

Antwort

der Landesregierung
auf die Kleine Anfrage 1594
des Abgeordneten Benjamin Raschke
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 6/3857

Mögliche Versäumnisse und Fehler beim Verkauf eines landeseigenen Grundstücks durch die Brandenburgische Bodengesellschaft (BBG)

Namens der Landesregierung beantwortet der Minister der Finanzen die Kleine Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung des Fragestellers

Die Brandenburgische Bodengesellschaft (BBG) wurde 2006 als private Gesellschaft gegründet. Sie übernimmt für das Land Brandenburg treuhänderische Aufgaben bei der Konversion militärischer Liegenschaften und beim Verwalten und Verwerten von Flächen und Immobilien der Bodenreform. In diesem Rahmen wurde von der BBG die Liegenschaft "Ehemalige Radarstation Fürstenberg" (47 ha) veräußert. Geschäftsführer der BBG war bis 2011 F. M.. Letzter Eigentümer der ehemaligen Radarstation Fürstenberg war die CS Forstbetrieb GmbH und Co. KG, am 24.04.2014 umfirmiert in BBF Forst GbmH & Co. KG. Geschäftsführerin der CS Forstbetrieb war bis 2013 die Spreeinsel Liegenschaftsverwaltungsgesellschaft mbH, Zeuthen, vertreten durch ihren Geschäftsführer Herrn C., seitdem die die BBF Unternehmensführungs GmbH, deren Eigentümer ebenfalls Herr C. ist. Herrn C. gehören noch weitere Unternehmen, darunter die BBF Berlin-Brandenburger Flächenentwicklung GmbH und Spreeinsel Immobilien GmbH. Weiterer Geschäftsführer der BBF Berlin-Brandenburger Flächenentwicklung GmbH und der Spreeinsel Immobilien GmbH war F. M.. Herr M. war ausweislich der Gesellschafterlisten zwischen dem 9. Juni 2010 und dem 8. Dezember 2010 50-prozentig an der Spreeinsel Liegenschaftsverwaltungsgesellschaft beteiligt. Am 8.6.2010 wurde M. zudem als Geschäftsführer ins Handelsregister eingetragen, am 27.10.2010 wieder gestrichen.

Am 19.03.2016 wurde die Liegenschaft der ehemaligen Radarstation Fürstenberg für € 342.000 durch die Deutsche Grundstücksauktionen AG versteigert.

Frage 1:

Wann wurde die Liegenschaft der ehemaligen Radarstation Fürstenberg durch die BBG verkauft?

zu Frage 1:

Bei der in Rede stehenden WGT-Liegenschaft handelt es sich um eine Forstfläche, die auf dem Immobilienmarkt angeboten und im Rahmen dieses offenen Bieterverfahrens am 29. Dezember 2009 veräußert wurde.

Frage 2:

Zu welchem Preis wurde die Liegenschaft der ehemaligen Radarstation Fürstenberg verkauft?

zu Frage 2:

Die Landesregierung ist bei der Beantwortung von Kleinen Anfragen verfassungsrechtlich verpflichtet, die Grundrechte Dritter zu wahren. Hierunter fallen auch die von Artikel 12 Absatz 1 und Artikel 14 Absatz 1 sowie Artikel 2 Absatz 1 des Grundgesetzes geschützten Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse. Als Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse werden alle auf ein Unternehmen bezogenen Tatsachen, Umstände und Vorgänge verstanden, die nicht offenkundig, sondern nur einem begrenzten Personenkreis zugänglich sind und an deren Nichtverbreitung der Rechtsträger ein berechtigtes Interesse hat.

Kaufpreishöhe und -konditionen stellen dem Wesen nach derartige Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse dar. Deren Offenbarung kann Rückschlüsse auf geschäftliche Absichten oder die wirtschaftliche Situation der Käuferin zulassen, an deren Geheimhaltung diese ein berechtigtes Interesse hat. Die Käuferin hat zudem auf Anfrage die Freigabe der Vertragsdaten zur Veröffentlichung abgelehnt. Nach sorgfältiger Abwägung des Informationsinteresses einerseits und der Geheimhaltungsinteressen andererseits ist eine Beantwortung im Rahmen der Kleinen Anfrage daher nicht möglich.

Frage 3:

Welche konkreten zeitlichen Abläufe, welche Verhandlungen und Abstimmungen gab es bei dem Verkauf und der Vergabe der ehemaligen Radarstation Fürstenberg?

zu Frage 3:

Die Liegenschaft wurde im Zeitraum vom 15. August bis 15. September 2009 auf dem offenen Immobilienmarkt durch Verkaufsanzeigen in der Berliner Morgenpost und der Märkischen Allgemeinen Zeitung sowie im Internetportal www.immoscout24.de angeboten. Zusätzlich wurden 224 Interessenten aus der Forstinteressentendatei der Brandenburgischen Boden Gesellschaft (BBG) auf die Angebotseinholung hingewiesen. Insgesamt 7 Interessenten haben daraufhin ein Kaufpreisgebot abgegeben.

Von den eingegangenen Kaufpreisgeboten bezogen sich 2 ausschließlich auf die Errichtung von Windkraftanlagen. Da für die Liegenschaft keine Ausweisung als Windeignungsgebiet vorlag, wurde am 18. September 2009 die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vorsorglich um eine regionalplanerische Stellungnahme zur Zulässigkeit der Vorhaben gebeten. Diese ergab Anfang Oktober 2009, dass die Windenergienutzung mit den Belangen der Planungsgemeinschaft nicht vereinbar war, sodass die beiden betroffenen Kaufpreisgebote im Verfahren keine weitere Berücksichtigung mehr finden konnten.

Am 24. September 2009 wurden parallel dazu erste Gespräche mit der Käuferin geführt, die das höchste Kaufpreisangebot abgegeben hatte. Im Verlauf dieser Gespräche wurden die vertraglichen Eckdaten des Grundstücksverkaufs besprochen und die Käuferin um Vorlage eines Forstbewirtschaftungskonzeptes gebeten. Dieses Forstbewirtschaftungskonzept wurde am 11. November 2009 fertiggestellt und einen Tag später den damaligen Ressorts für Infrastruktur und Landwirtschaft und für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Abstimmung zugeleitet, die dem Verkauf am 7. bzw. 14. Dezember 2009 zustimmten. Gespräche mit den weiteren Kaufinteressenten wurden nicht geführt, da zwischen dem Angebot der Käuferin und dem nächstfolgenden Kaufpreisangebot eine Spanne von fast 30% lag.

Der Käuferin wurde am 1. Dezember 2009 ein erster Kaufvertragsentwurf zugeleitet. Auf der Grundlage dieses Vertragsentwurfes wurden sodann Vertragsverhandlungen geführt. Diese mündeten in einen angepassten Vertragsentwurf, der der Käuferin am 18. Dezember 2009 übermittelt wurde und der Grundlage der notariellen Beurkundung am 29. Dezember 2009 war.

Frage 4:

Welche konkreten Ausschreibungsdetails gab es in Bezug auf den Verkauf der ehemaligen Radarstation Fürstenberg?

zu Frage 4:

Zur Beantwortung der Frage wird auf die beigelegte Anlage verwiesen.

Frage 5:

Welche Interessenten gab es für den Erwerb der Liegenschaft?

Frage 6:

Wer hat welche Gebote abgegeben?

zu den Fragen 5 und 6:

Siehe Antwort zu Frage 3. Weitergehende Informationen können im Rahmen der Kleinen Anfrage aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht erteilt werden. Die Daten zu den Interessenten unterliegen, seien es Privatpersonen oder gewerblich Handelnde, dem Schutz der informationellen Selbstbestimmung sowie dem Schutz der Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse.

Frage 7:

Wie erfolgte die Prüfung der Identität und Bonität der Käufer und der Interessenten?

zu Frage 7:

Die Überprüfung der Identität der Käuferin erfolgte im Rahmen der Beurkundung des Grundstückskaufvertrages durch Einsichtnahme des Notars in das elektronische Handelsregister. Zum Nachweis der Bonität wurde eine Wirtschaftsauskunft aus der Firmenauskunftsdatenbank der Unternehmensgruppe Creditreform herangezogen.

Frage 8:

Wie erfolgten die Auswahl des Bieters und der Zuschlag für das Gebot der CS Forstbetrieb GmbH?

zu Frage 8:

Die Auswahl erfolgte nach der Höhe des Kaufpreises und dem Nutzungskonzept. Käuferin war die 2. WeiCom Immobilien GmbH & Co. KG. Die CS Forstbetrieb GmbH & Co. KG ist im Dezember 2010 aus dieser Gesellschaft durch Sitzverlegung und Umfirmierung hervorgegangen.

Frage 9:

Welche konkreten Vertragsdetails wurden beim Verkauf der ehemaligen Radarstation Fürstenberg bezüglich Kaufpreiszahlung, Weiterveräußerung, Beteiligung an weiteren Veräußerungserlösen und Rückgabe der Grundstücke an das Land Brandenburg verhandelt?

zu Frage 9:

Informationen zu den einzelnen vertraglichen Regelungen können aus datenschutzrechtlichen Gründen im Rahmen der Kleinen Anfrage nicht erteilt werden. Die Ausführungen zu Frage 2 gelten entsprechend.

**Aufforderung zur Abgabe von Angeboten
für die ehemalige Radarstation Fürstenberg**

PM 019-01

Die ehemalige Radarstation Fürstenberg

PM 019-01

Liegenschaft:	Radarstation Fürstenberg, ca. 47,8 ha																
Kaufgegenstand:	Forst- und Forstfreiflächen																
Größe des Kaufgegenstandes:	46,9654 ha = 469.654 qm																
Nutzung:	forstwirtschaftliche Nutzung, tlw. ist landwirtschaftliche Nutzung möglich; zuvor langjährige militärische Nutzung der Flächen.																
Bestand (Schätzung):	<table><tr><td>■ Wald</td><td>ca. 19,9 ha</td></tr><tr><td>davon Reinbestand Lärche (Ki) I. AK (1-20 Jahre)</td><td>ca. 2,9 ha,</td></tr><tr><td>Reinbestand Kiefer (Bl) II. AK (21-40 Jahre)</td><td>ca. 11,3 ha,</td></tr><tr><td>Reinbestand Kiefer III. AK (41-60 Jahre)</td><td>ca. 5,7 ha,</td></tr><tr><td>■ Sukzessionsflächen</td><td>ca. 3,5 ha</td></tr><tr><td>■ Ackerflächen</td><td>ca. 0,6 ha</td></tr><tr><td>■ Freiflächen</td><td>ca. 22,2 ha</td></tr><tr><td>■ Verkehrsfläche</td><td>ca. 0,8 ha</td></tr></table>	■ Wald	ca. 19,9 ha	davon Reinbestand Lärche (Ki) I. AK (1-20 Jahre)	ca. 2,9 ha,	Reinbestand Kiefer (Bl) II. AK (21-40 Jahre)	ca. 11,3 ha,	Reinbestand Kiefer III. AK (41-60 Jahre)	ca. 5,7 ha,	■ Sukzessionsflächen	ca. 3,5 ha	■ Ackerflächen	ca. 0,6 ha	■ Freiflächen	ca. 22,2 ha	■ Verkehrsfläche	ca. 0,8 ha
■ Wald	ca. 19,9 ha																
davon Reinbestand Lärche (Ki) I. AK (1-20 Jahre)	ca. 2,9 ha,																
Reinbestand Kiefer (Bl) II. AK (21-40 Jahre)	ca. 11,3 ha,																
Reinbestand Kiefer III. AK (41-60 Jahre)	ca. 5,7 ha,																
■ Sukzessionsflächen	ca. 3,5 ha																
■ Ackerflächen	ca. 0,6 ha																
■ Freiflächen	ca. 22,2 ha																
■ Verkehrsfläche	ca. 0,8 ha																
Besonderheiten:	Der Kaufgegenstand besteht aus 8 Flurstücken, die keine durchgehend kompakte Form aufweisen und etwa mittig durch mehrere Flurstücke mit öffentlicher Funktion getrennt werden. Hier befinden sich eine öffentliche Straße (auch Radfernweg) sowie verschiedene Ersatzpflanzungen, die sich auch auf einen kleinen Teil des Kaufgegenstandes erstrecken (Dienstbarkeit). Die 9 Gebäude der früheren Radarstation wurden zurückgebaut. Auf 2 Flurstücken befinden sich umzäunte Brunnen zur Trinkwassergewinnung einschließlich Schaltanlage, Rohrleitungstrassen und Zubehör (Dienstbarkeiten). Auf einer Enklave befindet sich ein Wohnhaus im Privateigentum, für das der Käufer Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu gewähren hat.																
jagdliche Nutzung:	Die Flächengröße erfüllt nicht die für einen Eigenjagdbezirk erforderlichen Voraussetzungen. Das Objekt verbleibt somit im Bestand des gemeinschaftlichen Jagdbezirks der Jagdgenossenschaft Fürstenberg.																
Kaufpreis:	zum Kauf gegen Angebot																
Besichtigungstermine:	Besichtigungstermin: Freitag der 4. September 2009, 11 Uhr. Von der B96 aus südlicher Richtung kommend nach dem Ortsschild Fürstenberg/Havel Abzweig links (Hans-Günter-Bock-Straße), vorbei an Tankstelle und Supermarkt, bis Einmündung Rheinsberger Straße, dann links bis zum Abzweig Alte Kirschenallee, hier Treffpunkt. Ihr vorheriger Anruf ist erwünscht, um Sie als Interessent vorzumerken. Näheres siehe Seite 16.																
Frist zur Abgabe des Angebotes:	Dienstag, der 15. September 2009																
Ansprechpartner:	Herr [REDACTED] Tel.: 03377 [REDACTED] Fax: 03377 [REDACTED] E-Mail: [REDACTED] Internet: http://www.bbg-immo.de																

Inhalt

A	■ Standort		
	Einzellage	Seite	4
	Geographische Lage		
	Verkehrsanbindung		
	Entfernungen	Seite	5
B	■ Objektbeschreibung		
	Allgemeine Kurzbeschreibung	Seite	6
	Größe der Liegenschaft/ Kaufgegenstand	Seite	7
	Eigentumsverhältnisse/Dienstbarkeiten /Nutzung	Seite	8
	Naturschutz/Planungsrecht	Seite	9
C	■ Daten zu Forst und Jagd		
	Geologie und Standort	Seite	11
	Bestandesdaten	Seite	12
	flurstücksweise Bestandesdaten		
	Betriebskonzept	Seite	13
	bisherige Nutzung und forstliche Bewirtschaftung		
	Jagdliche Nutzung	Seite	14
D	■ Besonderheiten		
	Munition/Altlasten/Abfälle	Seite	15
	Grundsteuer/WBV		
E	■ Angebot		
	Kaufpreis	Seite	16
	Angebotsabgabe		
	Bewertungskriterien für Angebote		
	Hinweise		
F	■ Weitere Informationen		
	Ansprechpartner	Seite	17
	Besichtigung/Termine		
	Kaufverhandlungen		
	Hinweise		

A ■ Standort

Einzellage:

Die Liegenschaft befindet sich etwa 2 km südwestlich der Stadt Fürstenberg/Havel (Lk. Oberhavel) und südlich des Röblinsees. Von dem diesem vorgelagerten Wohngebiet am Röblinsee ist sie durch eine leicht bewaldete Anhöhe getrennt. Die Eisenbahnlinie sowie die Bundesstraße 96 verlaufen in einiger Entfernung östlich des Objektes.

Geographische Lage:

Der Landkreis Oberhavel (OHV) grenzt im Süden an das Land Berlin (Reinickendorf, Pankow) und im Norden an den Landkreis Mecklenburg-Strelitz (Mecklenburg-Vorpommern). Während im Osten die Brandenburger Landkreise Uckermark (UM) und Barnim (BAR) anliegen, grenzen Ostprignitz-Ruppin (OPR) und das Havelland (HVL) westlich an.

Die Stadt Fürstenberg/Havel einschließlich seiner umliegenden 8 Ortsteile mit insgesamt ca. 7.000 Einwohnern bildet den nördlichsten Teil des Landkreises Oberhavel an der Grenze zu Mecklenburg – Vorpommern und verfügt als ehemaliger Standort der 2. Garde-Panzerarmee der Westgruppe der sowjetischen Truppen (WGT) über zahlreiche ehemals militärisch genutzte Liegenschaften.

In Fürstenberg/Havel als Tor zur Mecklenburgischen Seenplatte und seiner seen- und waldreichen Umgebung spielt der Tourismus seit dem Bau der Preußischen Nordbahn vor über 100 Jahren eine bedeutende Rolle. Die Stadt liegt an der Oberen-Havel-Wasserstraße und wird vom Schwedtsee, Baalensee und vom Röblinsee umschlossen. Die Havel durchfließt die Stadt in 4 Läufen. Der südliche Schifffahrtskanal und der nördliche Havelauf (Iserdiek) begrenzen das Große Werder, eine zentrale Insel, auf der die ursprüngliche Stadt gegründet wurde.

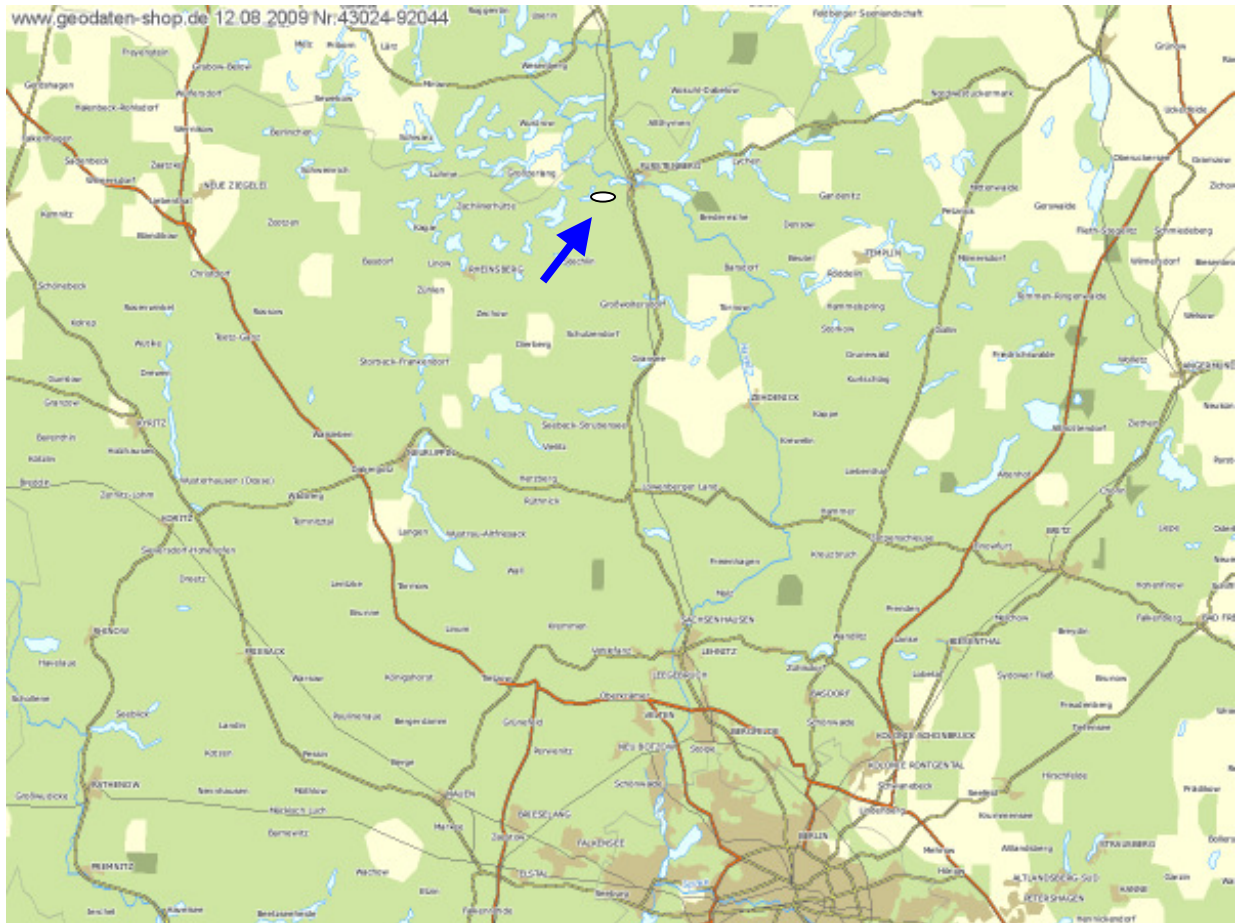
Auf einer Insel nördlich des Altstadt-kerns befindet sich das barocke Schloss Fürstenberg. Besuchenswert sind ferner die Mahn- und Gedenkstätte auf dem Gelände des ehemaligen KZ Ravensbrück, die Wasserburg, die Ruine des Klosters Himmel-pfort, die Evangelische Stadtkirche, das Brandenburgische Forstmuseum, Kriegerdenkmal und Sowjetisches Ehrenmal und die Eisenbahnflusssfähre (Technisches Denkmal). In der Umgebung finden sich zahlreiche Naturschutzgebiete sowie Erholungsmöglichkeiten für Naturfreunde und Wassersportler.

Verkehrsanbindung:

Fürstenberg/Havel befindet sich an der wichtigen Nord-Süd-Achse Bundesstraße 96 (Zittau-Berlin-Sassnitz). Die L15 (Wittstock/Dosse-Prenzlau) quert gleichfalls die Stadt. Von Fürstenberg/Havel führt die B96 zum nördlichen Berliner Ring (A10) und über Neustrelitz zur B198 und weiter zur A19 Abzweig Ros-tock).

Fürstenberg ist DB-Haltepunkt an der Hauptstrecke Berlin-Stralsund. Der Regionalexpress 5 verkehrt vom Hauptbahnhof Berlin im Stundentakt mit ca. 1 Stunde Fahrt-dauer. Die stillgelegte Bahnstrecke nach Templin wird als Draisinenbahn genutzt.

A ■ Standort



Geoinformationen: © Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

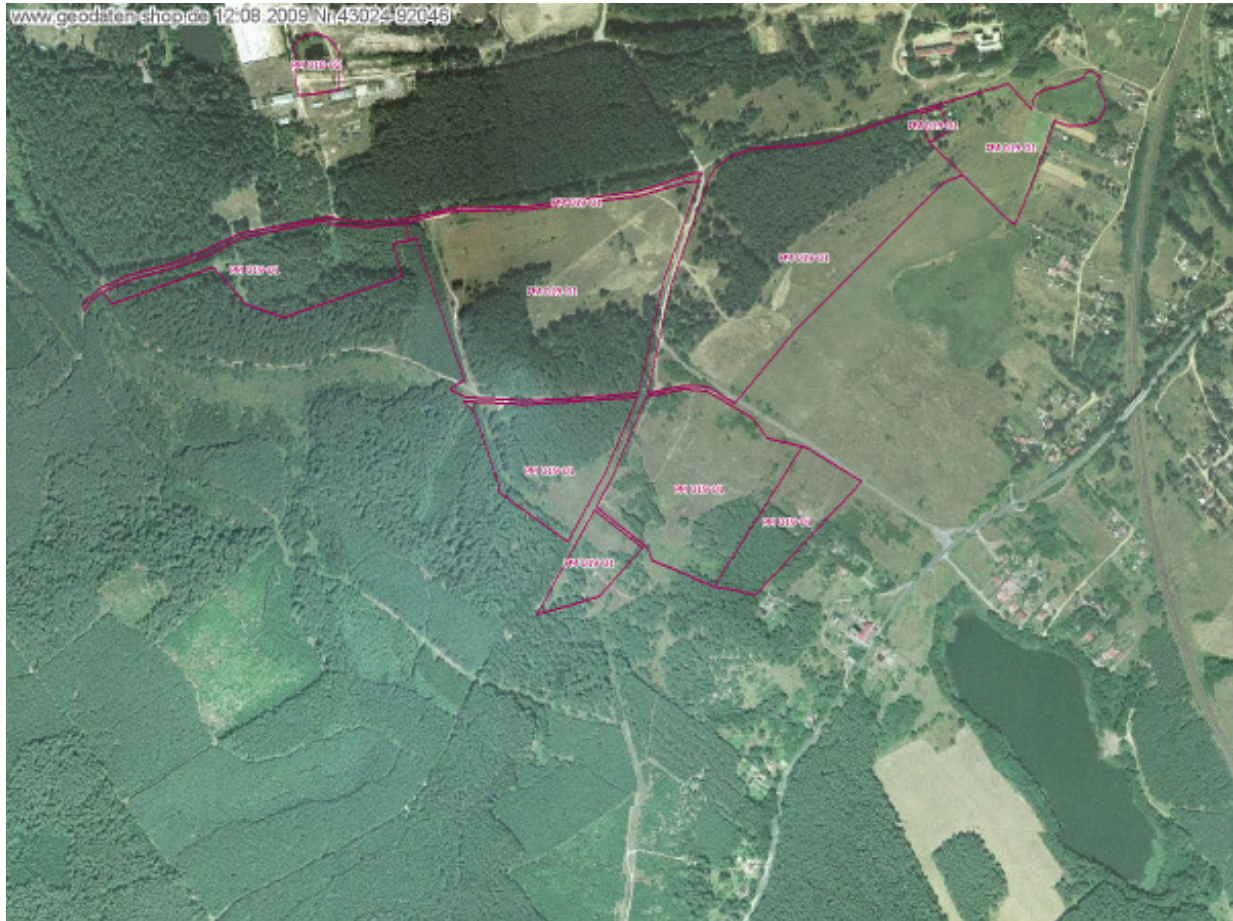


Kaufgegenstand (südwestlich Fürstenberg/Havel)

Entfernungen:

■ Lychen	ca.	15 km
■ Oranienburg (Kreisstadt Lk. OHVI)	ca.	55 km
■ Prenzlau (Kreisstadt Lk. UM)	ca.	60 km
■ Neuruppin (Kreisstadt Lk. OPR)	ca.	60 km
■ Neustrelitz (Kreisstadt Lk. Mecklenb.-Strelitz)	ca.	25 km
■ Neubrandenburg	ca.	50 km
■ Berlin Zentrum	ca.	95 km
■ Rostock	ca.	160 km
■ Leipzig	ca.	270 km
■ Hamburg	ca.	270 km
■ Hannover	ca.	350 km

B ■ Objektbeschreibung



Geoinformationen: © Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Luftbild: © GeoContent GmbH

ungefährer Kaufgegenstand = rote Umrandung (PM 019-01)

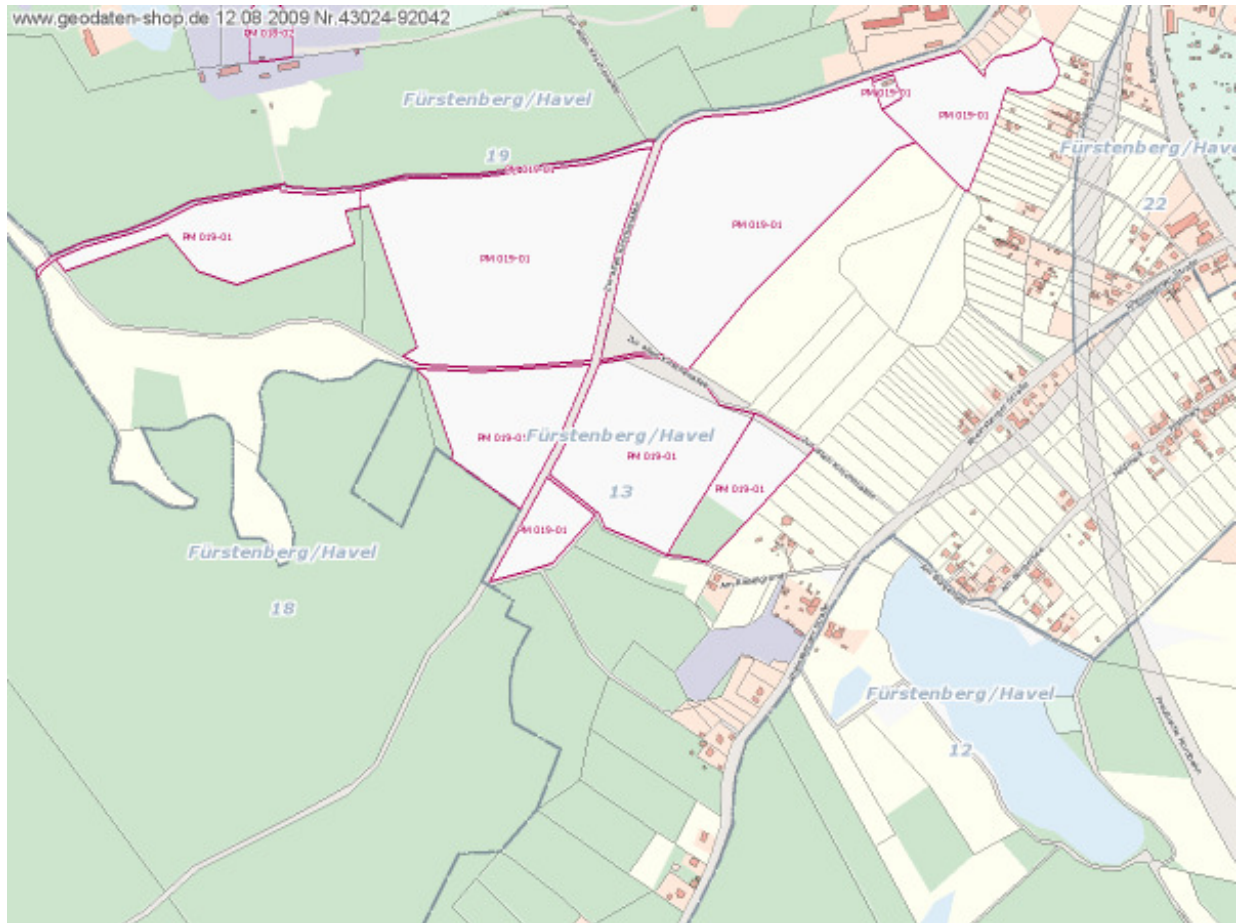
Das umrandete Flurstück im Südosten ist nicht Teil des Kaufgegenstandes.

Allg. Kurzbeschreibung:

Die Liegenschaft ist ein vormals militärisch genutztes Objekt, welches im Norden, Osten und Süden nahe an die Wohnbebauung der Stadt Fürstenberg heranreicht. Die westliche und südwestliche Grenze verläuft in und an Waldbeständen, die zumeist im Eigentum der Stadt Fürstenberg stehen. Durch das in sich geschlossene, uneingeschränkt zugängliche Objekt verläuft die öffentliche Straße „Zur alten Kirschenallee“ (Fahrradstraße mit Anliegerverkehr), die auch als Teil des Radfernweges „Berlin–Kopenhagen“ genutzt wird und angrenzende Flächen erschließt. Das vorhandene Wirtschaftswegesystem gewährleistet die innere Erschließung und die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Aus der militärischen Nutzung waren 9 größere und einige kleinere Baulichkeiten vorhanden, die sich hauptsächlich im zentralen nördlichen Bereich des Kaufgegenstandes westlich der Kirschenallee befanden. Diese Baulichkeiten wurden oberflächlich vollständig beraumt. Es sind Bodenaufschüttungen in geringem Umfang vorhanden. Im Ostteil der Liegenschaft besteht noch eine Klärgrube.

B ■ Objektbeschreibung



Geoinformationen: © Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

ungefährer Kaufgegenstand = rote Umrandung (PM 019-01)

Das umrandete Flurstück im Südosten ist nicht Teil des Kaufgegenstandes.

Größe der Liegenschaft:

Die ehemalige WGT-Liegenschaft PM 019-01 Radarstation Fürstenberg umfasst eine Fläche von ca. 47,8 ha. Ca. 0,8 ha im zentralen Bereich betreffen 3 Flurstücke mit öffentlicher Funktion (Verkehrsflächen, Ersatzpflanzungen), die an die Stadt Fürstenberg als Träger der Baulast veräußert werden. Ein Teil der Ersatzpflanzungen von ca. 900 m² (Kirschbäume) wurde auf dem kaufgegenständlichen Flurstück 9/2 (siehe unten) gepflanzt. Hier besteht ein Gestattungsvertrag mit beschränkt persönlicher Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Fürstenberg, die zur Pflege der Baumpflanzung verpflichtet ist.

Kaufgegenstand:

Die übrige Fläche von 46,9654 ha = 469.654 qm besteht aus 8 vollständigen Flurstücken und entspricht dem Kaufgegenstand. Dieser ist auf der Lageskizze (Seite 10) mit grauer Farbe dargestellt.

B ■ Objektbeschreibung**Eigentumsverhältnisse/****Dienstbarkeiten(Nutzung):**

Der Kaufgegenstand besteht aus 8 vollständigen Flurstücken, die sich im Eigentum des Landes Brandenburg (Grundstücksfonds Brandenburg) befinden:

AG Zehdenick, Grundbuch von Fürstenberg/Havel, Blatt 708 und 787, Gemarkung Fürstenberg, Flur 13,

Flurstück 7	8.282 m ²
Flurstück 8/1	42.000 m ²
Flurstück 9/2	129.822 m ²
Flurstück 12/2	41.714 m ²
Flurstück 16	37.744 m ²
Flurstück 1423 (ehemals 18/1)	129.219 m ²
Flurstück 1428 (ehemals 31)	66.754 m ²
Flurstück 40	14.119 m ²

Für alle 8 Flurstücke (FS) liegen bereits Genehmigungen nach der Grundstücksverkehrsordnung (GVO vor Abschluss eines Rechtsgeschäfts) des Landkreises Oberhavel (Rechtsamt) vom 05.03.2007 vor. Diese sind im Zuge des Verkaufsvorganges durch das Notariat neu zu beantragen. Somit bestehen nach Kenntnis des Verkäufers keine Restitutionsansprüche.

Auf den Flurstücken (FS) 1423 und 16 verläuft auf einer Länge von ca. 700 m eine (überwiegend unterirdische) Rohrleitungstrasse für Trinkwasser mit Zubehör (Energie- und Fernmeldekabel), dem ein Schutzstreifen von 6 m Breite zugeordnet ist. Auf dem Flurstück 1423 befindet sich zudem ein zugehöriger Brunnen, eine Brunnenhauptleitung zu weiteren Brunnen außerhalb des Kaufgegenstandes, ein Schieberkreuz sowie eine Schaltanlage (Container 2 x 2 m). Der Brunnen mit einer Fläche von ca. 200 m² ist eingefriedet (Wasserwerk Fürstenberg), über einem Teil der Hauptwasserleitung besteht ein Erdwall von ca. 80 m Länge. Für die Mitbenutzung des Grundstückes bestehen 2 Gestattungsverträge mit beschränkt persönlicher Dienstbarkeit für den „Wasser- und Abwasserverband Fürstenberger Seengebiet“ (Eigenbetrieb der Stadt Fürstenberg/Havel) zur Nutzung und Unterhaltung der Anlagen.

Innerhalb des Flurstücks 16 befindet sich das mit einem Wohnhaus bestandene Flurstück 15 (Enklave) in Privateigentum. Zur Elektroversorgung dieses Flurstücks besteht ein Gestattungsvertrag mit der E.DIS AG, Gransee ohne Eintragung einer Dienstbarkeit. Der Käufer hat hier die Zuwegung und die Medienversorgung im erforderlichen Umfang zu gewährleisten. Dazu wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Lasten des dienenden Grundstücks (FS) 16 vereinbart.

Ebenfalls auf dem Flurstück 16 wird eine Fläche von ca. 6.000 m² vertragslos landwirtschaftlich genutzt.

B ■ Objektbeschreibung

Naturschutz/Planungsrecht: Der Kaufgegenstand befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“. Die LSG-Verordnung vom 28.09.1999 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Brandenburg Teil II veröffentlicht am 10.11.1999.

Demnach ist eine im Sinne des § 11 Abs. 2 und 3 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) ordnungsgemäße landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche (nachhaltig, pfleglich und sachgemäß) Bodennutzung auf den rechtmäßig dafür benutzten Flächen mit wenigen Einschränkungen (Erhalt von Solitärbäumen, Hecken, Gebüsch, Feldgehölzen, Niedermooren, Mager- und Trockenrasen, Kleingewässern und Grünland bzw. von Höhlenbäumen) möglich. Auch die rechtmäßige Ausübung der Jagd ist möglich, soweit das charakteristische Landschaftsbild nicht durch Jagdeinrichtungen beeinträchtigt wird.

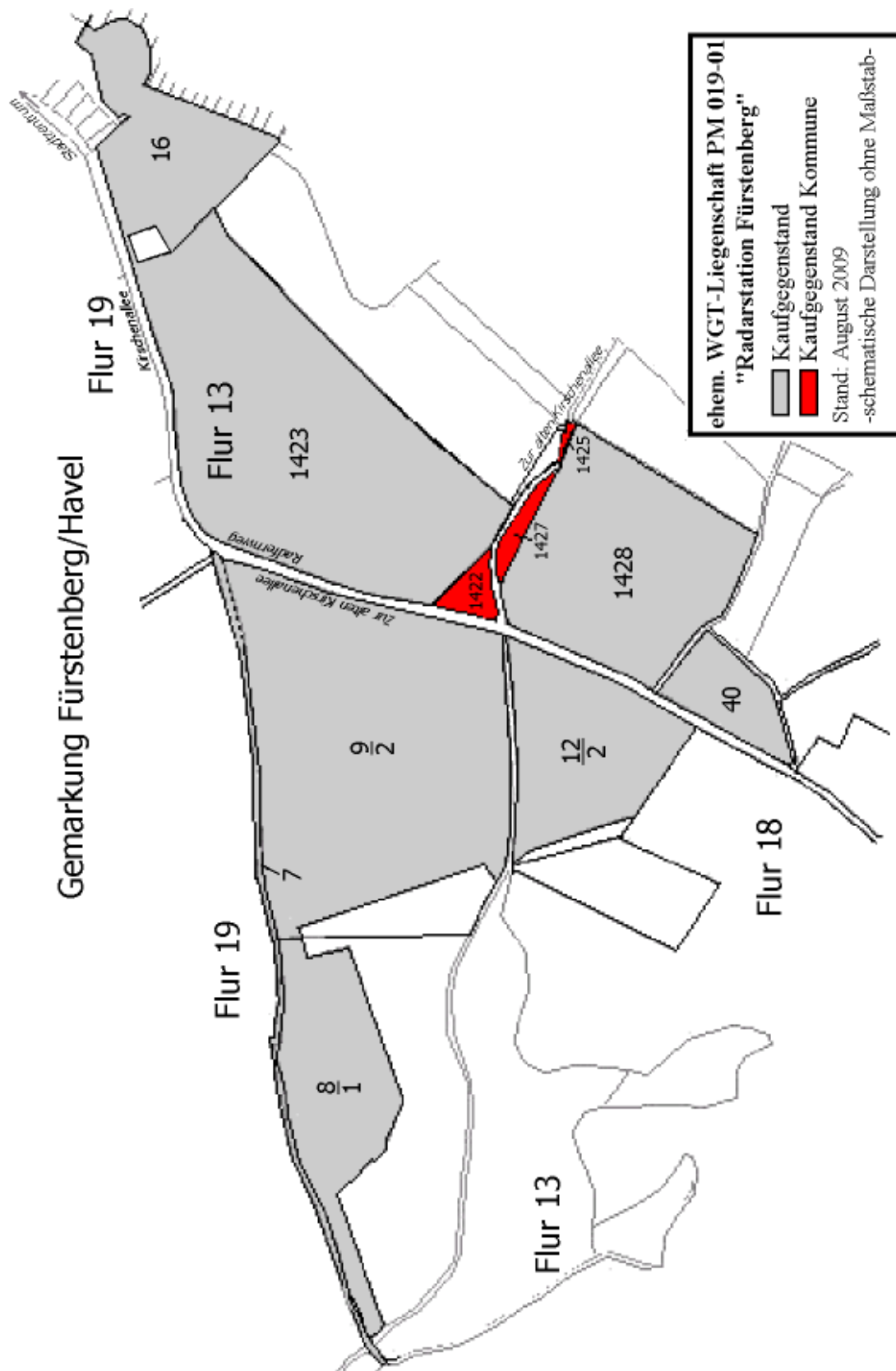
Auf Teilen des Kaufgegenstandes bestehen Biotope, die nach § 32 des BbgNatSchG geschützt sind und nicht zerstört oder beeinträchtigt werden dürfen. Auf FS 1423 bzw. auf den FS 9/2, 16 und 31 wurden von der Unteren Naturschutzbehörde diesbezüglich „Vorwälder trockener Standorte“ bzw. „Grünlandbrachen trockener Standorte“ festgestellt.

Auf dem FS 1423 besteht die Trinkwasserschutzzone I in einem Abstand von 10 m um den Brunnenrand. Hier gilt ein absolutes Betretensverbot. Der übrige Teil dieses FS befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone II, in der die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, die Errichtung baulicher Anlagen sowie der Einsatz forstwirtschaftlicher Fahrzeuge (außer Transit auf Wegen) verboten sind. Die Trinkwasserschutzzone II mit Gültigkeit auf den FS 1428 und 40 untersagt die Waldumwandlung, die Erstaufforstung mit Nadelhölzern/Robinien, die Anlage von Baumschulen etc. sowie Holzlagerplätzen > 100 m³. Auch Kahlhiebe > 1.000 m² sind nicht gestattet.

Der Fachdienst Landwirtschaft des Lk. OHV hat mitgeteilt, dass die FS 9/2, 12/2, 16, 18/1 (jetzt 1423), 31 (jetzt 1428) und 40 ganz bzw. teilweise in einer Größe von ca. 16,8 ha nicht bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzflächen bilden. Unter Berücksichtigung der Angaben in den Auszügen aus dem Liegenschaftsbuch ist von einer Ackerzahl von 22 auszugehen (Grenzertragsböden).

Für eine Teilfläche des Flurstücks 16 bestanden in der Vergangenheit Überlegungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen. Die Entwicklung dieser Fläche ist nach Auskunft der Kommune aus 2006 jedoch nur im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung und in Verbindung mit einem Ausgliederungsverfahren aus dem LSG möglich (Entwurf des Flächennutzungsplanes vom Mai 2003). Damit ist von einem Flächenstatus für land- und forstwirtschaftliche Nutzung auszugehen. Für das Flurstück 1423 wurde die Eignung für die Errichtung von Fotovoltaikanlagen geprüft.

Eine Zusicherung bezüglich der Nutzung der vorgenannten Potenziale kann vom Verkäufer nicht gegeben werden, zugleich behält dieser sich die Vereinbarung einer Wertschöpfungsklausel im Kaufvertrag vor.



C ■ Daten zu Forst und Jagd

Geologie und Standort:

Die Geologie des Gebietes wurde maßgeblich durch die Ablagerungen der letzten Vereisung (Weichsel-Glazial), speziell der Fürstenberger Staffel des Pommerschen und Frankfurter Stadiums und die daran anschließenden nacheiszeitlichen Wirkungen auf die Landschaftsformen geprägt. Daraus resultieren die für den Kaufgegenstand charakteristischen Kuppen-, Rinnen- und Senkenflächen des „Fürstenberger Seelandes“ innerhalb des Nordbrandenburgischen Platten- und Hügellandes.

Die forstliche Standortsgliederung führt die Flächen im Grenzbereich zwischen dem Mittelmecklenburger Jungmoränenland (μ) und dem Ostmecklenburg- Neubrandenburger Jungmoränenland (β). Die Wuchsbezirke Rheinsberger-Mirower Seenmoräne und die Granseer Platte bestimmen die Standortspotenziale. Das Nährkraftpotenzial wechselt kleinflächig von arm bis kräftig und ist im Landesvergleich insgesamt als überdurchschnittlich einzuschätzen.

Das Neubrandenburger Klima (Großklimabereich β) weist eine durchschnittliche Jahrestemperatur von 8,5 ° C und jährliche Niederschläge zwischen 540 und 600 mm auf. Infolge des Gewässerreichtums ist die Luftfeuchtigkeit im Durchschnitt relativ hoch, mit positivem Einfluss auf das Pflanzenwachstum.

Aus den geologischen und klimatischen Voraussetzungen kann eine potenziell natürliche Vegetation abgeleitet werden, die von Rotbuchen- und Kiefern-mischwäldern dominiert wird.



Die ehemalige Radarstation Fürstenberg

PM 019-01

C ■ Daten zu Forst und Jagd

Bestandesschätzung:

Da für die Flächen keine Forsteinrichtung vorliegt, basieren die nachfolgend angegebenen ungefähren Werte auf Einschätzungen eines anerkannten und öffentlich bestellten Sachverständigen für Forstwirtschaft aus dem Jahr 2007. **Eine detaillierte Forsteinrichtung wird vertraglich vereinbart und sollte vom Erwerber zeitnah eingeplant werden.** Die Bonitäten der AK II und III bewegen sich zwischen 2,0 und 3,0, der Schlussgrad zwischen 0,6 und 0,8, die Werte der AK I betragen je 1,0.

Fl.-Nr.:	Gemarkung	Flur	Fl.-Nr.:	Fläche gesamt in ha	Bestockungsart	Anteilfläche in ha	Bemerkungen
1	Fürstenberg	13	7	0,8282	VS-fläche (Weg)	0,8282	
2	Fürstenberg	13	8/1	4,2000	Kiefer-Reinbestand* Kiefer-Reinbestand Lärche-Reinbestand Freifläche Sukzession	0,4375 0,2000 2,7225 0,4200 0,4200 4,2000	*=Zwischenstand EI, BI
3	Fürstenberg	13	9/2	12,9822	Kiefer- Reinbestand Freifläche KI-BI Sukzession	5,4572 6,8750 0,6500 12,9822	lückig, schlechte Qualität davon 0,2000 ha als Wildwiese genutzt Flächeninanspruchnahme durch Radweg und Nebenanlage (ca.400 m²)
4	Fürstenberg	13	12/2	4,1714	Kiefer- Reinbestand* Freifläche KI-BI-FI-Sukzession	2,9114 0,8400 0,4200 4,1714	*= teilweise lückig
5	Fürstenberg	13	40	1,4119	Kiefer-Reinbestand Freifläche KI-Sukzession	0,2919 0,9800 0,1400 1,4119	lückig, schlechte Qualität
6	Fürstenberg	13	1428	6,6754	Birke (5 Reihen) Kiefer-Reinbestand Freifläche KI-Sukzession	0,2000 2,0057 3,8697 0,6000 6,6754	lückig, schlechte Qualität Aufschüttungen vorhanden
7	Fürstenberg	13	1423	12,9219 davon Wasserwirtschaft	Kiefer-Reinbestand Freifläche 6,5000 KI-BI-Sukzession	5,6716 5,7383 0,3120 1,2000 12,9219	schlechte Qualität, Pfliegerückstand, einzelne Randeichen und EI-Sukzession
8	Fürstenberg	13	16	3,7744 davon E.DIS	Ackerfläche Freifläche 3,1744	0,6000 3,1724 0,0020 3,7744 46,9654	

C ■ Daten zu Forst und Jagd

Betriebskonzept:

Nach Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen hat der Käufer ein Bewirtschaftungskonzept unter Berücksichtigung der forstlichen und naturschutzrechtlichen Belange zu erarbeiten, welches vor Beurkundung dem Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV), Abteilungen Forst und Naturschutz zur Zustimmung vorgelegt wird. Der Verkäufer kann dazu seine Unterstützung anbieten.

bisherige Nutzung und

forstliche Bewirtschaftung:

Bis zur Übergabe der Liegenschaft durch die Sowjetische Seite an das Bundesvermögensamt Potsdam im Oktober 1992 wurde die Fläche zum Betrieb einer Radarstation und eines Hubschrauberlandeplatzes genutzt. Ein regelmäßiger Schießbetrieb fand nicht statt. Neben einem Wachturm, einer Unterkunftsbaracke und einer Garage existierten einige kleinere Funktionalgebäude und Stellungen. Im November 1994 wurde die Fläche an den Verkäufer übergeben. Der oberirdische Gebäuderückbau wurde 1999 abgeschlossen.

Zur Zeit der sowjetischen Nutzung erfolgte keine systematische forstliche Bewirtschaftung der Liegenschaft. Auch nach der Übergabe der Liegenschaft an die Bundesrepublik Deutschland im Dezember 1990 und an die Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und –verwertung mbH im März 1995 erfolgte keine planvolle forstliche Bewirtschaftung, es bestehen somit meist große Pflegerückstände. Die Bestandesbegründung ist schwer nachvollziehbar. Die Liegenschaft war nicht Bestandteil des Geschäftsbesorgungsvertrages mit dem Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV bzw. MLUR).

Forstlich zuständig ist die Oberförsterei Steinförde, OT Steinförde in 16798 Fürstenberg/Havel (Leiter: Herr OFR [REDACTED]) beim Landesbetrieb Forst Brandenburg, Betriebsteil Templin. Revierförsterin des Reviers Fürstenberg ist Frau [REDACTED].



C ■ Daten zu Forst und Jagd

Jagdliche Nutzung:

Der Kaufgegenstand besitzt mit ca. 47 ha nicht die gemäß § 7 des Jagdgesetzes des Landes Brandenburg vom 09. Oktober 2003 (BbgJagdG) für einen Eigenjagdbezirk erforderlichen Voraussetzungen von mindestens 150 ha (bei Antrag auf Herabsetzung ausnahmsweise 75 ha). Das Objekt verbleibt somit im Bestand des gemeinschaftlichen Jagdbezirks der Jagdgenossenschaft Fürstenberg. Der Vorsitzende ist Herr Jörg Laatz in Fürstenberg/Havel.

Der Jagdpachtzins gemäß dem zum 01.04.2003 neu abgeschlossenen Jagdpachtvertrag beträgt jährlich 167,25 € für eine Gesamtfläche von ca. 90 ha (2 WGT-Liegenschaften, ca. 1,80 €/ha/a), die Zahlung der Jagdpacht sowie der Wildbreterlöse erfolgte unregelmäßig.

Gegenwärtig auf der Fläche befindliche jagdliche Einrichtungen sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes, soweit diese sich im Eigentum von Jagdtausübenden befinden.



D ■ Besonderheiten

Munition/Altlasten/Abfälle:

Die dem Verkäufer vorliegenden Angaben (Berichte und Gutachten) zur Altlasten- und Kampfmittelbelastung werden als Grundlage der zu führenden Kaufverhandlungen angesehen:

- IABG mbH, 1993: „Bericht zur Ermittlung von Altlasten-Verdachtsflächen auf den Liegenschaften der Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte (WGT) 02POTS019A“,
- Staatlicher Munitionsbergungsdienst 1999: „Stellungnahme zur Munitionsbelastung“
- GERBERA GmbH, 2007: „Bericht über die Ortsbegehung mit verkürzter Belastungsuntersuchung“

Auf dem Kaufgegenstand befanden sich nach IABG 11 Altlastenverdachtsflächen (ALVF), überwiegend handelte es sich um geschobene Flächen mit geringen Mengen an Schrott, Aschen und Abfällen. Sofortmaßnahmen zur Entsorgung wurden nicht ausgelöst. Punktuelle Kontaminationen sind nicht auszuschließen. Auf die auf dem Flurstück 16 vorhandene Klärgrube mit einer Fläche von ca. 20 m², deren Öffnung gesichert wurde, wird hingewiesen. Weitere Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen sind bei einer forstwirtschaftlichen Nutzung auch nach Auffassung des Fachdienstes Umweltschutz und Abfallbeseitigung des Landkreises Oberhavel nicht erforderlich.

Aufgrund der militärischen Vornutzung sind alle Flurstücke als Kampfmittelverdachtsflächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg eingeschätzt worden. An der Oberfläche ist die Trittsicherheit gewährleistet. Auf dem gesamten Kaufgegenstand ist jedoch für alle Maßnahmen unterhalb der Geländeoberkante (z.B. Baumaßnahmen, Forstwegebau, waldbauliche Maßnahmen) eine kampfmitteltechnische Begleitung oder eine Kampfmittelräumung bis in die entsprechende Tiefe erforderlich. Die FS 1423 und 12/2 sind sehr stark mit Störpunkten belastet. Durch die festgestellten großflächigen Vergraben ist hier auch mit Kampfmittelfunden zu rechnen.

Eine endgültige Festlegung über Art und Umfang der notwendigen Maßnahmen und der Umgang mit dieser Problematik kann nur im Zusammenhang mit dem nach Aufnahme der Kaufverhandlungen vom Käufer einzureichenden Bewirtschaftungskonzept erarbeitet werden.

Grundsteuer/WBV:

Gegenwärtig entstehen für die Grundsteuer A (15,96 €) sowie die Gebühren für den Wasser- und Bodenverband (286,71 € = 6,00 €/ha) laufende Kosten in Höhe 302,67 € jährlich.

E ■ Angebot

Kaufpreis:

zum Kauf gegen Angebot

Angebotsabgabe:

Zu den nachfolgend aufgeführten Punkten ist bei der Ausarbeitung des Angebotes Stellung zu nehmen:

- Kurzkonzzept (maximal 1-2 Seiten) über Grundzüge und Art der geplanten Waldbewirtschaftung (bzw. ggf. landwirtschaftlichen Bewirtschaftung),
- Vorstellungen über den späteren Umgang mit Kampfmitteln und Altlasten,
- Ausweisung des Kaufpreises in € als Gesamtpreis und in €/m² als Mischpreis über die gesamte Fläche.

Bewertungskriterien für Angebote:

- **Höhe des Kaufpreises**
- Inhalt und Qualität des Kurzkonzepthes

Hinweise:

Bei dem Angebotsverfahren handelt es sich um eine für das Land unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten zum Kauf, die nicht den Bestimmungen der VOL/VOB unterliegt. Das Angebot erfolgt freibleibend, ein Zwischenerwerb bleibt vorbehalten.

Die Brandenburgische Boden beabsichtigt, innerhalb von ca. 6 Wochen nach Angebotseröffnung über die Veräußerung zu entscheiden. Sie ist nicht verpflichtet, das höchste oder irgendein Angebot anzunehmen. Nach Auswertung der Angebote ist vom Käufer ein Bewirtschaftungskonzept als Anlage zum Kaufvertrag zu erarbeiten. Der Verkäufer kann hierzu Unterstützung anbieten.

Jedem Kaufinteressenten wird in dem Zeitraum zwischen Erhalt dieser Aufforderung zur Abgabe von Angeboten und dem o. g. Stichtag die Möglichkeit geboten, sich weiter über das Verkaufsobjekt zu informieren.

Das Angebot ist in verschlossenem Umschlag per Einschreiben/Rückschein, per Boten oder persönlich mit dem Vermerk:

Erwerbsantrag

PM 019-01 – ehemalige Radarstation Fürstenberg

Bitte bis Stichtag 15. September 2009 nicht öffnen!

bis spätestens 15. September 2009, 24 Uhr einzureichen bei:

**Brandenburgische Boden Gesellschaft
für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH**
Herrn [REDACTED]
Waldstadt,
Hauptallee 116/6
15806 Zossen

F ■ Weitere Informationen

Ansprechpartner:

■ Brandenburgische Boden

Verkauf und Besichtigung::

Herr [REDACTED] Tel. 03377 [REDACTED]
Fax: 03377 [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Internet: <http://www.bbg-immo.de>

Besichtigung:

Besichtigungstermin: **Freitag der 4. September 2009, 11 Uhr.**

Von der B96 aus südlicher Richtung kommend nach dem Ortschaftschild Fürstenberg/Havel Abzweig links (Hans-Günter-Bock-Straße), vorbei an Tankstelle und Supermarkt, bis zur Einmündung Rheinsberger Straße, dort nach links abbiegen bis zum Abzweig „Zur Alten Kirschenallee“, im Bereich der Straßeneinmündung befindet sich der Treffpunkt.

Ihr vorheriger Anruf ist erwünscht, um Sie als Interessent vorzuzeichnen. Das Begehen/Befahren des Kaufgegenstandes ist nur auf eigene Gefahr möglich. Die Besichtigung außerhalb des vorgenannten Termins ist in Abstimmung mit dem oben genannten Ansprechpartner unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise möglich. Wir bitten Sie, sich rechtzeitig mit uns dazu in Verbindung zu setzen.

Besichtigungen sind generell nur mit einer Betretungsgenehmigung mit Haftverzichtserklärung möglich. Diese ist bei der Brandenburgischen Boden einzuholen. Die Liegenschaft ist im Übrigen frei zugänglich.

Kaufverhandlungen:

Die Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH (BBG) führt in der Regel nach Abgabe der Angebote mit mehreren Anbietern parallel Verhandlungen zu Kaufverträgen für dasselbe Objekt. **Durch die Aufnahme und Führung derartiger Verhandlungen verpflichtet sich der Verkäufer nicht zum Abschluss eines Kaufvertrages.**

Hinweise:

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf uns zur Verfügung stehenden Informationen. Wir sind bemüht, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten, können jedoch keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen, insoweit sind die hier abgegebenen Erklärungen des Verkäufers keine Beschaffenheitsgarantie im Sinne von § 443 BGB.

Wir empfehlen daher, entweder den angebotenen Besichtigungstermin wahrzunehmen oder sich selbstständig – nach Einholung einer Betretungsgenehmigung – einen möglichst genauen Überblick von dem Objekt zu verschaffen.