

Das Land erwarb vor Jahren eine von einem privaten Pächter betriebene Hofanlage. Neben dem hohen Kaufpreis sind seither hohe Aufwendungen für Bauunterhalt und bauliche Erneuerung angefallen. Die Pachteinnahmen stehen in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zu den Kosten. Es kann nicht Aufgabe des Landes sein, diesen Hof auf Dauer zu unterhalten; er sollte veräußert werden.

1 Vorbemerkung

Das Land erwarb den Hof Anfang 1991 von privater Hand. Zum einen sollte dadurch die Pflege und Offenhaltung eines Landschafts- und Naturschutzgebietes gewährleistet werden, zum andern sollten durch den Kauf Steuerschulden ausgeglichen werden. Der Kaufpreis für rd. 5,6 ha Ackerland, Grünflächen, Hof- und Gebäudeflächen belief sich auf rd. 1,9 Mio. DM; hinzu kam der Erlass von Steuerschulden von 400 000 DM.

Mit dem bisherigen Pächter schloss das damalige Staatliche Liegenschaftsamt einen Pachtvertrag für den Hof mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von rd. 64 ha sowie für einen weiteren, in Landeseigentum befindlichen Hof mit einer Fläche von rd. 31 ha.

Neben der extensiven Bewirtschaftung der Weideflächen betreibt der Pächter eine Landwirtschaft mit Pensionspferdehaltung, Pferdezucht und Mutterkuhhaltung sowie einen Gewerbebetrieb mit Reitschule, An- und Verkauf von Pferden, Verkauf von Reitzubehör, Gästehaus und Bewirtungsbetrieb. In einem Werbeprospekt wird der Hof als Pferdegestüt besonderer Art charakterisiert. Das weitläufige Anwesen umfasst Gästehaus, Reithalle, Ovalbahn und Stallungen sowie große Koppeln.

Das Land verpflichtete sich, „Altlasten“, d.h. Baumängel, die allerdings nicht präzise beschrieben waren, auf seine Kosten zu beseitigen. Hierfür schätzte man 1990 den Aufwand auf insgesamt rd. 280 000 DM. Tatsächlich gab die Hochbauverwaltung zwischen 1991 und 1998 für sämtliche bauliche Maßnahmen rd. 2,1 Mio. DM aus.

2 Instandhaltung

In jährlichen Bauschauen stellten die Vertreter der Liegenschafts- und Hochbauverwaltung gemeinsam mit dem Pächter fest, welche Arbeiten im jeweils folgenden Hj. ausgeführt werden sollten. Hierbei wurde nicht selten Forderungen und Wünschen des Pächters nachgegeben, obwohl eine rechtliche Verpflichtung hierzu nicht gegeben war. Auch rein betriebsbedingte Maßnahmen, wie z.B. der Umbau des Kuhstalls zur Erweiterung der Pferdehaltung, wurden dem Pächter als „Instandhaltung“ vergütet. Mit Ausgaben von rd. 870 000 DM wurde die Schätzung von 1990 weit übertroffen. Gemäß Vertrag hat sich der Pächter mit maximal 20 000 DM jährlich an den Bauunterhaltskosten zu beteiligen.

In den meisten Fällen wurden die mit dem Pächter vereinbarten Arbeiten nicht ausgeschrieben; häufig erledigte dieser die Arbeiten mit eigenen Arbeitskräften und ließ sich die Kosten - allein zwischen 1996 und 1998 rd. 218 000 DM - vom Bauamt erstatten.

3 Kleine Neu-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen

Neben der eigentlichen Bauunterhaltung kam das Land (ohne rechtliche Verpflichtung) auch für Investitionen auf, die zwar zu einer Werterhöhung der Liegenschaft führten, aber in erster Linie der Verbesserung der betrieblichen Strukturen im Interesse des Pächters dienten. So erstellte das Bauamt 1995 eine neue Gerätehalle mit Werkstatt (Nutzfläche 430 m²); die Kosten von rd. 344 000 DM wurden vom Land getragen. Der Pächter beteiligte sich mit Eigenleistungen, die er jedoch dem Land in Rechnung stellte.

4 Arbeiten an den Außenanlagen

Forderungen des Landratsamtes führten 1997 zu einer Neukonzeption des Entwässerungssystems mit Trennkanalisation, dem Bau eines neuen Regenwasserhauptsammlers und eines getrennten Schmutzwasserkanals mit Kleinkläranlage. Damit verbunden war das Entfernen und Neueinbringen von Teilen der Hof- und Wegbefestigungen. Neu gebaut wurde - ebenfalls aus Umweltschutzgründen - ein Gerätewaschplatz mit Dieseltankstelle und Leichtflüssigkeitsabscheideanlage einschließlich eines Sammelbehälters

für die Wiederverwendung von Waschwasser. Die Kosten dieser Maßnahmen beliefen sich auf knapp 600 000 DM.

5 Aufwendungen aus Mitteln der Liegenschaftsverwaltung

Neben den zuvor beschriebenen Aufwendungen aus Mitteln des Staatlichen Hochbaus erhielt der Pächter weitere Zuwendungen in Form von Kostenbeteiligungen aus Mitteln der Liegenschaftsverwaltung für

- Wegebau- und Ausbesserungsarbeiten,
- Einzäunungen,
- Winterweide-Unterstände und Winterweide-Einzäunungen,
- Feuerbrandbekämpfungsmaßnahmen,
- Herstellen eines Ballenlagers und
- Wassergeld.

6 Zusammenfassung und Bewertung

Die Investitionen für die 1991 erworbene Domäne (Erwerbskosten von insgesamt rd. 2,3 Mio. DM, Aufwendungen für die bauliche Unterhaltung und Erneuerung bis 1998 von rd. 2,1 Mio. DM) schlagen mit rd. 4,4 Mio. DM zu Buche. Die jährlichen Pachteinahmen (ohne den schon früher in Landesbesitz befindlichen Hof) ergeben eine Verzinsung des eingesetzten Kapitals von weniger als 1,5 %.

Von Beginn an fehlte es an einem geplanten, an wirtschaftlichen Grundsätzen ausgerichteten Handeln. Weder waren die im Pachtvertrag aufgeführten Altlasten und Baumängel ausreichend beschrieben, noch gab es ein Planungs-, Kosten- und Ausführungskonzept für die erforderlichen Gesamtmaßnahmen. Weiter fehlte es an einer eindeutigen Abgrenzung zwischen den vom Pächter zu tragenden Kosten für Schönheitsreparaturen und nutzungsbedingten Ausbauarbeiten sowie der vom Eigentümer Land zu tragenden originären Bauunterhaltung.

Der Pächter verstand es, seine Wünsche den Vertretern der Hochbau- und Liegenschaftsverwaltung nachhaltig vorzutragen, die diese dann häufig wenig kritisch auf Kosten des Landes umsetzten. Die Vorgänge weisen auf erhebliche Abstimmungsprobleme im Immobilienmanagement der damals noch getrennt operierenden Liegenschafts- und Hochbauverwaltung hin.

Teilweise waren die Arbeiten durch die Direktvergabe an den Pächter dem Wettbewerb entzogen und wurden in einer kaum nachprüfbaren Form durchgeführt und abgerechnet.

Grundsätzlich sollte bei derartigen Vorhaben von Anfang an eine tragfähige Konzeption erarbeitet werden, d.h., es sollten Jahresbauprogramme mit festgelegtem Kostenrahmen erstellt und die Arbeiten - von kleinen Reparaturen abgesehen - ordnungsgemäß geplant und ausgeschrieben werden. Selbstverständlich muss hierbei auf eine klare Abgrenzung zwischen den (vom Pächter zu tragenden) betriebsbedingten Maßnahmen und der (vom Land zu tragenden) originären Bauunterhaltung geachtet werden.

Solche Vorhaben sind in ein Bauunterhaltungsprogramm einzuordnen und ihre Wirtschaftlichkeit im Verhältnis zu anderen, dringenden Maßnahmen abzuwägen.

7 Stellungnahme des Ministeriums

Nach Auffassung des FM können wesentliche Teile der Sachverhaltsdarstellung des RH zu einem völlig falschen Bild führen. Überwiegend seien es die Interessen des Landes an der naturschutzgerechten Pflege der landeseigenen Grundstücke im Naturschutzgebiet gewesen, die zum Erwerb des Hofes geführt hätten. Dass der Pächter dort eine Pferdehaltung betreibe, komme den Interessen des Landes optimal entgegen. Gäbe es sie nicht, müsste das Gebiet kostenaufwendig gepflegt und das anfallende Mähgut wegen fehlender Verwertungsmöglichkeiten gegen Gebühren auf eine Deponie entsorgt werden.

Bereits bei Erwerb sei klar gewesen, dass das Anwesen baulich instandgesetzt werden müsse und der neue Eigentümer Land die Mängel auf seine Kosten zu beseitigen habe. Eine höhere Eigenbeteiligung an der Bauunterhaltungslast als die vereinbarten 20 000 DM jährlich sei dem Pächter nicht zuzumuten gewesen. Das FM räumt ein, dass die Instandsetzungskosten s.Z. zu niedrig eingeschätzt worden seien. Der über die ur-

sprünglich vereinbarten Maßnahmen hinausgehende oder der erst später als notwendig erkannte Instandsetzungsbedarf könne allerdings nach Geist und Sinn des Pachtvertrages nicht auf den Pächter abgewälzt werden.

Die neue Gerätehalle sei auf Empfehlung des Landwirtschaftsamtes anstelle einer im Pachtvertrag vereinbarten Sanierung der Dunglege errichtet worden. Wesentliche Arbeiten seien außerdem erst auf Grund öffentlich rechtlicher Forderungen des Umweltschutzes notwendig geworden.

Das FM bestätigt, dass eine Vielzahl der Arbeiten nicht ausgeschrieben, sondern vom Pächter mit eigenen Arbeitskräften auf Stundenlohnbasis ausgeführt und dem Bauamt in Rechnung gestellt worden sei. Die Folgerung, diese Leistungen seien deshalb zu teuer und kaum kontrollierbar, erscheint dem FM allerdings überzogen.

Insgesamt hält das Ministerium die Absicht des Landes für nicht ausreichend gewürdigt, mit dem Landschaftspflegehof eine öffentliche Aufgabe auf möglichst wirtschaftliche Weise zu erfüllen. Bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit könne nicht allein auf die Relation des Pachtzinses zum Gestehungsaufwand abgehoben werden. Vielmehr müssten in die Betrachtung auch die Einsparungen an Landschaftspflegekosten einbezogen werden. Das FM errechnet hieraus eine Rendite (Verzinsung des Gestehungsaufwands) von rd. 3,9 %. Im Übrigen seien die baulichen Anlagen durch die bisherigen Aufwendungen in einen ordentlichen Zustand versetzt worden. Für einen mittelfristigen Zeitraum sollten daher die vom Pächter jährlich bereitzustellenden Bauunterhaltungsmittel von 20 000 DM ausreichen.

8 Schlussbemerkung

Die vom FM genannten Begründungen überzeugen nicht. Zum einen war schon vor dem Erwerb des Hofes die Pflege des Gebietes durch den bereits damals den Hof bewirtschaftenden Pächter gewährleistet, und zwar ohne Kosten für das Land, zum anderen waren die Investitionen zu hoch, um eine Rendite zu erwirtschaften.

Es ist aus heutiger Sicht nur schwer nachvollziehbar, dass die Verwaltung vor dem Erwerb die später festgestellten Mängel nicht erkannte. Diese „Altlasten“ hätten bei realistischer Einschätzung den Kaufpreis und möglicherweise die Kaufentscheidung erheblich beeinflusst. Spätestens dann jedoch, als der große Investitionsbedarf für Erhalt und Er-

neuerung erkennbar war, hätte die Alternative „Verkauf“ ernsthaft erwogen werden müssen.

Es kann nicht Aufgabe des Landes sein, einen Hof zum Zwecke der Landschaftspflege zu erwerben und auf Dauer zu unterhalten. Auch bei einem Hof in privater Hand wären Pflege und Schutz des Natur- und Landschaftsschutzgebietes in gleicher Weise zu bewerkstelligen (s. auch Beitrag Nr. 17). Eine Veräußerung beider im Pachtvertrag zusammengefasster Höfe sollte daher an erster Stelle der weiteren Überlegungen stehen.