

Postanschrift: Landkreis Hildesheim, 31132 Hildesheim

CDU Bündnis Gruppe im Kreistag  
des Landkreises Hildesheim  
Bischof-Janssen-Str. 31  
31134 Hildesheim

bearbeitende Dienststelle FD 304 - Gebäudewirtschaft	
Diensträume Hildesheim Bischof-Janssen-Str. 31	
Auskunft erteilt Herr Wolff	Zimmer-Nr. 490
☎ Vermittlung (0 51 21) 309 - 0	☎ Durchwahl (0 51 21) 309 - 4901
Fax-Durchwahl	(0 51 21) 309 - 954901
e-mail Dieter.Wolff@landkreishildesheim.de	

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen / Mein Schreiben vom  
(304) Wo./M

Datum  
2010-06-07

### **Derzeitige Situation Jugendhof Schönberg Anfrage gem. § 18 Geschäftsordnung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Anfrage vom 3.6.2010 beantworte ich wie folgt:

*entsprechend der Vorlage Nr. 97 / XVI A vom 14.03.2007 hat der Kreistag in seiner Sitzung vom 15.03.2007 beschlossen, den Jugendhof Schönberg an das Hausmeisterehepaar Lutz zu verkaufen.*

*Wesentlicher Gesichtspunkt dieser Basis für den Verkauf war ein errichteter Entwurf eines Grundstückskaufvertrages, wie sich aus der Vorlage ergibt. Kernpunkt dieses Vertragsentwurfes und Kernpunkt des Vorschlages der CDU-Kreistagsfraktion gem. Schreiben vom 14.02.2007 war die Tatsache, dass das Ehepaar Lutz einen Teilkaufpreis i. H. v. 400.000,00 € entrichtet und der Restkaufpreis gestundet wird mit Eintragung einer Restkaufgeldhypothek i. H. v. 250.000,00 €.*

*Kernpunkt der Überlegung der CDU-Kreistagsfraktion war hierbei, dass den Käufern das Recht eingeräumt wird, vorrangig eine Grundschild i. H. v. 400.000,00 € einzutragen, um den Kaufpreis finanzieren zu können und danach zweitrangig die Restkaufgeldhypothek i. H. v. 250.000,00 € eingetragen wird.*

*Diese Überlegung war begründet, mit dem Hinweis, sollten die Eheleute Lutz in die Insolvenz gehen, da sie das Objekt nicht tragen können, dem Landkreis Hildesheim keinerlei finanzielles Risiko erwachsen könnte. Der Landkreis Hildesheim hätte max. die erhaltenen 400.000,00 € zurückzahlen müssen, um das Objekt insgesamt zurückzuerhalten, sodass hieraus dem Landkreis Hildesheim nie hätte ein Schaden entstehen können.*

*Entgegen dieser Beschlusslage ist sodann im Kaufvertrag vom 26.06.2007 den Käufern ein Rangvorbehalt eingeräumt worden, i. H. v. bis zu 561.000,00 €.*

Allgemeine Sprechzeiten:

Montag 8.30 - 15.00 Uhr, Dienstag 8.30-12.30 Uhr	Fax Hildesheim (0 51 21) 309 - 200	Sparkasse Hildesheim 1 614 (BLZ 259 501 30)
Mittwoch geschlossen	Fax Alfeld (0 51 81) 704 - 235	Postbank Hannover 76 45 - 302 (BLZ 250 100 30)
Donnerstag 8.30-16.30 Uhr, Freitag 8.30-12.30 Uhr	Internet: www.landkreishildesheim.de	

G:\DATEN\Dez3\FD304\Fd-Leitung304\Anfragen\2010\Antwort CDU 7.6.10.doc

*Es soll nicht verkannt werden, dass statt der vorgesehenen 400.000,00 € im Kaufpreis vorgesehen war eine Teilkaufpreiszahlung i. H. v. 450.000,00 € und eine Restkaufgeldhypothek i. H. v. 200.000,00 €.*

*Gleichwohl liegt entgegen der Beschlussvorlage und entgegen dem Beschluss des Kreistages bei diesem Vertrag eine Belastungsvollmacht vor, die 111.000,00 € über dem Betrag liegt, den der Landkreis Hildesheim als Teilkaufpreiszahlung erhalten hat.*

*Allein dadurch, dass den Eheleuten Lutz gestattet wurde, das Grundstück erstrangig mit 111.000,00 € höher zu belasten als der Landkreis Hildesheim als Teilkaufpreiszahlung erhalten hat, wurde das gesamte Gleichgewicht des vorgesehenen Vertrages in Schieflage gebracht, weil zum Rückerwerb des Grundstücks aufgrund der Rückauffassungsvormerkung nunmehr der Landkreis Hildesheim 111.000,00 € mehr zahlen musste als er seinerzeit erhalten hat, um die erstrangige Grundschuldgläubigerin ablösen zu können.*

*Wäre der Vorrang nur i. H. v. 450.000,00 € eingeräumt worden, würde sich diese Schwierigkeit nicht ergeben. Vielmehr könnte sodann die Rückabwicklung, wie ursprünglich vorgesehen, der Gestalt erfolgen, dass der Landkreis Hildesheim lediglich den Betrag erstattet, den er selbst erhalten hat, um den Grundbesitz im vollen Umfang zurückzuerhalten.*

*Des Weiteren soll sich der Grundbesitz auf Antrag der erstrangigen Gläubigerin in Zwangsverwaltung befinden.*

*Hieraus ergeben sich folgende Fragen:*

- 1) Warum hat die Verwaltung über die Beschlusslage des Kreistages hinaus den Eheleuten Lutz den Vorrang für einzutragende Grundschulden um 111.000,00 € höher als der Landkreis als Teilkaufpreis erhält eingeräumt?**
- 2) Für den Fall, dass eine Zwangsverwaltung besteht, ist sichergestellt, ob der Landkreis Hildesheim an den Einnahmen aus der Zwangsverwaltung partizipiert um teilweise seine Zinsen zu decken oder fließen aus der Zwangsverwaltung sämtliche Erträge allein und ausschließlich der erstrangigen Grundschuldgläubigerin zu?**

Zu Frage 1:

Nachdem es den Kaufinteressenten nach der Beschlussfassung im Kreistag am 10.07.2006 nicht gelungen war, eine Finanzierungszusage für den Kauf des Jugendhofes Schönberg zu bekommen, hatte die Verwaltung mit der Vorlage Nr. 97/XVI dem Kreistag vorgeschlagen, den Jugendhof Schönberg an die Eheleute Lutz längerfristig zu verpachten.

Als sich abzeichnete, dass der Kreistag entgegen dieser Empfehlung unter Umständen auch einen Verkauf des Jugendhofes beschließen würde, legte die Verwaltung unter dem 14.03.2007 die Vorlage 97/XVI-A vor. In dieser Vorlage hat die Verwaltung umfassend dargelegt, dass eine Finanzierung des Kaufes des Jugendhofes Schönberg nur unter der Voraussetzung möglich ist, dass zu Gunsten der Förde Sparkasse neben dem Teilkaufpreis auch die Erwerbsnebenkosten, Investitionskosten, Anschubfinanzierung usw. im Grundbuch im Rang vor dem Restkaufgeld (und zwar mit voraussichtlich 549.000,00 €) abgesichert wird und welche Risiken damit verbunden sind.

Der Verkauf des Jugendhofes Schönberg wurde somit in Kenntnis dieses Sachverhaltes beschlossen. Eine Ausführung des Beschlusses wäre anders gar nicht möglich gewesen. Der Verwaltung ist es dabei noch gelungen, den angezahlten Kaufpreis von 400.000 € auf 450.000 € zu erhöhen.

Zu Frage 2 :

Diese Frage hat die Verwaltung an den Insolvenzverwalter gestellt, der hierzu folgendes ausführt:

„Bei einer Zwangsverwaltung gilt, dass zunächst der vorrangige Gläubiger bedient wird. Erst wenn dieser keine Ansprüche hat, erhalten auch die nachrangigen Gläubiger Geld. Daher muss der Landkreis Hildesheim zurzeit davon ausgehen, dass im Fall einer Zwangsverwaltung keine weiteren Einnahmen zu realisieren wären.“

Im Auftrag



Basse

Nachrichtlich:

Fraktionen des Kreistages  
KTA Zeh  
Dezernate  
OE 910 (KT-Büro)