

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Matthias Lammert (CDU)

und

Antwort

des Ministeriums der Finanzen

Staatsbad Bad Ems GmbH/Verkauf des Golfplatzes

Die **Kleine Anfrage** 2712 vom 6. Oktober 2014 hat folgenden Wortlaut:

Der Golfplatz Denzerheide wurde durch die Staatsbad Ems GmbH veräußert, siehe hierzu meine Kleine Anfrage vom 10. März 2008 (Drucksache 15/2074).

Vor diesem Hintergrund frage ich die Landesregierung:

1. Warum wurde das Grundstück Ende 2007 zum Preis von 2,25 Mio. Euro verkauft, obwohl im August 2005 der Wert des Grundstücks auf 3,7 Mio. Euro festgelegt wurde und damit eine Wertsteigerung zwischen einer Grundstücksbewertung aus dem Jahr 1997 (2,91 Mio. Euro) feststand?
2. Warum hat die Staatsbad Bad Ems GmbH sich bereit erklärt, den Investitionsersatzanspruch, den der Pächter nach dem Pachtvertrag hat, für den Erwerber zu übernehmen?
3. Wurde der Investitionsersatzanspruch durch die Staatsbad Bad Ems GmbH bewertet und wenn ja, in welcher Form?
4. Auf welcher Beurteilungsgrundlage hat das Finanzministerium in Mainz den Betrag des Investitionsersatzanspruchs als unter 1 Mio. Euro liegend eingeschätzt?
5. Wurde das Ergebnis der Bewertung dem Käufer mitgeteilt oder hat der Käufer hiervon nach Kenntnis der Staatsbad Bad Ems GmbH Kenntnis erlangt?
6. Gab es mehrere Bieter für den Golfplatz oder hat das Land von sich aus Interessenten angesprochen?
7. Wer hat das erste Gutachten erstellt und wie konnte dieser Gutachter von einer Jahrespacht von 250 000 Euro ausgehen, wenn die tatsächliche Pacht nur 40 000 Euro beträgt?

Das **Ministerium der Finanzen** hat die Kleine Anfrage namens der Landesregierung mit Schreiben vom 28. Oktober 2014 wie folgt beantwortet:

Die Landesregierung hat bereits in der Beantwortung der Kleinen Anfrage vom 2. April 2008 (Drucksache 15/2074) zu den Umständen des Verkaufs des Golfplatzes und zur Angemessenheit des Kaufpreises Stellung genommen. Dies vorausgeschickt, beantworte ich die Kleine Anfrage im Namen der Landesregierung wie folgt:

Zu Frage 1:

Mit dem Verkauf des Golfplatzes im Jahre 2007 wurde den Vorgaben des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz entsprochen, der den Staatsbädern in seinem Bericht vom 8. Oktober 1996 den Verkauf nicht betriebsnotwendiger Grundstücke aufgegeben und hier ausdrücklich den Golfplatz Denzerheide genannt hatte. Zur Frage der Angemessenheit des Kaufpreises wird auf die Beantwortung der Frage Nr. 2 in der Kleinen Anfrage vom 2. April 2008 (Drucksache 15/2074) verwiesen.

Zu Frage 2:

Grundlage des Ausgleichsanspruchs sind entsprechende Regelungen im Pachtvertrag, den der Käufer unverändert übernommen hat. Ohne eine Freistellung des Erwerbers von dem Ausgleichsanspruch, dessen Höhe bei Pachtende zu ermitteln ist, hätte die Staatsbad Bad Ems GmbH zwangsläufig eine Kaufpreisreduzierung um einen prognostischen Betrag (eben eine Schätzung des Ausgleichsbetrages) hinnehmen müssen. Diese Sachbehandlung wäre weit risikobehafteter gewesen als die vereinbarte Freistellung. Bei

b. w.

Streitigkeiten über die Höhe des Ausgleichsanspruchs ist nach den Regelungen des Pachtvertrages die Erstellung eines Schiedsgutachtens vorgesehen. Bei der Freistellungsregelung handelt es sich um eine sachgerechte und vernünftige Regelung, die vermeidet, dass die Staatsbad Bad Ems GmbH einen möglicherweise überhöhten Abzug bei der Vereinbarung eines reduzierten Kaufpreises hätte hinnehmen müssen.

Zu den Fragen 3 und 4:

Die Fragen 3 und 4 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Eine Ermittlung der Ausgleichsansprüche wurde von der Staatsbad Bad Ems GmbH nicht vorgenommen. Nach den pachtvertraglichen Regelungen ist die bei Pachtende (vertraglich: 2020) vorliegende Wertsteigerung aufgrund der Investitionen bis zum Stichtag 31. Dezember 2007 zu ermitteln, wobei der Pächter nachzuweisen hat, dass die Staatsbad Bad Ems GmbH den auszugleichenden Investitionen zugestimmt hat und diese Investitionen für wesentliche Bestandteile des Pachtgrundstücks erbracht wurden. Im Oktober 2007 ermittelte die Staatsbad Bad Ems GmbH auf der Grundlage von Angaben des Pächters dessen Investitionen im Zeitraum 1989 bis Juni 2007. Nach dieser Ermittlung hat der Pächter in dem vorgenannten Zeitraum Investitionen von rund 1 Mio. Euro getätigt. Die Investitionen hatten zum 31. Dezember 2006 einen Restwert von rund 500 000 Euro. Die Aufstellung beinhaltete auch Maßnahmen, die ohne die Zustimmung der Staatsbad Bad Ems GmbH vom Pächter getätigt wurden und die deshalb nach den vertraglichen Regelungen nicht ausgleichspflichtig sind. Grundlage der Einschätzung des Finanzministeriums ist die v. g. Aufstellung der Staatsbad Bad Ems GmbH. Hierbei handelt es sich um eine grobe Einschätzung, da der Ausgleichsanspruch bei Pachtende zu ermitteln ist.

Zu Frage 5:

Die Aufstellung der Staatsbad Bad Ems GmbH ist dem Käufer zur Verfügung gestellt worden. Bei der Aufstellung handelt es sich entsprechend der Antwort zu den Fragen Nr. 3 und Nr. 4 nicht um eine Bewertung des Ausgleichsanspruchs.

Zu Frage 6:

Neben dem Käufer hat auch der Mittelrheinische Golfclub Bad Ems e. V. ein Kaufangebot abgegeben. Es wird auf die Beantwortung der Fragen Nr. 3 und Nr. 4 in der Kleinen Anfrage vom 2. April 2008 (Drucksache 15/2074) verwiesen.

Zu Frage 7:

Es wird auf die Beantwortung der Frage Nr. 2 der Kleinen Anfrage vom 2. April 2008 (Drucksache 15/2074) verwiesen. Die Gutachten im Zusammenhang mit dem Golfplatz Denzerheide wurden vom LBB erstellt. Das Gutachten von 1. August 2005 ist eine Fortschreibung des Wertgutachtens aus dem Jahre 1997. Mit dem Gutachten vom 31. August 2007 wurde hingegen die auf Grundlage des bestehenden Pachtverhältnisses und der hierüber geführten Verlängerungsverhandlungen angemessene Pacht ermittelt.

In Vertretung:
Prof. Dr. Salvatore Barbaro
Staatssekretär