

Plänter-WALDBLATT

Informationen des Bürgerkomitees Plänterwald, offen für alle Bürger und Initiativen im Ortsteil
Plänterwald

Sonderausgabe zusammen mit „AG PRO PLÄNTERWALD“ Februar 2009

S p r e e p a r k

Erbbaupachtvertrag-Konkurs-Heimfall-Zwangsversteigerung

Was wird nun aus dem Schlamassel?

Eine kleine Dokumentation zur unendlichen Geschichte des Spreeparks

Wir haben mit großem Erfolg das „Jahr des Plänterwaldes 2008“ abgeschlossen und dabei sehr viele Gespräche mit fachlich und politisch engagierten Bürgern zum Thema Plänterwald geführt. Wir hatten in den vergangenen Jahren Möglichkeiten anlässlich der Bezirksverordnetenversammlungen und in Ausschüssen Fragen zu dieser Problematik zu stellen. Wir hatten auch Gespräche mit Vertretern von Presse, Rundfunk und Fernsehen. Hierbei wurde an den veröffentlichten Beiträgen deutlich, dass viele Leute etwas wissen, aber es gibt zu grundsätzlichen Zusammenhängen keine einheitlichen Darstellungen der juristisch, rechtlichen Zusammenhänge. Es erscheint der Eindruck, dass dies auch von den ehemaligen Verantwortlichen so gewollt ist und für die jetzigen Lobbyisten auch so gut ist. Wir sind keine Juristen, möchten aber dennoch hiermit einige Tatsachen und Festlegungen in Erinnerung bringen.

Unmittelbar nach der Wende erfolgte durch den Senat die Vergabe des ehemaligen Kulturparks an einen finanziell nicht gerade betuchten, dafür aber einschlägig vorbestraften ehemaligen Schausteller Norbert Witte aus den Alt-Bundesländern. Eine Prüfung der Person und dessen Liquidität erfolgte nicht. So kam es zur Gründung der Spreepark GmbH mit den Geschäftsführern Ehefrau Pia Witte, da ja Norbert Witte keine Geschäfte führen durfte, Frau Gisela Brederlow, als ehemalige Hauptbuchhalterin des Kulturparks mit allem Wissen und Sachkenntnissen zum ehemaligen Kulturpark und dem Familienanwalt der Familie Witte, Herrn Hans Ludwig Trümper. Frau Witte hielt, lt. Herr Trümper, 99 % der Geschäftsanteile. Der eigentliche Akteur und Macher war jedoch Herr Witte als Angestellter der GmbH. Alle verantwortlichen Gesprächspartner im Senat, dem Bezirk Treptow-Köpenick(vorher Treptow), den Banken und den umworbenen Politikern akzeptierten Witte als den Chef des Unternehmens. Er konnte schalten und walten, wie er es wollte. Was er auch tat, ihm wurden reichliche Kredite gewährt, er rodete ohne Genehmigungen fleißig im Spreeparkgelände und errichtete neue Fahrgeschäfte ohne Baugenehmigungen. Die Verantwortlichen im Rathaus erteilten sie ihm ggfs. noch nachträglich. Strafen für diese Vergehen bezahlte er genauso wenig wie Pachtzins und Steuern. Umso stärker kämpfte er um die langfristige Absicherung seines Projektes. Kaufen konnte und wollte er den Spreepark nicht, also war das Ziel der Abschluss eines Erbbaupacht-Vertrages mit dem Eigentümer der Immobilie, der Stadt Berlin. Zu dieser Zeit flossen auch Spenden, die aus den gewährten Krediten für die Spreepark GmbH an Politiker der führenden Partei überreicht wurden. Die Mitarbeiter im Spreepark wurden gleichzeitig Mitglieder der unterstützten Partei und wer die Beiträge nicht zahlen konnte, Witte übernahm auch diese; auf jeden Fall bis zur nächsten Wahl. Im Ergebnis seiner Aktivitäten erhielt er, wenn auch nach einigen Debatten im Abgeordnetenhaus, per 03.05.1996, den angestrebten Erbbaurechts-Pachtvertrag, in Verantwortung des Finanz-Senators, mit einer Laufzeit bis zum 31.05.2061. Trotzdem wurden seine hochgestapelten Wünsche nach Ausweitung der Rummelplatzfläche und immensen Parkplatzwünschen durch den Senat bzw. den Stadtbezirk nicht erfüllt. Also entschied er sich wieder einmal für den nicht korrekten Weg; er verschwand so ganz einfach mal mit etlichen Fahrgeschäften über den großen Teich nach Peru. Dies nach dem Motto „Nach mir die Sintflut“.

Hier tauchen die Fragen nach den Helfern auf, z.B. wie war die Zollabfertigung, als Organ der Finanzbehörde, möglich. Es folgte dann die Story des „Kokainhändlers“, für die er 7 Jahre in Moabit und sein unbedarfter Sohn Marcel in Peru 20 Jahre verordnet bekam.

Dank deutscher Rechtsverhältnisse ist Witte seit Mai 2008 vorzeitig auf Bewährung wieder frei, während sein Sohn sich weiter mit lateinamerikanischen Gewaltkriminellen, Drogenhändlern und Ungeziefer „vergnügen“ darf. Die deutsche Gerichtsbarkeit machte es auch möglich, dass sich die Ermittlungen der Staatsanwaltschaft „bedauerlicherweise“ solange durch Hin- und Her-Schieberei von Unterlagen verschleppten, dass die laufenden Verfahren (Az.:5Wi Js 76/02) wegen „Insolvenzverschleppung“ mit den bekannten Auswirkungen gegen 4, erweitert auf 6 Beteiligte, im Mai 2008 eingestellt wurden. Welch eine zeitliche Koordination zur Freilassung von Witte! Damit nicht genug; fiel genau zu dieser Zeit dem Insolvenzverwalter ein, das ebenfalls verschleppte laufende Insolvenzverfahren gegen die Spreepark GmbH & Co KG einzustellen. Zum Fluchtzeitpunkt hatten sich die nunmehr „ehemaligen“ Geschäftsführer Frau Brederlow und Herr Trümper als Kommanditisten aus der GmbH & Co KG mit ihrem 1%-Anteil verabschiedet und ihre Verantwortung „niedergelegt“. Damit ist Frau Pia Witte derzeit die nunmehr alleinige Verfügungsberechtigte über den Zuschlag der Immobilie mit dem dazugehörigen Erbbaurechts-Pachtvertrag (im folgenden EPV benannt, liegt der „AG Pro Plänterwald“ als Kopie vor).

Und nun die große und sehr komplizierte Frage, wie soll es weiter gehen?

Dazu sind einige Rechtsfragen, Vertragskonditionen, Verantwortlichkeiten und die entsprechenden daraus resultierenden Sanktionen und Konsequenzen zu betrachten. Als Bürger-Aktivisten und Nichtjuristen gelang es uns trotz jahrelanger Bemühungen nicht, hierfür bei Gerichten das notwendige „Interesse“ zu wecken, wir wurden als „persönlich nicht geschädigt“ abgefertigt.

Was bedeutet nun dieser spezielle Erbbaurechts-Pachtvertrag?

Bei einem EPV bleibt die Immobilie prinzipiell weiter im Besitz des Eigentümers. Die Immobilie wird für einen langen Zeitraum an den Pächter überlassen, in diesem Fall für 66 Jahre bis 2061. Der Pächter kann während der vereinbarten Pachtzeit mit der Immobilie umgehen, als wäre sie sein Eigentum. Er kann bauen, sie beleihen und verändern, nur eben nicht verkaufen. Für diesen Pachtzeitraum hat er allerdings auch und dies vordringlich, finanzielle Verpflichtungen und ggfs. auch Auflagen über bauliche Maßnahmen. Aufgenommene Kredite werden als Grundschuld im Grundbuch entsprechend der Bedeutung in einer Rangfolge eingetragen. Hier steht normalerweise der Eigentümer der Immobilie an erster Stelle der Rangfolge. Nicht so bei der Spreepark Geschichte. Hier wurde, auf wessen Betreiben auch immer, die Deutsche Bank als erstrangig zu bedienender Gläubiger eingetragen. Das heißt im Zwangsversteigerungsfall geht alles, was zu holen ist, dies ist allerdings nicht viel, zuerst an die Deutsche Bank-AG. Deren Forderungen wiederum basieren bei der Grundschuldeintragung nicht auf dem Immobilienwert des Grundstücks, sondern auf allem was sich zum Zeitpunkt der Kreditvergabe auf der Immobilie befand. Aus heutiger Sicht ist da auch nichts mehr von Wert übrig, und vorgesehene Wertsteigerungen haben ja nicht stattgefunden. Außerdem stellte in der Vergangenheit Witte sogar noch „Schadensersatzansprüche“! Es ist also schon ein echtes Dilemma für Sarazin & Co. Sarazin als derzeitiger Finanzsenator ist lt. EPV der verantwortliche Vertragspartner für Frau Witte. Lässt er eine Zwangsversteigerung zu, von wem auch immer, bekommt er nichts ab (siehe Rangfolge) und hat als Immobilien-Eigentümer noch die Schulden gegenüber den Gläubigern am Hals, ob mit oder ohne Bürgschaft. Die Probleme für den Liegenschaftsfonds, auf der Suche nach einem neuen Investor, der sowohl das Gelände als auch die Schulden übernimmt, sind auch nicht kleiner geworden.

Der andere, rechtlich schon längst fällige Weg ist der „Heimfall“ des EPV. Das bedeutet, der Erbbaunehmer/Pächter hat gem. des EPV bereits so viele Vertragsverletzungen (§ 12 ff.) begangen, dass der Vertrag als null und nichtig betrachtet wird, also in den Ursprungszustand zurück fällt. Hierbei bleiben natürlich sämtliche Schulden erhalten. Laut Insolvenzverwalter, die Rechtsanwaltskanzlei Schröder, wurde das Insolvenzverfahren jedoch in erster Linie wegen nicht vorhandener Masse eingestellt. Im Spreepark steht nichts mehr außer Schrott, was zu Geld zu machen wäre. Bei der Spreepark GmbH ist nichts zu holen und Frau Witte dürfte sicherlich einfach nachweisen können, dass sie pleite ist.

Also die nicht gezahlten Steuern, Strafen, Betriebskosten für den Unterhalt, Restschulden bei ehemaligen Handwerkern und Dienstleistern, alles Posten, die auszubuchen sind! Was übrig bleiben wird, sind die Forderungen der Banken (Deutsche Bank und Dresdener Bank). Das Gesamtpaket liegt so bei 20 Mio. €. Hier dürfte der jetzige und auch der nächste Finanzsenator noch ein Stück Arbeit haben, den Banken ihr gehöriges Stück Mitschuld an dem Dilemma nachzuweisen. Für den Liegenschaftsfonds eine keineswegs bessere Position.

Es bleibt also der schon vor etlichen Jahren vorgezeichnete Weg – lieber ein Ende mit Schrecken und dann ein ökologischer Neuanfang für den Plänterwald mit einem Spreepark für die Bürger und nicht für irgendwelche Investoren-Spinnereien.

Zur Erinnerung:

Unmittelbar nach der Flucht von Witte hatten doch einige Politiker Fragen zu der Vorgeschichte und dem weiteren Ablauf. So sei hier insbesondere auf zwei Sitzungen von Ausschüssen des Abgeordnetenhauses hingewiesen in denen diese Fragen ausführlich behandelt wurden.

1. Sitzung des „Ausschuss für Wirtschaft, Betriebe und Technologie“, 1. Sitzung der 15. Wahlperiode am 18. Februar 2002; TOP 7: „Kein Ende des Spreeparksumpfes in Sicht: Zu den Verhandlungen um den Einstieg eines vom bisherigen Geschäftsführer empfohlenen neuen Investors in den Spreepark-Erbbaurechtsvertrag“. Antrag von B 90/Die Grünen.
Abgeordnete Paus: „...was geschehe mit dem Gelände, dem Erbbaurechtsvertrag und den finanziellen Belastungen für das Land Berlin? Wie sei der Stand der Verhandlungen mit einem potentiellen Neu-Investor? Wie sei die Position vom Finanzsenator hierzu. Sei auch in diesem Fall ein Ende mit Schrecken besser als Schrecken ohne Ende? ...“. Hierzu liegen 5 Seiten Inhalts-Protokoll mit ausführlicher Stellungnahme des Geschäftsführers des Liegenschaftsfonds, Herrn Lippmann, vor.
Kernaussagen hierzu:
 - Die Spreepark GmbH schulde dem Bezirk und Senat wegen Nichtzahlung von Erbbauzins bis Ende 2001 ca. 1,4 Mio. DM
 - Im Falle einer Zwangsvollstreckung müssten vorrangig, lt. Grundbuch Sicherung die Forderungen der Bank und nicht die von Senat und Bezirk befriedigt werden
 - Die rückständigen Forderungen der Bewag belaufen sich auf über 500 TDM
 - Gegen die Spreepark GmbH wird durch die Staatsanwaltschaft wegen betrügerischem Konkurs ermittelt
 - Für das Gelände sei keine andere Nutzung vorgesehen
 - Im Heimfall müsste der Liegenschaftsfonds der Spreepark GmbH eine Entschädigung zahlen (5-10 Mio), sehr strittiges Verfahren
 - Lt. Lippmann besteht keine Landesbürgerschaft, Haftung sei allein der Wert des Erbbaurechts. Die Bank könne nach einer Zwangsvollstreckung, ohne Einflussmöglichkeit vom Senat, nach Belieben handeln.
2. Sitzung des „Ausschusses StadtUm“ des Abgeordnetenhauses, 4. Sitzung der 15. Wahlperiode am 17. April 2002; TOP 3 „Große Anfrage der Fraktion der FDP über Politkarussell im Spreepark Plänterwald“, Drs15/221.
Abgeordneter von Lüdecke: „... wir wissen und sind erstaunt, dass das Grundstück mit einer erstrangigen Grundschuld zugunsten einer Bank mit 10 Mio. € belastet sei, dies sei doppelt so hoch wie der Verkehrswert ausgewiesen ist. Dazu kommen etliche Verbindlichkeiten die der Liegenschaftsfonds übernommen habe. Verhandlungen über einen neuen Betreiber sind nicht überschaubar. Wie soll es im Konkursfall weitergehen wo doch die Bank der entscheidende Verhandlungspartner ist. Was gedenkt der Senat zu tun? Was macht der Bezirk? Wird das Grundstück umgewidmet?
Für Strieder antwortet StS. Dr. Stimmann: An dem Spreepark, in kleiner Form soll von Senat und Bezirk festgehalten werden. Bei den Überschneidungen von LSG und EPV muss sich der Spreepark anpassen (! d.A.). Für die Verantwortung, hier wird auf die Finanzverwaltung hingewiesen, Herr Lippmann wird als Sachverständiger des Senats angesprochen. Das gesamte Wortprotokoll umfasst 10 Seiten und stellt die detaillierte Fortsetzung der Ausschuss-Sitzung vom 18.2.2002 dar. Zur Debatte sprachen weiterhin Goetze/CDU, Over PDS, Hämmerling/Grüne, Schmidt/FDP, Radebold/SPD,

Niedergesäß/CDU, Flick/Sen. Stadt. Ausführungen Lippman (gekürzt wiedergegeben, kann im Wortprotokoll geprüft werden):

- Die Spreepark GmbH & Co KG (kurz GmbH genannt) steht mit ca.15 Mio. € Gesamtverbindlichkeiten zu Buche
- Dagegen steht ein Banken Konsortium als Hauptgläubiger mit 11,5 Mio. €. Diese Schulden sind durch eine Grundschuld abgesichert. Dies jedoch nicht auf den „Grund und Boden“, sondern mit dem Erbbaurecht. Das heißt, nicht der Wert des Grundstücks ist die Sicherheit sondern alles was sich auf diesem Grundstück befindet gehört im Heimfall zum Zwangsversteigerungsvolumen und damit erstrangig den Banken. Warum diese Werte so überhöht bewertet wurden liegt in der Verantwortung der kreditierenden Banken
- Der Liegenschaftsfonds als Erbbaurechtsgeber ist Gläubiger für entgangenen Erbbauzins, für Betriebskosten und Kosten für Altlastenentsorgung und Verkehrssicherung. Dazu kommen noch Forderungen von diversen Kleingläubigern in Höhe von ca. 4,5 Mio. €.
- Zur Frage „ Wer kommt für die Kosten auf?“ , muss aus heutiger Sicht gesagt werden: Es gibt zwar keine Bürgschaftserklärung des Senats zum Erbbaurechtsvertrag aber das Gestaltungsrecht für den „Heimfall“ eines derartigen Vertrages sieht nichts anderes vor, als die Verbindlichkeiten des Pächters durch den Verpächter also den Senat zu übernehmen. Die Grundschuld ist bei den Banken zu begleichen, wenn man keinen Dummen findet, der die Immobilie mit Schulden übernehmen will. Lippmann wörtlich: „Wir werden uns natürlich hüten, den Heimfall auszusprechen, weil wir zur Schadensminimierung für den Liegenschaftsfonds, letztendlich für das Land Berlin nicht in die Verpflichtung geraten wollen, diese Schulden des Spreeparks zu übernehmen“.

Noch einmal zusammenfassend zur Familie Witte:

1. Grundsätzlich voran gestellt; wir als Verfechter eines ökologischen Konzeptes für den Plänterwald haben nichts gegen die Personen der Familie Witte, aber auch keinen Anlass sie zu loben! Sie steht für den Verfall und Niedergang des Spreeparks im Plänterwald.
2. Wir sind nur der Auffassung, dass es bereits bei der Vergabe der Nutzungsrechte des Kulturparks an diese Betreiberfamilie durch die Verantwortlichen im Senat grösste Verstöße gegen das Vergaberecht gegeben hat. Es erfolgte keine Prüfung auf Seriosität und Liquidität. Es erfolgte keine Kontrolle über die Einhaltung der Vertragsverpflichtungen. Hierzu gehört letztendlich auch die besondere Verpflichtung zur Rettung des Denkmals „Altes Eierhäuschen“ (§5 EPV). Noch wäre es möglich!
3. Er regierte die Firma und seine sog. Geschäftspartner wie ein Patriarch, und alle spurten! Sowohl die Flucht nach Peru als auch seine Rückkehr nach Deutschland erfolgte mit einer beispiellosen Missachtung aller anderen Beteiligten, offensichtlich wohlwissend und juristisch vorgeklärt mit den entsprechenden ehemaligen Entscheidungsträgern.
4. Zum Abschluss erfolgte mit einem guten Timing zwischen Strafverfolgungsbehörden und Insolvenzverwalter die totale Rehabilitierung mit der Rückübertragung des Erbbaurechts an die alleinige verfügbare Geschäftsführerin Frau Pia Witte. Und der Senat/ Liegenschaftsfonds steht wieder einmal sehr dummlich aussehend daneben und schaut auf den nicht lösbaren Abbau des riesigen Schuldenberges.
5. Als Krönung, wie für seinen Großvater „Otto den I.- König von Albanien“(wenn auch nur für 5 Tage), erfolgt nun eine entsprechend rührselig aufgemachte Verfilmung seines Schaustellerlebens. Mit diesem angeblichen Dokumentarfilm läuft ein vom öffentlich rechtlichen Kulturkanal ARTE und ZDF koproduzierter und von der Hessischen Filmförderung und dem Medienboard Berlin-Brandenburg (MBB) aus Steuergeldern finanzierter Film, der unabhängig von seinem Wahrheitsgehalt als „berlinale 2009“ Beitrag geadelt werden soll. In diesem Film versucht er, uneinsichtig zu seinen Wirtschaftsvergehen und seiner fragwürdigen Moral, auch noch die Schuld unkommentiert auf die Stadt Berlin abzuwälzen.

Trotz oder gerade wegen dieser gesamten Entwicklung werden wir als Bürger dieses schönen Stadtteils mit unseren zur Verfügung stehenden Möglichkeiten für den Erhalt des Landschaftsschutzgebietes und einer ökologischen Lösung für den Spreepark, als Erweiterung der Mayer'schen Idee „Naturdenkmal-Treptow“ kämpfen.