

## **ANTRAG**

**der Landesregierung**

**Einwilligung des Landtages gemäß § 63 Absatz 1 der Landeshaushaltsordnung Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift Nummer 5.6 mit Bezug auf die Verwaltungsvorschrift Nummer 4.4 zu § 64 der Landeshaushaltsordnung Mecklenburg-Vorpommern zur Veräußerung der landeseigenen Flächen des Schlossensembles Karlsburg an Helmuth Freiherr von Maltzahn**

Der Landtag möge beschließen:

Der Landtag stimmt gemäß § 63 Absatz 1 der Landeshaushaltsordnung Mecklenburg-Vorpommern (LHO) in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift Nummer 5.6 mit Bezug auf die Verwaltungsvorschrift Nummer 4.4 zu § 64 der LHO der Veräußerung der landeseigenen Flächen des Schlossensembles Karlsburg an Helmuth Freiherr von Maltzahn zur Revitalisierung des Schlossensembles Karlsburg und Nutzung als Ausbildungsstätte für medizinische Berufe, Wohnräume, insbesondere für ältere, pflege- und unterstützungsbedürftige Personen, oder für gemeindliche Zwecke und touristische Veranstaltungen zu.

**Patrick Dahlemann**  
Chef der Staatskanzlei

**Begründung:**

Das Land Mecklenburg-Vorpommern ist Eigentümer der Flächen des Schlossensembles Karlsburg (Schloss, Schlosspark, Häuser A, B, C, Garagenkomplex, Verkehrsfläche). Landesbedarf besteht aktuell und perspektivisch nicht. Entsprechend den Regularien der LHO ist die Liegenschaft daher zu veräußern. Veräußerungen von Landesliegenschaften mit besonderer Bedeutung, wie dies hier der Fall ist, bedürfen der Einwilligung des Landtages. Mit Bericht des Finanzministeriums wurde das Kabinett vor Aufnahme der Verkaufsaktivitäten in seiner 41. Sitzung am 5. November 2019 über die weitere Vorgehensweise im Hinblick auf die Vermarktung des Schlossensembles Karlsburg informiert. Danach wurde – unter Vorlage des zwischen den Vertragsparteien endabgestimmten Kaufvertragsentwurfes – die Einholung der Einwilligung des Kabinetts und des Landtages zur Veräußerung der Liegenschaft angekündigt.

Der Verkehrswert wurde gemäß Sachverständigengutachten vom 7. Januar 2019 auf rund 1 000 000,00 Euro geschätzt. Im durchgeführten Bietverfahren bestätigte sich jedoch die bereits von vornherein bestehende Annahme, dass sich der Käuferfindungsprozess aufgrund der Eigenheiten der Liegenschaft (Größe, Lage, denkmalschutzrechtlicher Wert) sehr schwierig gestalten dürfte. Schon der in Abstimmung mit der Gemeinde Karlsburg aussichtsreichste Bieter war im Rahmen der Kaufverhandlungen nur zur Zahlung eines Kaufpreises in Höhe von 200 000,00 Euro bereit. Nach intensiven Verhandlungen des Landes hat dieser Bieter jedoch seine Absicht zur Übernahme der Landesliegenschaft, u. a. begründet durch die gestiegenen Baukosten und die aus seiner Sicht unkalkulierbaren Anforderungen des Denkmalschutzes, gänzlich zurückgenommen. Eine Kontaktaufnahme mit den weiteren im Bietverfahren beteiligten Bietern wurde seitens des Finanzministeriums als nicht aussichtsreich angesehen, da in Abstimmung mit der Gemeinde Karlsburg deren Projekte für nicht erfolversprechend gehalten wurden.

Allerdings hatten – unabhängig vom Bietverfahren – weitere Interessenten ihr Erwerbsinteresse bekundet. Es handelte sich hierbei um Helmuth Freiherr von Maltzahn, Ulrichshusen, sowie um einen Mitsreiter, der sich aus der Umsetzung des Projektes zwischenzeitlich jedoch zurückgezogen hat. Die weiteren Verkaufsverhandlungen wurden insofern mit Helmuth Freiherr von Maltzahn geführt. Der Käufer beabsichtigt, im Rahmen des Projektes „Schloss Karlsburg – das Revitalisierungskonzept“ die Schlossanlage Karlsburg zu sanieren und den Kaufgegenstand ausschließlich als Ausbildungsstätte für medizinische Berufe, Wohnräume, insbesondere für ältere, pflege- und unterstützungsbedürftige Personen, oder für gemeindliche Zwecke und touristische Veranstaltungen zu verwenden.

Auch der aktuelle Käufer hat für die Landesliegenschaft ein Kaufpreisangebot in Höhe von (nur) 250 000,00 Euro unterbreitet. Zudem hat sich der Käufer wegen der aus seiner Sicht bestehenden Unwägbarkeiten, insbesondere Altlasten und Denkmalschutz, im Zusammenhang mit der Sanierungsverpflichtung ausbedungen, den Kaufvertrag unter der aufschiebenden Bedingung zu schließen, dass er ein gesondertes Ankaufverlangen gegenüber dem Land geltend macht. Gegenstand des notariellen Vertrages sind daher auch Regelungen zur vorzeitigen Besitzüberlassung der Landesliegenschaft, sodass der Käufer bereits ab diesem Zeitpunkt die Unterhaltungs- und Bewirtschaftungsaufwendungen übernimmt.

Damit wird der Käufer berechtigt, den Kaufgegenstand vor dem Erwerb auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen untersuchen zu lassen sowie alle für die im Einvernehmen mit der zuständigen Denkmalbehörde zu erarbeitende denkmalpflegerische Zielstellung erforderlichen Anträge zu stellen. Die Ausübung der Option (aufschiebende Bedingung) ist bis zum 31. Dezember 2024 befristet.

Gegenstand des bereits endverhandelten, aufschiebend bedingten Kaufvertrages sind daher folgende Regelungen:

- aufschiebend bedingter Kaufvertrag mit Befristung zum 31. Dezember 2024,
- Kaufpreis 250 000,00 Euro,
- Nutzungsbindung für 20 Jahre,
- Investitionsverpflichtung (Bauantrag zwei Jahre ab Eintritt der aufschiebenden Bedingung und Umsetzung spätestens fünf Jahre ab Erteilung der Baugenehmigung),
- Verfügungsbeschränkung für 20 Jahre (betreffend Weiterveräußerung),
- Mehrerlösklausel/Wiederkaufsrecht für die Dauer von 20 Jahren bei Verstoß gegen Nutzungsbindung, Investitionsverpflichtung und Verfügungsbeschränkung gesichert über eine Rückauffassungsvormerkung,
- vorzeitige Besitzüberlassung (unter Übernahme der Bewirtschaftungskosten und Verkehrs-sicherungspflichten),
- das Nutzungsverhältnis mit dem „Institut für Diabetes Gerhard Katsch e. V.“ wird vom Käufer mit Besitzüberlassung übernommen.

Durch die Regelungen des Kaufvertrages sind die Interessen des Landes gesichert. Im Ergebnis der engen Abstimmungen zwischen dem Käufer und der Gemeinde Karlsburg werden die Vorhaben des Käufers durch die Gemeinde Karlsburg ausdrücklich unterstützt.

Da es sich beim Schlossensemble Karlsburg um eine Liegenschaft von besonderer Bedeutung handelt wird der Landtag gemäß § 63 Absatz 1 LHO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift Nummer 5.6 mit Bezug auf die Verwaltungsvorschrift Nummer 4.4 zu § 64 der LHO um Einwilligung zur Veräußerung der landeseigenen Flächen des Schlossensembles Karlsburg an Helmuth Freiherr von Maltzahn gebeten.

