberg berechtigt hätte. Der BLB NRW war somit im Rahmen des § 9 BLBG nicht befugt, die Liegenschaft Kellenberg zu erwerben.

Der BLB NRW hat dem LRH dazu in seiner Antwort mitgeteilt, dass Mietzusagen grundsätzlich seitens der Hochschulen erst nach Vorlage einer genehmigten Haushaltsunterlage und eines verbindlichen Mietangebotes des BLB NRW erfolgen würden. Allein aufgrund der Prozessabläufe zur Fertigstellung dieser Unterlagen sei eine verbindliche Mietzusage in der Regel in einem frühen Stadium nicht zu erreichen. Hinsichtlich des monierten fehlenden Nutzungskonzeptes beabsichtige die FH Aachen nunmehr, die Liegenschaften für die Unterbringung neu einzurichtender Studiengänge "Farmhouse-Management" und "Hotel-Management" zu nutzen und dabei die Funktion "Bildungszentrum" zu integrieren. Sollte die Anmietung scheitern, habe sich die FH Aachen mit

Schreiben vom 05.07.2010 verpflichtet, die Planungskosten bis zum Abschluss der Leistungsphase 3 (HOAI) zu übernehmen.

Das FM hat dem LRH geantwortet, dass es sich bei Schloss Kellenberg um ein Objekt handelt, das anders als Büro- und Verwaltungsgebäude nicht unproblematisch am Markt veräußert werden könne. Da zum Zeitpunkt des Erwerbs weder das endgültige Nutzungskonzept noch die Höhe der erforderlichen Sanierungsaufwendungen absehbar und zudem Vorgaben des Denkmalschutzes zu beachten waren, hätte der BLB NRW wegen des besonderen Risikos aus kaufmännischen Gesichtspunkten vor dem Erwerb von Schloss Kellenberg auf einer verbindlichen Refinanzierungszusage der FH Aachen bestehen müssen. Mit Schreiben vom 30.10.2009 sei der BLB NRW daher aufgefordert worden, künftig vor dem Erwerb von nicht mit typischen Verwaltungsgrundstücken vergleichbaren Spezialliegenschaften, die nicht marktgängig seien, eine verbindliche Refinanzierungszusage einzuholen.

Der LRH sieht durch die Stellungnahmen des FM und des BLB NRW seine Feststellung bestätigt, dass zum Zeitpunkt des Ankaufs der Liegenschaft Kellenberg weder ein Nutzungskonzept noch eine Miet- bzw. Refinanzierungszusage vorlagen und somit der Kauf nicht hätte getätigt werden dürfen.

Daran ändert auch die nachträgliche Zusage der FH Aachen nichts, dem BLB NRW im Falle des Scheiterns der Anmietung auf Nachweis die Kosten für die Planung des Schlossausbaus wegen der Einrichtung der geplanten neuen Studiengänge zu erstatten. Abgesehen davon, dass die Einrichtung der beiden neuen Studiengänge noch ungewiss ist, liegen dem BLB NRW selbst zwei Jahre nach dem Erwerb des Schlosses immer noch keine konkrete Miet- bzw. Refinanzierungszusage und kein verbindliches Nutzungskonzept vor, die seine Investition rechtfertigen würden.

4.2 Kaufpreis für die Grundstücke der Kernanlage

4.2.1 Erstes Gutachten

Zur Vorbereitung der Kaufpreisverhandlungen mit dem Eigentümer beauftragte der BLB NRW im Juli 2008 das Competence Center Sachverständigenwesen des Landesbetriebs Straßenbau.NRW (CCS) mit der Ermittlung des Verkehrswertes für die Liegenschaft Schloss Kellenberg.

In dem Gutachten des CCS vom 05. September 2008 wird u. a. ausgeführt, dass die Hauptburg aufgrund mehrerer Brände seit dem Jahr 1992 ungenutzt und in großen Teilen, insbesondere im Innenausbau, als Bauruine zu bezeichnen ist. Ende 2000 sei mit dem Wiederaufbau des zerstörten Daches begonnen worden. Aufgrund der nur teilweise behobenen Brandschäden, insbesondere der Löschwasserschäden im 2. Obergeschoss, sowie einem insgesamt starken Instandhaltungs- und Modernisierungstau, sei der Zustand des Hauptschlusses als mangelhaft zu bezeichnen. Bei einer anstehenden Instandsetzung müssten sowohl die Bauwerkskonstruktion als auch die Technische Gebäudeausstattung von Grund auf erneuert werden. Wirtschaftlich ließen sich solch umfangreiche Baumaßnahmen nur durch den Denkmalschutz sowie mit dem historischen Äußeren des Schlosses begründen.

Weiter heißt es in dem Gutachten: "Die Wertermittlung von Schlössern und Burgen ist schwer objektivierbar. Für derartige Objekte besteht kein Grundstücksmarkt im üblichen Sinne. Veräußerungen von Schlössern und Burgen stehen regelmäßig außerhalb des eigentlichen Marktgeschehens. Der Verkehrswert wird maßgeblich durch eine Nutzungskonzeption bestimmt, die sich auch realisieren lässt.

Zur Verkehrswertermittlung des Objektes wurde das mittelbare Vergleichswertverfahren herangezogen. Da für derartige Objekte vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren keine Vergleichsfaktoren veröffentlicht sind, wurden Faktoren durch vorliegende Verkaufsangebote abgeleitet. Dabei wurde anhand der Kurzbeschreibungen und Fotos der Gesamtzustand der Objekte beurteilt.

Zur Stützung des Verfahrens wurde das Pachtwertverfahren als Spezialfall des Ertragswertverfahrens herangezogen, wobei die Wertermittlung auf die künftige Nutzung abzustellen gewesen ist. Es ist beabsichtigt, das Wertermittlungsobjekt künftig als exklusive Beherbergungsstätte mit Fortbildungs- und Seminarfunktion zu nutzen. Unter Ertragsge-

sichtspunkten stellt diese Nutzung allerdings nur dann eine wirtschaftlich tragbare Alternative dar, wenn INTERREG-Fördergelder in Höhe von 80 % der Instandsetzungskosten abgerufen werden können."

Unter Hinweis, dass dem Vergleichswertverfahren in diesem speziellen Fall der Vorzug zu geben sei, da die im Pachtwertverfahren getroffenen Annahmen zu spekulativ seien und aufgrund der noch durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen als nicht gesichert angenommen werden könnten, errechnete CCS folgende Verkehrswerte:

| | Vergleichswertverfahren | Pachtwertverfahren |
|--|--------------------------------|---------------------------|
| Ergebnisse der Verfahren (ohne Mängel) | 10.357.231,80 € | 3.317.449,70 € |
| Beseitigung der Bauschäden/Baumängel | - 10.050.000,00 € | - 10.050.000,00 € |
| Herrichtung der Außenanlagen | - 250.000,00 € | - 250.000,00 € |
| Vorläufiger Wert (mängelbehaftetes Gebäude) | + 57.231,80 € | - 6.982.550,30 € |
| Abzüglich Wohnungsrecht | - 1.110.000,00 € | |
| Rentierliche Fläche | | + 550.000,00 € |
| Bodenwert (Wald und Park) | + 225.000,00 € | + 225.000,00 € |
| Verkehrswert | - 827.768,20 € | - 6.207.550,30 € |

CCS hatte vom BLB NRW den Auftrag erhalten, bei der Wertermittlung INTERREG-Fördergelder in Höhe von 80 % der investiven Maßnahmen zu berücksichtigen. Obwohl CCS zum Zeitpunkt der Gutachtenausfertigung keine Bestätigung über eine derartige Förderung vorlag, hat es auftragsgemäß "im Rahmen der Wertermittlung unterstellt, dass diese Fördermittel jedem Dritten gewährt werden würden" und als "gewöhnlicher Geschäftsverkehr in Ansatz" gebracht. Eine inhaltliche Überprüfung oder Nachfrage zum Erhalt von INTERREG-Fördermitteln bei dem zuständigen Fachressort nahm CCS nicht vor. Nach eigenen Angaben hatte CCS "bei der Gutachtenerstellung nach Vorgabe des Kaufinteressenten BLB von Behördenanfragen abgesehen". Die vermeintlichen Fördergelder rechnete CCS dementsprechend in voller Höhe an.

Danach ergaben sich – anknüpfend an die zuvor dargestellten Ergebnisse - folgende Werte:

| | Vergleichwertverfahren | Pachtwertverfahren |
|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Verkehrswert | - 827.768,20 € | - 6.207.550,30 € |
| INTERREG-Förderung | + 8.240.000,00 € | + 8.240.000,00 € |
| Ergebnis | + 7.412.231,80 € | + 2.032.449,70 € |
| Ergebnis (gerundet) | + 7.500.000,00 € | + 2.000.000,00 € |

Zu dem ermittelten Ergebnis für das Wertermittlungsobjekt Schloss Kellenberg und angrenzende Waldflächen in Höhe von 7,5 Mio. € bemerkt der Gutachter einschränkend:

"WICHTIGER HINWEIS:

Ein Verkehrswert des Schlosses inklusive der ihm zugeordneten rentierlichen Grundstücksfläche (innerhalb des äußeren Wassergrabens) lässt sich nur unter der Bedingung der Bezuschussung mit öffentlichen Fördermitteln aus der EU Kofinanzierung mit INTERREG-Mitteln zu einem Fördersatz von 80 % der investiven Maßnahmen darstellen. Ohne Fördermittel ist kein Wert für die Gebäude anzusetzen. Ein möglicher Verkehrswert unter dieser Prämisse würde lediglich einen Anerkennungspreis für die Gebäude zulassen. Unter ertragswirtschaftlichen Gesichtspunkten des Pachtwertverfahrens mit unterstellter Hotelnutzung ließe sich kein wirtschaftlicher Wert ermitteln. Kein wirtschaftlich denkender Akteur am Grundstücksmarkt würde eine Hotelnutzung unter diesen Voraussetzungen realisieren."

Ohne Vorliegen einer Zusage für die INTERREG-Förderung erwarb der BLB NRW das Objekt zu einem Kaufpreis in Höhe von 2 Mio. €. Der BLB NRW schätzte die Kosten der Sanierung auf 10 Mio. € und die Kosten des Ausbaus auf 5 Mio. €.

In seiner PM vom 06.07.2010 hat der LRH zu dem ihm bis dahin bekannten Sachverhalt bemerkt, dass der BLB NRW bei seinen Grundstücksankäufen gemäß § 7 Abs. 1 LHO nach den Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit handeln muss. Nach § 64 Absatz 3 LHO hat er für zu erwerbende Grundstücke eine Wertermittlung aufzustellen. Nach § 6 Abs. 1 der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) dürfen bei der Wertermittlung

ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nur herangezogen werden, wenn deren Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten sicher erfasst werden können.

INTERREG-Fördermittel hätten nach § 6 Abs. 1 WertV hier allein schon deswegen nicht in die Wertermittlung einbezogen werden dürfen, weil eine entsprechende Förderzusage bzw. Mittelbewilligung zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens nicht vorlag.

Zudem hatten weder der Veräußerer, der Erwerber noch ein zukünftiger Nutzer einen Anspruch auf INTERREG-Fördermittel, weil sie die Voraussetzungen für eine solche Förderung in mehrfacher Hinsicht nicht erfüllen.

Die EU verfolgt mit der INTERREG-Förderung das Ziel, die Regionen im deutsch-niederländischen Grenzraum enger zusammenzuführen. Deshalb kommt eine Förderung nur dann in Frage, wenn ein Projekt grenzübergreifend angelegt ist. Das heißt, es müssen Partner und Personen von beiden Seiten der Grenze aktiv in die Ausarbeitung und Durchführung des Projektes eingebunden sein. Außerdem muss die Finanzierung von beiden Seiten getragen werden. Zudem fördert INTERREG grundsätzlich keine Grundstücksankäufe, sondern nur grenzübergreifende innovative Projekte. Eine Chance auf Förderung haben nur Projekte, die den Zielsetzungen des Operationellen Programms entsprechen und die in die nationalen und regionalen Entwicklungsstrategien passen.

Es ist für den LRH nicht nachvollziehbar, warum in dem Gutachten für die Sanierung des Schlosses Kellenberg eine Förderung aus INTERREG-Mitteln in Betracht gezogen wurde. Vorliegend ist weder ein grenzüberschreitender Charakter noch eine Finanzierungsbeteiligung eines niederländischen Partners, geschweige denn der innovative Charakter eines Projekts erkennbar. Es kann also keine Rede davon sein, dass für die Sanierung des Schlosses Kellenberg "jeder Dritte" eine INTERREG-Förderung hätte erhalten können. Vielmehr war auf den ersten Blick erkennbar, dass ein Anspruch auf eine derartige Förderung nicht bestand. Dies hätte CCS leicht durch eine Internet-Recherche oder Anfrage bei der zuständigen Bewilligungsbehörde bzw. beim fachlich zuständigen Ministerium aufklären können. Eine derartige Anfrage hat CCS jedoch offenkundig aufgrund der Vorgabe des BLB NRW, von Behördenanfragen abzusehen, unterlassen.

Der BLB NRW hat nach Kenntnis des LRH bislang auch keinen Antrag auf INTERREG-Förderung für das in Rede stehende Projekt gestellt.

Ohne die INTERREG-Förderung ist der Wert des Grundstücks laut CCS wie folgt zu beziffern:

| | Vergleichswertverfahren | Pachtwertverfahren |
|-----------------|--------------------------------|---------------------------|
| Ergebnis | - 827.768,20 € | - 6.207.550,30 € |

Somit wäre nach Auffassung des LRH allenfalls ein symbolischer Wert für das Objekt anzusetzen gewesen.

Für den LRH drängt sich aufgrund dieser Tatsachen der Eindruck auf, dass durch die Vorgaben des BLB NRW an den Gutachter ein künstlich aufgeblähter Verkehrswert für die Liegenschaft Kellenberg geschaffen werden sollte, um letztlich einen wirtschaftlich nicht nachvollziehbaren Kaufpreis in Höhe von 2 Mio. € zahlen zu können.

Der LRH hat in seiner PM diesen Verstoß gegen die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit auf das Schärfste kritisiert.

Das FM hat dem LRH zugestimmt, dass sich der Ankauf der Kernanlage des Schlosses Kellenberg nur durch den Zuschuss von öffentlichen Fördermitteln wirtschaftlich darstellen lässt und dass eine Prüfung der Fördermittelsituation vor einem Erwerb unerlässlich gewesen wäre. Aufgrund der gewonnen Erkenntnisse habe der BLB NRW auf Bitte des FM die Geschäftsanweisung für die Betriebsleitung dahingehend ergänzt, dass zukünftig einstimmige Geschäftsführerbeschlüsse bei Grundstücksan- und -verkäufen über 100.000 € erforderlich sind.

Der LRH hat die Entscheidung über die Einführung eines Vier-Augen-Prinzips in der Geschäftsleitung des BLB NRW bei Grundstücksan- und -verkäufen ab einer bestimmten Größenordnung begrüßt. Er sieht sich durch das FM bestätigt, dass in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zum Ankauf der Liegenschaft Kellenberg EU-Fördermittel in Höhe von über 8 Mio. € ungeprüft einbezogen worden sind.

4.2.2 Zweites Gutachten

Auf die PM des LRH teilte der BLB NRW in seiner Stellungnahme vom 31.08.2010 mit, dass es ein weiteres, letztlich für die Kaufentscheidung des Grundstücks der Kernanlage Schloss Kellenberg maßgebliches Wertgutachten des CCS gebe, das dem LRH versehentlich nicht vorgelegt worden sei. Dieses „zweite Gutachten“ weise auch für den Fall der Nichtberücksichtigung von Fördermitteln einen Verkehrswert für das Objekt Schloss Kellenberg und angrenzende Waldflächen in Höhe von 1,7 Mio. € aus. Damit sei aus Sicht des BLB NRW der gezahlte Kaufpreis gerechtfertigt.

Der LRH hat daraufhin im Februar 2011 weitere örtliche Erhebungen vorgenommen. Dabei stellte sich heraus, dass dem LRH bei seinen ersten örtlichen Erhebungen in der BLB Zentrale nicht nur das zweite Gutachten, sondern auch andere wichtige Unterlagen nicht vorgelegt worden waren, obwohl der LRH in seiner Prüfungsankündigung vom 12.05.2009 den BLB NRW gebeten hatte, alle Prüfungsunterlagen zum Kauf und der Sanierung des Schlosses Kellenberg bereitzustellen zu lassen.

Aufgrund der vorgefundenen Unterlagen, die u. a. den E-Mail-Schriftverkehr zwischen der NL Aachen, der BLB-Zentrale und dem CCS enthalten, ergaben sich für den LRH folgende weitere Erkenntnisse.

Die NL Aachen hielt vor der Beauftragung des ersten Gutachtens in einer Notiz vom 25.06.2008 das Ergebnis einer Besprechung vom 17.06.2008 zwischen der NL Aachen und einem Vertreter des Eigentümers von Schloss Kellenberg fest. Dort heißt es hinsichtlich des Kaufpreises für die Kernanlage: "Der Kaufpreis beträgt 2 Millionen Euro. Durch den BLB wird ein Wertgutachten erstellt."

Am 04.07.2008 bat die NL Aachen die BLB Zentrale um die Beauftragung einer Wertermittlung. Die BLB Zentrale erteilte den Auftrag an CCS am 30.07.2008 per E-Mail.

Aus einer E-Mail der NL Aachen vom 09.10.2008 an die BLB Zentrale ist zu entnehmen, dass sie nach Durchsicht des ersten Gutachtens vom 05.09.2008 und Diskussion mit dem CCS folgende Ergänzungen und Modifikationen des Gutachtens vereinbart hatte:

- "Der aktuelle Planungsstand hinsichtlich der nutzbaren Fläche wird in das Gutachten eingearbeitet. Es ergeben sich hier Mehrungen in der Nutzfläche und den entsprechenden Kostenansätzen.

- Aus Gründen der Vergleichbarkeit werden die Nettosummen der Investitionskosten angesetzt.
- Der Maßstab der Vergleichsobjekte wird geringfügig angepasst.
- Der Ansatz für den Wert des Wohnrechts wird den marktüblichen Mietpreisen angepasst.
- Aus Gründen der besseren Transparenz habe [sie] darum gebeten, die Wertentwicklung ohne Inanspruchnahme der INTERREG-Mittel zusätzlich darzustellen."

CCS berücksichtigte diese Vorgaben in dem zweiten Gutachten. So wurde der Wert des Objektes im Vergleichswertverfahren um ca. 450.000 € erhöht, da - wie der BLB NRW dem CCS mündlich mitteilte - die aktuellen Planungen einen stark gehobenen Ausstattungsstandard vorsähen. Gleichwohl setzte der Gutachter die Sanierungskosten um 1,5 Mio. € herab. Die Kostenschätzung wurde dabei um den Posten "Unvorhergesehenes" in Höhe von 250.000 € gemindert und die Sanierungskosten nicht als Brutto-, sondern als Nettokosten angesetzt. Als Begründung führte der Gutachter an, dass die potenziellen Käufer des Schlosses optierende Unternehmer seien, die die Umsatzsteuer als Vorsteuer in Abzug bringen könnten.

Darüber hinaus reduzierte CCS den Wert des Wohnrechtes, indem es bei der Berechnung eine Nettokaltmiete von 6 €/m² anstatt der ursprünglich 8 €/m² zugrunde legte. Des Weiteren erhöhte G den Liegenschaftszinssatz von 3,5 % auf 4 %.

Die Änderungen dieser Werte wurden in dem zweiten Gutachten nicht näher begründet. Sie wirken sich auf die Ermittlung des Verkehrswertes (ohne Berücksichtigung der INTERREG-Fördermittel) beim Vergleichswertverfahren und Pachtwertverfahren wie folgt aus:

Vergleichswertverfahren

| | 1. Gutachten | 2. Gutachten |
|--------------------------|--------------------|----------------------|
| Zustand ohne Mängel | 10.357.231 € | 10.800.000 € |
| Sanierungskosten | - 10.050.000 € | - 8.550.000 € |
| Herrichtung Außenanlagen | - 250.000 € | |
| Wohnrecht | - 1.110.000 € | - 760.000 € |
| Bodenwert Wald und Park | + 225.000 € | + 225.000 € |
| Gesamt | - 827.769 € | + 1.715.000 € |

Ertragswertverfahren (Pachtwertverfahren)

| | 1. Gutachten | 2. Gutachten |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Zustand ohne Mängel | 3.317.449 € | 3.317.449 € |
| Sanierungskosten | - 10.050.000 € | - 8.550.000 € |
| Herrichtung Außenanlagen | - 250.000 € | |
| rentierliche Fläche | + 550.000 € | + 550.000 € |
| Bodenwert Wald und Park | + 225.000 | + 225.000 |
| Gesamt | - 6.207.551 € | - 4.457.551 € |

Während CCS im ersten Gutachten bei der Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung der INTERREG-Fördergelder sowohl im Vergleichs- als auch im Ertragswertverfahren jeweils ein negatives Ergebnis ermittelte, weist das zweite Gutachten durch die diversen Anpassungen im Vergleichswertverfahren nunmehr einen Verkehrswert von 1,7 Mio. € für die Kernanlage Schloss Kellenberg (ohne Fördergelder) aus.

Für das Vergleichswertverfahren zog der Gutachter Schlösser und Burgen in Europa als Vergleichsobjekte heran, die er einem Internetportal entnommen hatte. Nur eines der insgesamt 22 Vergleichsobjekte liegt in NRW. Die Liste der Vergleichsobjekte beinhaltet diverse Immobilien mit erheblich differierenden Wohn- und Nutzflächen sowie Grundstücksflächen. Darin enthalten sind z. B. ein Jagdschloss mit einer Wohn- und Nutzfläche von 410 m² wie auch ein Renaissanceschloss in Niederösterreich mit einer Wohn- und Nutzfläche von 4.600 m².

Zur Herstellung der Vergleichbarkeit der Objekte wurden anhand von Kurzbeschreibungen und vorhandenen Fotos Werte ermittelt, welche fiktiv einem vollständig sanierten Zustand entsprachen. Dementsprechend wurden die Angebotspreise dem - fiktiv - sanierten Zustand der Immobilien angepasst, so dass diese sich bei den Vergleichsobjekten in einer Bandbreite von 676 € bis zu 4.501 € je Quadratmeter bewegten. Mit Hilfe eines statistischen Verfahrens³ wurden die angepassten Angebote in ein Verhältnis zu den jeweiligen Wohn- und Nutzflächen gesetzt. Daraus wurde für Schloss Kellenberg ein entsprechender Vergleichswert in Höhe von 10,35 Mio. € ermittelt. Nachdem der BLB mündlich mitgeteilt hatte, dass die aktuellen Planungen einen stark gehobenen

³ Hierbei handelt es sich um eine Regressionsanalyse.

Ausstattungsstandard vorsähen, erhöhte der Gutachter den Vergleichswert ohne weitere Begründung um 450.000 € auf rd. 10,8 Mio. €.

In dem Gutachten wird unter anderem auf die Schwächen des Verfahrens hingewiesen, insbesondere dass der Einfluss der Grundstücksgröße, neben der Nutzfläche ein hochsignifikanter Faktor, nicht abschließend geklärt werden konnte.

Die beiden Gutachten des CCS datieren taggenau jeweils vom 05.09.2008 und sind unter den Auftragsnummern 23060**2395** (erstes Gutachten) bzw. 23060**2561** (zweites Gutachten) erstellt worden. Beide Gutachten haben den gleichen Seitenumfang und tragen jeweils auf Seite 35 haargenau dieselben Unterschriften. Das "zweite Gutachten" enthält auf Seite 1 den Hinweis: „Dieses Gutachten stellt eine Fortschreibung des Gutachtens vom 05. September 2008 (... Nr. 230602395) dar. Die Fortschreibung wurde mit dem Auftraggeber abgestimmt und liegt in der Aktualisierung des Planungsstandes bezüglich der Instandsetzungsmaßnahmen begründet.“ Informationen darüber, wer die Ergänzungen und Änderungen zur Wertermittlung vorgenommenen hat und wann diese durchgeführt wurden, enthält das Gutachten nicht.

In einem Gespräch in der BLB Zentrale am 04.02.2011 wurde den beauftragten Prüfern mitgeteilt, dass das erste Gutachten von der Zentrale und das zweite Gutachten von der NL Aachen in Auftrag gegeben worden sei. Erst im Zuge eines Sachstandsschreibens an das FM sei aufgefallen, dass zwei Gutachten zu dem Objekt in der Zentrale existieren.

4.2.2.1 Aussagekraft der Gutachten

Der LRH hat in seiner Entscheidung vom 02.03.2011 zur Aussagekraft des zweiten Gutachtens bemerkt:

Nach dem Ergebnis der Besprechung am 17.06.2008 zwischen der NL Aachen und dem Vertreter des Eigentümers war bereits ein Kaufpreis von 2 Mio. € für die Kernanlage des Schlosses Kellenberg vorgesehen. Die danach erstellten Wertermittlungen wurden nach Auffassung des LRH dementsprechend angepasst.

Auch die Einflussnahme der NL Aachen nach Erhalt des ersten Gutachtens auf das CCS macht deutlich, dass von Seiten des BLB NRW massiv auf die Bewertung für die Liegenschaft Kellenberg eingewirkt wurde. Zudem existieren nun zwei stark von einan-

der abweichende Wertgutachten vom gleichen Tag, dem 05.09.2008. Da das erste Gutachten nicht aufgehoben wurde, muss der BLB NRW sich fragen lassen, welches Gutachten denn nun verbindlich sein bzw. gelten soll. Schon allein die um 166 Nummern hinter dem ersten Gutachten liegende Auftragsnummer des zweiten Gutachtens legt den Verdacht nahe, dass - fortlaufende Auftragsnummern unterstellt - beide nicht am gleichen Tag erstellt worden sein können. Auch die Tatsachen, dass die NL Aachen die Modifikationen für das zweite Gutachten am 09.10.2008 besprach und dass in diesem Gutachten ein aktualisierter Planungsstand der Instandsetzungsmaßnahmen berücksichtigt werden sollte, zeigt auf, dass das aktualisierte Gutachten keinesfalls am 05.09.2008 erstellt worden sein kann.

Die im zweiten Gutachten vorgenommenen Ergänzungen und Änderungen zur Wertermittlung wurden von CCS nicht näher begründet und sind auch nicht plausibel. So erschließt sich z. B. dem LRH nicht, dass nunmehr für das Objekt ein wesentlich höherer Ausstattungsstandard vorgesehen ist, gleichzeitig aber die Sanierungskosten um 1,5 Mio. € reduziert worden sind. Es ist auch nicht schlüssig, dass der Gutachter bei der Berechnung der Sanierungskosten nur die Nettokosten ansetzt, weil eine wirtschaftliche Nutzung durch vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmen in den Vordergrund gestellt wird, obwohl eine Nutzung durch die FH Aachen beabsichtigt ist. Der BLB NRW als Käufer und Besitzer der Immobilie ist jedenfalls nicht vorsteuerabzugsberechtigt.

Nach Auffassung des LRH war durch die Einflussnahme des BLB NRW auf den Gutachter eine neutrale und objektive Wertermittlung für die Liegenschaft Kellenberg nicht gewährleistet. Hinzu kommen weitere im Zusammenhang mit dem zweiten Gutachten stehende Ungereimtheiten. Daher kann dieses Gutachten schon vom Grundsatz her kein seriöser Bewertungsmaßstab für die Kernanlage des Schlosses Kellenberg sein.

4.2.2.2 Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes

Der LRH ist darüber hinaus der Auffassung, dass im vorliegenden Fall das mittelbare Vergleichswertverfahren für eine sachgerechte Wertermittlung ungeeignet ist. Vielmehr hätten die Erkenntnisse aus dem Ertragswertverfahren zur Erzielung eines sachgerechten Wertes angewandt werden müssen. Nach § 13 Absatz 1 WertV sind bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück

hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Bei dem im Rahmen des Vergleichswertverfahrens von CCS zugrunde gelegten bunten Mix an Immobilien mit erheblich differierenden Wohn-, Nutz- und Grundstücksflächen ist nicht erkennbar, dass diese den Wertermittlungsgrundlagen des § 13 Abs. 1 WertV entsprechen. Der Gutachter hat das Ergebnis seiner Wertermittlung selbst relativiert, indem er darauf hinwies, den Einfluss der erheblich unterschiedlichen Grundstücksgrößen nicht abschließend klären zu können. Trotz der hier augenscheinlich aufgetretenen Schwächen des mittelbaren Vergleichswertverfahrens hält der BLB NRW jedoch das ermittelte Ergebnis für gerechtfertigt. Dies ist allein deshalb nicht nachvollziehbar, weil der BLB NRW ansonsten für die Bewertungen seines Immobilienvermögens regelmäßig dem Ertragswertverfahren den Vorzug gibt.

4.2.2.3 Dokumentation beim BLB NRW

Die im Rahmen der ersten örtlichen Erhebungen des LRH vom BLB NRW vorgelegten Unterlagen waren nicht vollständig. Dadurch erhielt der LRH zunächst keine Kenntnis von dem zweiten Gutachten und insbesondere von dem umfangreichen Schriftwechsel / E-Mail-Schriftverkehr der NL Aachen aus dem Zeitraum der Jahre 2006 bis 2008 mit dem Veräußerer bzw. der BLB Zentrale.

Nach § 95 Absatz 1 LHO sind die Unterlagen, die der LRH zur Erfüllung seiner Aufgaben für erforderlich hält, auf Verlangen innerhalb einer bestimmten Frist zu übersenden oder seinen Beauftragen vorzulegen. Die Vorlage hat vollständig zu erfolgen. Es sind somit alle zum Prüfungsgegenstand vorhandenen Unterlagen vorzulegen und erforderlichenfalls auch zu ordnen und so aufzubereiten, dass sie zu Prüfungszwecken verwendbar sind. Nach dem Grundsatz, dass dem LRH alle amtlichen Unterlagen zugänglich zu machen sind, müssen auch gespeicherte Daten einschließlich des über E-Mail geführten amtlichen Schriftverkehrs verfügbar gemacht werden.

Der LRH hat gegenüber dem BLB NRW einen Verstoß gegen § 95 LHO gerügt und darum gebeten, zukünftig eine vollständige Vorlage der Unterlagen zum inhaltlich beschriebenen Prüfungskomplex zu gewährleisten.

5 Erwerb der Grundstücke im Umfeld des Schlosses

Neben der Kernanlage des Wasserschlosses, für die die Wertgutachten erstellt worden waren, kaufte der BLB NRW Anfang 2009 im Umfeld des Schlosses weitere unbebaute Grundstücke für rd. 1,1 Mio. € an. Diese Grundstücke haben eine Gesamtfläche von rd. 20.400 m² und waren für "Stellplätze" und für einen eventuellen „3. Bauabschnitt“ vorgesehen. Dem Kaufpreis liegt kein Wertgutachten zugrunde.

Den Großteil⁴ dieser Flächen (18.270 m²) erwarb der BLB NRW zu einem Wert von rd. 60 € je m². Die NL Aachen begründete den Ankauf in ihrem Schreiben vom 20.01.2009 an den zuständigen Geschäftsführer des BLB NRW damit, dass man den Verkaufsdruck des Veräußerers nutzen und Bauland mit einem Bodenrichtwert in Höhe von 105 €/m² für 60 €/m² erwerben konnte. Ferner wird in dem Schreiben darauf hingewiesen, "dass das entsprechende Gelände als Bauland verkauft werden kann, sofern der Ausbau des dritten Abschnitts mittelfristig nicht wirtschaftlich dargestellt werden kann."

Dazu hat der LRH festgestellt, dass die betreffenden Grundstücke nicht in einem Bebauungsplanbereich der Stadt Jülich liegen. Auf Nachfrage des LRH teilte die BLB Zentrale im Februar 2011 dazu mit, dass ein Mitarbeiter des BLB NRW damals von der Stadt Jülich die telefonische Auskunft erhalten habe, dass die in Rede stehenden Flurstücke Bauerwartungsland würden. Einen Vermerk über dieses Gespräch gäbe es nicht. Inzwischen habe der BLB NRW feststellen müssen, dass das betreffende Gebiet nie als Bauerwartungsland ausgewiesen war.

Eine Anfrage des LRH Ende Februar 2011 bei der Stadt Jülich ergab, dass die in Rede stehenden Grundstücke nach wie vor nicht in einem Bebauungsplanbereich liegen. Der Flächennutzungsplan weise die Parzellen als Wald- und Grünfläche, teilweise mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" aus. Darüber hinaus lägen nach dem Landschaftsplan alle betroffenen Grundstücke in einem Landschaftsschutzgebiet.

Für landwirtschaftliche Flächen können nach einer Veröffentlichung der Landwirtschaftskammer NRW im Kreis Düren derzeit höchstens Preise in Höhe von ca. 4,40 €/m² erzielt werden.

⁴ Die restlichen 2.133 m² erwarb der BLB NRW zu einem Preis von 2,60 €/m².

Dazu hat der LRH bemerkt:

Die vom BLB NRW zum Preis von rd. 60 €/m² erworbenen Grundstücke sind bis heute als Wald- und Grünflächen ausgewiesen. Den "Spitzenpreis" der Landwirtschaftskammer zugrunde gelegt, hätte der BLB NRW für die Grün- und Waldfläche von 18.270 m² höchstens rd. 80.000 € zahlen dürfen. Mithin hat der BLB NRW für die insgesamt angekaufte Fläche rd. 1 Mio. € zuviel gezahlt und damit gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit verstoßen.

Dem LRH ist unerklärlich, warum die NL Aachen in der für den Ankauf von Schloss Kellenberg entscheidenden Unterlage die in Rede stehenden Grün- und Waldflächen als Bauland bezeichnete und damit die Grundlage für den vollkommen überbewerteten Grundstücksankauf schuf. Auch die BLB Zentrale hätte eigene Überprüfungen anstellen müssen, bevor sie diesem Ankauf endgültig zustimmte. Schon allein die Durchsicht des einschlägigen Flächennutzungsplans hätte auf den ersten Blick Anlass zu Zweifeln gegeben. Aus Sicht des LRH liegt hier zumindest ein grob fahrlässiges Verhalten des BLB NRW vor.

Der LRH hat dem BLB NRW gegenüber gefordert, dass die für den gesamten Grundstücksankauf der Liegenschaft Kellenberg (Kernanlage und Umfeldgrundstücke) verantwortlichen Personen festgestellt und gegen sie ggf. straf-, haftungs- und disziplinarrechtliche Schritte eingeleitet werden.

6 Außerplanmäßige Abschreibungen

Die insgesamt erworbenen Grundstücke der Kernanlage und im weiteren Umfeld des Schlosses wurden dem Anlagevermögen des BLB NRW am 01.03.2009 bzw. 25.03.2009 mit einem Gesamtbetrag in Höhe von rd. 3,2 Mio. €⁵ zugeschrieben. Mit der Begründung, die dem Ankauf zugrundeliegenden Unterlagen neu bewertet zu haben sowie der fehlenden Mietzusage, schrieb der BLB NRW die Anschaffungskosten für den

⁵ Zu den Anschaffungskosten zählen neben dem Kaufpreis von 3,1 Mio. € auch sonstige Kosten wie Grunderwerbsteuer und Notarkosten.

Grundstückserwerb im Halbjahresabschluss zum 30.06.2009 auf 1 € außerplanmäßig ab. Diesen Wert nahm der BLB NRW unter Hinweis auf die vorliegenden Wertgutachten des CCS.

Der LRH hat dazu bemerkt:

Neben den unbebauten Grundstücken im Umfeld des Schlosses ist auch die gutachtlich bewertete Kernanlage des Schlosses Kellenberg nur vier Monate nach ihrer Aktivierung im Anlagevermögen außerplanmäßig abgeschrieben worden. Damit maß der BLB NRW den Grundstücken und Gebäuden binnen kürzester Zeit keinen monetären Wert mehr zu, obwohl die Situation und die zugrundeliegenden Tatsachen sich nicht verändert hatten. Damit bestätigt der BLB NRW die Einschätzung des LRH, dass für die Kernanlage des Schlosses wegen des erheblichen Sanierungsaufwandes kein Wert anzusetzen ist.

Da den außerplanmäßigen Abschreibungen dieselben Wertgutachten wie für den Ankauf zugrunde lagen, hat der LRH den BLB NRW um Stellungnahme gebeten, warum der BLB NRW für die letztlich wirtschaftlich wertlose Liegenschaft Kellenberg einen Kaufpreis von 3,1 Mio. € gezahlt hat.

7 Beteiligung des Verwaltungsrats

Der BLB NRW unterrichtete den Verwaltungsrat (VR) in der Sitzung vom 22. April 2009 nachträglich über den Ankauf des Schlosses. Die Unterrichtung enthält keine Aussagen über den mit diesem Projekt verbundenen geschätzten Sanierungs- und Ausbauaufwand in Höhe von rd. 15 Mio. € und auch nicht darüber, dass der Kaufvertrag diverse Auflagen enthält, wie z. B. die Belastung eines Grundstücks mit einem lebenslangen Wohnrecht.

Der LRH hat die nachträgliche Unterrichtung des VR gerügt. Er ist der Ansicht, dass nach Nr. 4.2 Buchst. d der Anweisung über die Verwaltung und Organisation des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW (AnwVOBLB)⁶ die Durchführung von Investitionsvor-

⁶ Siehe RdErl. des FM vom 30.10.2002.

haben mit Gesamtkosten von mehr als 2,5 Mio. € vorab der Zustimmung des VR bedarf. Unabhängig, ob der Investitionsbegriff der Nr. 4.2 Buchst. d AnwVOBLB im kameralen oder betriebswirtschaftlichen Zusammenhang auszulegen ist, liegt beim Ankauf von Grundstücken und Gebäuden grundsätzlich eine Investition vor. Hinzu kommt, dass nach Angaben des BLB NRW für die Sanierung und den Ausbau des Schlosses zu einem Bildungszentrum weitere erhebliche Investitionen getätigt werden müssen.

BLB NRW und FM sind der Ansicht, dass Grundstücksankäufe grundsätzlich nicht der Zustimmung des VR bedürfen, da sie nicht unter den Investitionsbegriff der Nr. 4.2 Buchst. d AnwVOBLB zu subsumieren seien. Lediglich beim Kauf eines Grundstücks als Bestandteil einer Investitionsmaßnahme würde man in einzelnen Fällen vorab die Zustimmung des VR einholen. Zudem habe Nr. 4.3 AnwVOBLB, nach der der VR über Grundstücksankäufe, deren Wert 50.000 € übersteigt, in der nächstfolgenden Sitzung des VR zu unterrichten ist, als *lex specialis* Vorrang gegenüber Nr. 4.2 Buchst. d AnwVOBLB. Daher sei der Verwaltungsrat erst nach Abschluss eines Grundstücksankaufs zu unterrichten.

Der LRH sieht in der Weigerung des BLB NRW, Grundstückankäufe grundsätzlich nicht dem VR vorab zur Zustimmung vorzulegen, nicht nur einen Verstoß gegen Nr. 4.2 Buchst. d AnwVOBLB. Er hält dies auch im Sinne des § 9 BLBG, nach dem u. a. Grundstücksankäufe für die Erfüllung von Landesaufgaben erforderlich sein müssen, nicht für sachdienlich. Anderenfalls wären Grundstücksankäufe des BLB NRW ab einer bestimmten Größenordnung jeglicher Kontrolle entzogen.

Nachdem der Ankauf der Liegenschaft Kellenberg bereits vollzogen war, hat der VR im Rahmen seiner Zustimmung zu weiteren Investitionen nur noch einen sehr begrenzten Gestaltungsrahmen, da die Hauptentscheidung, nämlich der Beginn der Investition durch den Grunderwerb, ohne seine Mitwirkung getroffen wurde.

Der LRH hat FM und BLB NRW deshalb mitgeteilt, dass er eine unabhängige Kontrolle von finanziell bedeutsamen Entscheidungen des BLB NRW durch einen Zustimmungsvorbehalt des VR für unerlässlich hält. Ggf. müssten die entsprechenden Vorschriften in diesem Sinne geändert werden.

Darüber hinaus hält es der LRH für erforderlich, dass die Qualität der Unterrichtung dahingehend verbessert wird, dass der VR wichtige Informationen erhält, die in unmittelbarem Zusammenhang mit finanziell bedeutsamen Entscheidungen stehen, wie z. B. im vorliegenden Fall über den anstehenden Sanierungsaufwand und die Belastungen des Grundstücks.

gez.
Scholle
Präsidentin

gez.
Clouth
Vizepräsident

gez.
Vogt
Direktor b. LRH

gez.
Keisers
Direktorin b. LRH

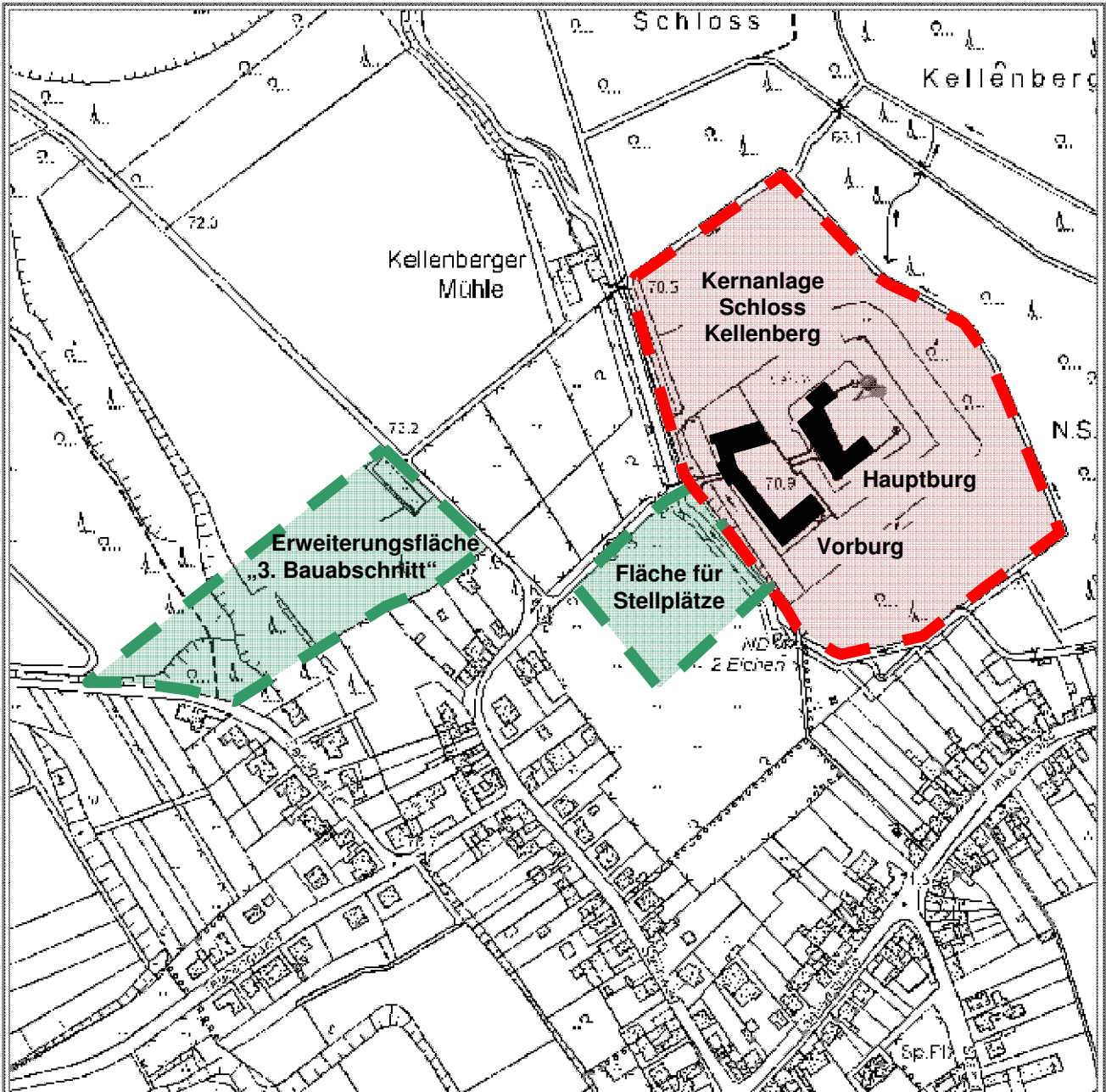
gez.
Kirsch
Direktor b. LRH

gez.
Kampschulte
LMR'in

gez.
Zelljahn
LMR

Geoserver NRW

Gemeinde Jülich, Gemarkung Barmen



Legende

Deutsche Grundk. 1: 5000

Maßstab 1:4000