



Der Leitende Oberstaatsanwalt - Postfach 60 13 55 – 14413 Potsdam

Telefon: (0331) 2017 - 0

Nebenstelle: **(0331) 2017 - 3001**

Telefax: (0331) 2017 - 3180

Datum: **21.08.2013/mat.**

Aktenzeichen:

(bei Antwort bitte angeben)

- Presseerklärung -

Die Staatsanwaltschaft Potsdam hat das Ermittlungsverfahren, in dem den Verantwortlichen der Brandenburgischen Bodengesellschaft (BBG) zur Last gelegt worden war, die Liegenschaft „Kasernengelände Potsdam-Kramnitz“ weit unter dem wirtschaftlichen Wert veräußert zu haben, eingestellt.

Ein hinreichender Tatverdacht bezüglich einer Untreue durch Abschluss der Kaufverträge am 17. Juli 2007 oder durch Abschluss des „Änderungsvertrages“ am 24. Februar 2010 liegt nicht vor.

Die Prüfung des als bekannt vorausgesetzten Sachverhaltes erfolgte unter folgenden rechtlichen Gesichtspunkten:

I.

Bezüglich des Abschlusses der Kaufverträge am 17. Juli 2007 ist zu bemerken, dass eine Untreue nicht nachgewiesen werden kann. Denkbar wäre eine Pflichtverletzung durch Unterlassen der Aktualisierung des der Veräußerung zugrunde gelegten Wertgutachtens. Die Überprüfung des Gutachtens und dessen Aktualisierung wäre zwar wirtschaftlich sinnvoll und angezeigt gewesen. Unter Berücksichtigung der Vorgaben in der Richtlinie für die Verwaltung, Entwicklung und Verwertung von Liegenschaften der Westgruppe der Truppen (WGT- Richtlinie) ist die Veräußerung aufgrund des ursprünglichen Gutachtens jedoch noch keine Rechtspflichtverletzung. Nach dieser Richtlinie ist nämlich eine Begutachtung von Grundstücken keine Pflicht und somit auch nicht erforderlich, wenn - wie hier - die Veräußerung auf Basis einer Ausschreibung erfolgt.

Hausanschrift: Jägerallee 10 – 12, 14469 Potsdam

Öffentliche Verkehrsmittel:
Straßenbahnen 92, 96 Haltestelle Rathaus
Bus 692, 695 Haltestellen
Jägertor / Justizzentrum
oder Reiterweg / Jägerallee

Bankverbindung:
Landeshauptkasse - Landesjustizkasse
WestLB, Düsseldorf
BLZ: 30050000, Konto-Nr.:7110400558
IBAN: DE39 3005 0000 7110 4005 58
BIC-Code: WELADEDXXX

Rückfragen erbeten:
Mo. bis Fr. von 8.30 Uhr – 12.00 Uhr
und 13.00 – 15.00 Uhr
(freitags bis 14.00 Uhr)

Der Verkauf ist auch nicht - wie es die Rechtsprechung verlangt - weit unter dem wirtschaftlichen Wert erfolgt. Dabei ist allein auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abzustellen. Auf der Grundlage eines Vergleiches zwischen dem Flächennutzungskonzept, das dem als Verkaufsgrundlage verwendeten Verkehrswertgutachten zugrunde lag, und dem im Kaufvertrag festgeschriebenen Flächennutzungskonzept ergibt sich ein Schaden von 73.325,00 Euro, der bezogen auf einen vereinbarten vertraglichen Kaufpreis von 5.094,675,00 Euro noch nicht eine Veräußerung weit unter dem wirtschaftlichen Wert im Sinne der Rechtsprechung indiziert. Dabei ist berücksichtigt worden, dass der Veräußerungspreis bereits über dem im ursprünglichen Gutachten bestimmten Wert lag.

Im Übrigen kann ein vorsätzliches Handeln der Beschuldigten, nämlich mit Pflichtwidrigkeitsbewusstsein, nicht nachgewiesen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, wonach den Beschuldigten im Zeitpunkt der Vertragsabschlüsse das von den Käufern tatsächlich angestrebte Flächennutzungskonzept - der „Masterplan“ -, das eine zugunsten der Wohnbebauung stark veränderte abweichende und wertsteigernde Nutzung (zu ca. 29.600.000 Euro Verkehrswert) vom ursprünglichen Kaufvertrag vorsieht, bekannt war.

Eine Pflichtverletzung im Sinne des Untreuetatbestandes kann jedoch darin gesehen werden, dass die Geschäftsbesorger der BBG es unterlassen haben, vor der Veräußerung das planungs- und baurechtliche Potential der Liegenschaft bei den für die Stadtplanung und Bauordnung zuständigen kommunalen Entscheidungsträgern auszuloten. So ist evident, dass für Liegenschaften in unbeplanten Bereichen eine annähernd realistische Wertbestimmung ohne Feststellung der planungs- und baurechtlichen Optionen nicht vorgenommen werden kann. Jedoch lässt sich hier der notwendige Zusammenhang zwischen der Pflichtverletzung und einem konkreten messbaren Schaden nicht feststellen. Aufgrund von zeugenschaftlichen Bekundungen von Mitarbeitern der Stadtverwaltung ist davon auszugehen, dass gesicherte Vorgaben für die Entwicklung der Liegenschaft zu diesem Zeitpunkt im Sinne einer gesicherten Erwartung nicht bestanden. Ob die BBG ggf. wertbestimmende Zusagen damals hätte erlangen können, lässt sich daher im Nachhinein nicht mehr feststellen. Es konnte somit nicht aufgeklärt werden, welches verkehrswertbestimmende Entwicklungspotential der Liegenschaft bei rechtzeitiger Kontaktierung der kommunalen Bau- und Entwicklungsplaner zu eruieren gewesen wäre.

II.

Eine Untreue liegt auch nicht darin, dass die Verantwortlichen der Brandenburgischen Bodengesellschaft am 24. Februar 2010 einen „Änderungsvertrag“ mit der TG Potsdam Entwicklungsgesellschaft mbH geschlossen haben und damit unter „Aufrechterhaltung“ der Kaufverträge für zwei Teilflächen der Rücktritt für die beiden anderen Teilflächen vereinbart wurde. Im Lichte des damals bereits vorhandenen „Masterplanes“ der TG, der zu der Veränderung der wertbestimmenden Faktoren geführt hat, wäre die Lösung von den mit der TG geschlossenen Verträgen für das Land Brandenburg wirtschaftlich sinnvoll gewesen. Der genannte Änderungsvertrag erfolgte nachdem die Geschäftsbank der Käufer mit Vollmacht für die Käufergesellschaften den Rücktritt für alle Kaufverträge erklärt hatte. Für eine Untreue wäre aber erforderlich gewesen, dass die ursprünglich abgeschlossenen Kaufverträge aufgrund der zuvor erfolgten Rücktrittserklärungen der Geschäftsbank der Käufer unwirksam geworden und bezüglich der bei den Käufern verbliebenen Teilflächen zwei neue - nachteilige - Kaufverträge geschlossen worden wären. Diese Feststellung konnte nicht getroffen werden. Unabhängig davon ist ein vorsätzliches Handeln bezüglich dieses Umstandes nicht nachweisbar.

III.

Aufgrund der durchgeführten Ermittlungen lässt sich auch kein hinreichender Tatverdacht des Betruges gegen den Bevollmächtigten der Käufer zum Nachteil der mit der Verkaufsentscheidung vom 17.07.2007 befassten Mitarbeiter der BBG und der Verkäufer begründen.

Zwar hat der Käuferbevollmächtigte sowohl über die Beteiligung der Thylander-Gruppe an dem Angebot der TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH und den Erwerbgesellschaften als auch über die im Verkaufszeitpunkt bestehende Absicht der Käufer, entsprechend den Kaufverträgen das Projekt „Country-Club Kramnitz“ realisieren zu wollen, getäuscht.

Die Formulierung des Angebotes vom 31. Mai 2007, die Benennung der Bieterin als TG Potsdam Projektgesellschaft mbH und insbesondere auch die abredewidrige Verwendung einer von der Forstaedernes Bank A/S in Kopenhagen ausgestellten Bankauskunft für die Thylander-Gruppe als Liquiditätsnachweis durch die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH waren dazu bestimmt und haben bei den Verkäufern den Irrtum hervorgerufen, die Thylander-Gruppe sei an dem Erwerb der Liegenschaft „Kasernengelände Potsdam-Kramnitz“ beteiligt. Gleichwohl ist bereits der objektive Tatbestand nicht verwirklicht, weil kein täuschungs- und irrumsbedingter

Vermögensschaden eingetreten ist. Soweit ein Schaden von 73.325,00 Euro festgestellt werden konnte, steht dieser in keinem kausalen Zusammenhang mit der Täuschung über die Beteiligung der Thylander-Gruppe und die Realisierung des Konzeptes „Country-Club Krampnitz“.

Der einzig nachweisbare Schaden beruht vielmehr darauf, dass ausweislich des Sachverständigengutachtens die in den Kaufverträgen offen ausgewiesenen Flächenzuweisungen zu den jeweiligen Erwerbsgesellschaften eine Flächenumnutzung bezüglich 84000 m² gegenüber der dem ursprünglichen Wertgutachten zugrundeliegenden Konzeption aufzeigen. Dieser Umstand ist - irrtumslos - von den mit der Verkaufsentscheidung befassten Verantwortlichen der BBG unberücksichtigt geblieben. Auch darin, dass nicht die Thylander-Gruppe, sondern ein evident weniger solventer Käufer, die TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH, das „Kasernengelände Potsdam-Krampnitz“ erworben hat, ist kein Schaden begründet. Es konnte insofern allenfalls eine schadensgleiche Vermögensgefährdung in Betracht kommen. Diese liegt, wenn der Getäuschte - wie hier - nur Zug um Zug nach vollständiger Kaufpreiszahlung zur Erbringung seiner vertraglichen Leistung verpflichtet ist, jedoch nicht vor.

IV.

Allerdings hat die Staatsanwaltschaft Potsdam gegen den Käuferbevollmächtigten *und ehemaligen Rechtsanwalt Dr. Ingolf Böß* die öffentliche Klage wegen falscher uneidlicher Aussage zum Amtsgericht Potsdam erhoben. Ihm wird zur Last gelegt, am 08. März 2011 vor dem Untersuchungsausschuss 5/1 des Landtages Brandenburg bewusst wahrheitswidrig über die Beteiligung der Thylander-Gruppe an dem Angebotsverfahren und dem Erwerb der Liegenschaft „Kasernengelände Potsdam-Krampnitz“ sowie die im Rahmen einer Besprechung mit Mitarbeitern des Ministeriums der Finanzen und der BBG am 15.09.2010 vorgezeigten Unterlagen ausgesagt zu haben.

H. Lange
(Pressesprecher)