



15. Wahlperiode

Drucksache **15/4732**

# HESSISCHER LANDTAG

04. 12. 2002

*Zur Behandlung im Plenum  
vorgesehen*

**Bericht  
des Untersuchungsausschusses 15/3  
zu Drucksache 15/4275**

**und**

**Abweichender Bericht  
der Mitglieder der Fraktionen der SPD  
und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
zu dem Bericht des Untersuchungsausschusses 15/3**

**INHALTSVERZEICHNIS**

Seite

**Bericht des Untersuchungsausschusses 15/3  
des Hessischen Landtages****Teil I****Einsetzung, Auftrag, Konstituierung,  
Verlauf der Untersuchung****3****Teil II****Wesentliches Untersuchungsergebnis****7**

A. Allgemeine Feststellungen

**7**

B. Feststellungen zu den Fragenkomplexen

**19****Teil III****Zusammenfassende Bewertung****23****Abweichender Bericht der Ausschussminderheit  
von SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN über die  
Ergebnisse des Untersuchungsausschusses 15/3  
des Hessischen Landtags****28**

## **Bericht des Untersuchungsausschusses 15/3**

### **Teil I**

#### **Einsetzung, Auftrag, Konstituierung, Verlauf der Untersuchung**

- 1.0 Gegenstand der Untersuchungen waren die aufgrund der Entscheidung der hessischen Landesregierung zur Veräußerung der landeseigenen Immobilie "Untenburg der Burg Staufenberg" in Staufenberg (Kreis Gießen) erfolgten Entwicklungen, die daraus resultierenden Verkaufsverhandlungen sowie der Verkauf der Immobilie.
- 1.1 Der Untersuchungsausschuss wurde in der 116. Plenarsitzung der 15. Wahlperiode des Hessischen Landtags am 25. September 2002 auf den "Dringlichen Antrag der Fraktionen der SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN betreffend die Einsetzung eines Untersuchungsausschusses nach Artikel 92 HV, § 54 GOHLT" - Drucksache 15/4275 - vom 24. September 2002 eingesetzt (Plenarprotokoll 15/116).
- 1.2 Zur Begründung für die Einsetzung des Untersuchungsausschusses und als dessen Zielbestimmung wurde angeführt:

Der Ausschuss hat den Auftrag zu klären, welche Umstände zu der Veräußerung der landeseigenen Liegenschaft "Untenburg der Burg Staufenberg" mit ihrem Hotel- und Gaststättenbetrieb in Staufenberg am 18. Juli 2002 geführt haben, wie sich das Angebotsverfahren entwickelt hat, ob der Hessische Landtag über die hiermit zusammenhängenden Vorgänge stets vollständig und umfassend durch den Hessischen Minister der Finanzen, Weimar, informiert worden ist, ob sachfremde Erwägungen in die Verkaufsentscheidungen eingeflossen sind sowie in welchem Umfang und aus welchen Gründen dem Land Hessen durch das Vorgehen der Landesregierung ein materieller Schaden entstanden ist.

Dabei sollten nach dem Auftrag des Ausschusses gemäß Drucksache 15/4275 insbesondere folgende Fragenkomplexe berücksichtigt werden:

1. Wann hat der Käufer und jetzige Eigentümer der Untenburg Staufenberg und des dazugehörigen Gaststätten- und Hotelbetriebes seine Kaufangebote im ersten und im zweiten Bieterverfahren wieder zurückgezogen und welche Höhe hatten diese Gebote jeweils?
2. Weshalb wurde die Zusage des Finanzministeriums, dass die bisherigen Pächter die Möglichkeit haben sollten, in den jeweiligen Bieterverfahren "immer in das jeweilige Höchstgebot einsteigen zu können", im Rahmen des dritten Verfahrens nicht eingehalten?

Wer war in diesen Vorgang eingebunden, wer hat entschieden, die bisherigen Pächter insoweit von einer Beteiligungsmöglichkeit auszuschließen, und wann wurde der Finanzminister hierüber informiert?

3. Weshalb war die Maklerfirma Christie & Co. in der Lage, den jetzigen Eigentümer am 4. Juli 2002 davon in Kenntnis zu setzen, dass die vom Land Hessen angebotene Immobilie zu einem Kaufpreis von 500.000 bis 600.000 € zu erwerben gewesen sei, obwohl das Wertgutachten des Staatsbauamtes Darmstadt, das diese Preisspanne beinhaltet, erst am 15. Juli 2002 vorlag?
4. Sind vonseiten der Landesregierung oder der Landesverwaltung Informationen an die Maklerfirma Christie & Co. gegeben worden?
5. Ist dem Land das Ergebnis des Wertgutachtens des Staatsbauamtes Darmstadt vorab bekannt gewesen?

6. Aus welchem Grund erfolgte seitens des Landes Hessen am 4. Juli 2002 ein schriftliches Angebot über einen Kaufpreis in Höhe von 1,1 Millionen € an die bisherigen Pächter der Liegenschaft und warum wurde nicht der unmittelbar bevorstehende Abschluss der Wertermittlung des Staatsbauamtes Darmstadt abgewartet, bevor weitere Kaufofferten vonseiten des Landes gemacht wurden?
7. Auf welche Weise ist das Maklerbüro Christie & Co. über die zurückliegenden Umsatzzahlen des Betriebs der Unterburg Staufenberg informiert worden?

1.3 Als Mitglieder des Ausschusses wurden benannt:

- für die Fraktion der CDU: Abg. Uwe Brückmann, Abg. Rudi Heselbach, Abg. Dr. Franz Josef Jung, Abg. Frank Lortz und Abg. Axel Wintermeyer;
- für die Fraktion der SPD: Abg. Heike Hofmann, Abg. Reinhard Kahl, Abg. Norbert Schmitt, Abg. Ernst-Ludwig Wagner (Angelburg);
- für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN: Abg. Frank-Peter Kaufmann;
- für die Fraktion der FDP: Abg. Roland von Hunnius.

Als Stellvertretende Mitglieder wurden benannt:

- für die Fraktion der CDU: Abg. Peter Beuth, Abg. Klaus Dietz, Abg. Stefan Grüttner, Abg. Norbert Kartmann, Abg. Armin Klein;
- für die Fraktion der SPD: Abg. Bernhard Bender, Abg. Heinrich Haupt, Abg. Christel Hoffmann, Abg. Michael Maus;
- für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN: Abg. Barbara Weitzel;
- für die Fraktion der FDP: Abg. Jörg-Uwe Hahn.

2.1 Der Ausschuss hat sich in seiner ersten Sitzung am 26. September 2002 unter der Bezeichnung "Untersuchungsausschuss 15/3" konstituiert. Zum Vorsitzenden ist der Abg. Axel Wintermeyer, zum stellvertretenden Vorsitzenden der Abg. Norbert Schmitt und zum Berichterstatter der Abg. Roland von Hunnius gewählt worden.

Als Obleute der Fraktionen sind Abg. Uwe Brückmann für die Fraktion der CDU, Abg. Reinhard Kahl für die Fraktion der SPD, Abg. Frank-Peter Kaufmann für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Abg. Roland von Hunnius für die Fraktion der FDP benannt worden.

2.2 Der Untersuchungsausschuss hat in der Zeit vom 26. September 2002 bis zum 3. Dezember 2002 insgesamt 12 Sitzungen abgehalten, von denen 6 teilweise öffentlich waren.

2.3 Für das anzuwendende Verfahren hat der Untersuchungsausschuss in seiner ersten Sitzung am 26. September 2002 folgenden Beschluss gefasst:

Der Ausschuss beschließt, nach den so genannten IPA-Regeln - Entwurf eines Gesetzes über Einsetzung und Verfahren von Untersuchungsausschüssen des Deutschen Bundestages<sup>1</sup> - in sinngemäßer Anwendung und mit den nachstehenden Modifikationen zu verfahren:

Klarstellung zu § 4 Abs. 3 - Stellvertretung: Für die Mitgliedschaft im Untersuchungsausschuss besteht eine allgemeine Stellvertretung.

Ergänzung zu § 10 Abs. 2 - Protokollierung: Über die Zeugenvernehmungen werden Wortprotokolle gefertigt, über die internen Beratungen - sofern der Ausschuss nichts anderes beschließt - analytische Protokolle (Kurzberichte).

---

<sup>1</sup> Bundestags-Drucksache V/4209

Modifikation von § 17 Abs. 1 - Fragerecht: Der Vorsitzende beginnt die Befragung. Danach geht das Fragerecht an die Fraktionen nach deren Stärke. In den ersten beiden Fragerunden wird das Fragerecht zeitlich auf 15 Minuten pro Fraktion begrenzt, danach ist es unbegrenzt.

2.4 Zum Untersuchungsgegenstand ist aufgrund von Anträgen Beweis erhoben worden:

2.4.1 durch Einsichtnahme in die Akten

- des Hessischen Ministeriums der Finanzen, Abt. IV - Staatsvermögens- und Schuldenverwaltung, Abt. V - Staatliche Hochbauverwaltung, M-Gruppe, Abt. I (Zentralabteilung), Abteilung III (Haushaltsabteilung), Innenrevision,
- des Landesbetriebes Hessisches Immobilienmanagement,
- der Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main,
- des Staatsbauamtes Gießen,
- des Staatsbauamtes Darmstadt,
- der Hessischen Staatskanzlei,
- des Ministeriums des Innern und für Sport,
- des Hessischen Ministerium der Justiz,
- des Hessisches Kultusministerium,
- des Hessischen Ministeriums für Wissenschaft und Kunst
- des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung,
- des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten,
- Hessischen Sozialministeriums,
- des Verwaltungsgerichts Gießen (Az. 10 G 2100/01), mit dem Rechtsmittelverfahren vor dem Hessischen Verwaltungsgerichtshof (Az. 4 TJ 2469/01); beigelegt ein Band Akten des Landgerichts Gießen (Az. 2 O 419/01),

2.4.2 durch Einsichtnahme in die Akte der Internationalen Immobilienberatung Christie & Co. GmbH, Frankfurt am Main, zum Verkauf der Burg Staufenberg,

2.4.3 durch Vernehmung von Zeugen:

Öffentlich vernommen hat der Untersuchungsausschuss:

- in seiner vierten Sitzung am 15. Oktober 2002:  
die ehemaligen Pächter der Unterburg der Burg Staufenberg Hans Schmidt und Gudrun Schmidt, den ehemaligen Leiter des Landesbetriebes Verwaltung Burgen und Schlösser, Dr. Kai Wieczorek, den Bevollmächtigten der Eheleute Schmidt, Rechtsanwalt Volker Herrmann, den Vorsitzenden der Heimatvereinigung Staufenberg - Pächterin der Oberburg der Burg Staufenberg -, Gerhard Lepper, und den Leiter der Abt. IV des Hessischen Ministeriums der Finanzen (zukünftig HMdF) - Staatsvermögensverwaltung - Rainer Gräf;
- in seiner fünften Sitzung am 22. Oktober 2002:  
den Erwerber der Unterburg der Burg Staufenberg, Dr. Rolf Lohbeck, den Mitarbeiter von Christie & Co, Philipp Kraneis, den Geschäftsführer des Hessischen Immobilienmanagements, Bernd Zahn, den Geschäftsbereichsleiter G - Standortmanagement - im Hessischen Immobilienmanagement, Ulrich Kist;  
der für die fünfte Sitzung am 22. Oktober 2002 zur Vernehmung geladene Sachbearbeiter im Hessischen Immobilienmanagement,

Heinz Schinke, ist erschienen und hat von seinem umfassenden Auskunftsverweigerungsrecht gemäß § 55 StPO Gebrauch gemacht;

- in seiner sechsten Sitzung am 24. Oktober 2002:  
den Referatsleiter des HMdF, Hans-Joachim Hertling, den Mitarbeiter des Staatsbauamtes Gießen, Werner Engelhardt, den ehemaligen Mitarbeiter des Staatsbauamtes Gießen, Karl-Ernst Lange, den Mitarbeiter des Staatsbauamtes Darmstadt, Helmut Breitwieser, den Leiter der Abteilung V des HMdF - Staatliche Hochbauverwaltung -, Christian Adamski, die Mitarbeiterin der Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main, Heidrun Salonikidis;
- in seiner siebten Sitzung am 28. Oktober 2002:  
Wolfgang Vohla, den Regierungspräsidenten des Regierungsbezirks Gießen, Wilfried Schmied, den Leiter des Ministerbüros im HMdF, Klaus-Dieter Jäger;
- in seiner achten Sitzung am 1. November 2002:  
die Referatsleiter des HMdF, Jürgen Roßberg, Frank-Peter Trunk, Peter Schoppa, die Referentin für Parlaments- und Kabinettsangelegenheiten Brigitte Goß, den Mitarbeiter des Hessischen Immobilienmanagements, Ulrich Thome;
- in seiner neunten Sitzung am 7. November 2002:  
den Hessischen Minister des Innern und für Sport, Volker Bouffier, den Staatssekretär im Hessischen Ministerium der Finanzen, Bernd Abeln, den Hessischen Minister der Finanzen, Karlheinz Weimar.

2.5 Der Untersuchungsausschuss hat weitere Unterlagen in Augenschein genommen:

- 2.5.1
- Kopien von Gesprächsnotizen, die die Zeugin Gudrun Schmidt angefertigt hat,
  - Kopien der dem Zeugen Dr. Lohbeck vorliegenden Unterlagen zum Verkauf der Burg Staufenberg (Auszug aus dem Protokoll der 51. Sitzung des Haushaltsausschusses des Hessischen Landtages vom 21. August 2002, beglaubigt durch den Präsidenten des Hessischen Landtages, sowie Vorlage für den Haushaltsausschuss Drucksache 15/4112 - Antrag der Landesregierung betreffend Veräußerung der landeseigenen Liegenschaft Burg Staufenberg - Unterburg),
  - Kopien der dem Zeugen Rechtsanwalt Herrmann vorliegenden Unterlagen zum Verkauf der Burg Staufenberg (Entwurf des notariellen Kaufvertrags über die Unterburg der Burg Staufenberg zwischen dem Land Hessen und dem Zeugen Dr. Lohbeck, versehen mit Eingangsvermerk "23.08.02", sowie ein Teil des Vorabzugs des Protokolls der 51. Sitzung des Haushaltsausschusses des Hessischen Landtages vom 21. August 2002, Seite 19 und 20, mit Eingangsstempel "13. Sep. 2002"),
  - Original des Protokolls des Chefgesprächs mit dem Hessischen Minister der Finanzen, Karlheinz Weimar, vom 2. Juli 2002, den Einzelplan 06 des Haushalts des Landes Hessen betreffend - dieses Schriftstück haben in modifizierender Anwendung der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE 67, 100, 138 ("Flick-Entscheidung") bzw. 77, 1, 56 ("Neue Heimat-Entscheidung")) lediglich der Vorsitzende sowie der stellvertretende Vorsitzende des Untersuchungsausschusses 15/3 in Augenschein genommen.

2.6 Nachdem der Untersuchungsausschuss in der zehnten, nicht öffentlichen Sitzung am 8. November 2002 festgestellt hat, dass gegebenenfalls noch zu stellende Beweisanträge bis zum 12. November 2002 eingebracht werden müssen, hat der Untersuchungsausschuss die Beweisaufnahme in der elften, nicht öffentlichen Sitzung am 12. November 2002 geschlossen. Zur Beschlussfassung anstehende Beweisanträge lagen nicht mehr vor, alle beschlossenen Beweisanträge waren erfüllt.

- 2.7 In der nicht öffentlichen Sitzung am 3. Dezember 2002 hat der Untersuchungsausschuss mit Mehrheit den vorliegenden Sachverhalt festgestellt und die Bewertungen beraten. Von der Fraktion der SPD und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wurde die Abgabe eines Minderheitenvotums angekündigt.
- 3.0 Das staatsanwaltschaftliche Ermittlungsverfahren wegen des Verdachts der Untreue zum Nachteil des Landes Hessen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Burg Staufenberg (Staatsanwaltschaft beim Landgericht Wiesbaden, Az. 1153 Js 29324/02) war zum Zeitpunkt der Feststellung des Sachverhalts noch nicht abgeschlossen.

## Teil II

### Wesentliches Untersuchungsergebnis

#### A. Allgemeine Feststellungen

**Zu den Umständen, die zur Veräußerung der landeseigenen Liegenschaft "Untenburg der Burg Staufenberg" mit ihrem Hotel- und Gaststättenbetrieb in Staufenberg am 18. Juli 2002 geführt haben, zur Entwicklung des Angebotsverfahrens und der Frage, ob der Hessische Landtag über die hiermit zusammenhängenden Vorgänge stets vollständig und umfassend durch den Hessischen Minister der Finanzen, Weimar, informiert worden ist, ob sachfremde Erwägungen in die Verkaufsentscheidung eingeflossen sind sowie in welchem Umfang und aus welchen Gründen dem Land Hessen durch das Vorgehen der Landesregierung ein materieller Schaden entstanden ist,**

wurde aufgrund

der Aussagen der vernommenen Zeugen, insbesondere der Zeugen Gudrun und Hans Schmidt, Dr. Wiczorek, Herrmann, Lepper, Gräf, Dr. Lohbeck, Kraneis, Zahn, Kist, Hertling, Engelhardt, Lange, Breitwieser, Adamski, Salonikidis, Vohla, Schmied, Jäger, Schoppa, Roßberg, Thome, Trunk, Goß, Abeln, Staatsminister Bouffier und Staatsminister Weimar;

des Inhalts der dem Untersuchungsausschuss vorgelegten Akten, insbesondere der Akten

des Hessischen Ministeriums der Finanzen Az. VV 2500/19-23 und Az. B 1301 A -1 sowie der Akten des Ministerbüros betreffend den Verkauf der Untenburg der Burg Staufenberg; des Hessischen Immobilienmanagements; der Staatsbauämter Gießen und Darmstadt, der Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main, jeweils betreffend die Wertermittlung der Burg Staufenberg, des Verwaltungsgerichts Gießen (Az. 10 G 2100/01); der Akten des Maklerbüros Christie & Co. zur Veräußerung der Untenburg der Burg Staufenberg sowie den von den übrigen Ressorts der Landesregierung und der Zeugen Schmidt, Dr. Lohbeck und Herrmann überlassenen Unterlagen

#### **folgender Sachverhalt festgestellt:**

Im Zuge der Planungen zur möglichen Privatisierung denkmalgeschützter Objekte im Vermögen des Landes Hessen waren bereits in der 14. Legislaturperiode unter Finanzminister Starzacher Vorüberlegungen zum Verkauf der Burg Staufenberg angestellt worden, die wegen des Wahlkampfs zur bevorstehenden Landtagswahl jedoch zurückgestellt wurden. Im Sommer 1999 wurden im Hessischen Ministerium der Finanzen die Vorüberlegungen zum Verkauf der Burg Staufenberg wieder aufgegriffen. Ausgehend von der Koalitionsvereinbarung für die 15. Wahlperiode, die als eines der zentralen Anliegen der Landesregierung eine Reform der Hessischen Landesverwaltung beinhaltet, wurde später entschieden, den Landesbetrieb Verwaltung Burgen und Schlösser aufzulösen und in den Landesbetrieb Hessisches Immobilienmanagement einzugliedern. Die Liegenschaften Burgen und Schlösser sollten dem allgemeinen Grundvermögen zugeordnet werden.

Zur Vorbereitung eines Ausbietungsverfahrens beauftragte die Verwaltung Burgen und Schlösser mit Schreiben vom 17. August 1999 das Staatsbauamt

Gießen mit der Bewertung der im Eigentum des Landes Hessen stehenden und als Hotel- und Gaststättenbetrieb genutzten Unterburg der Burg Staufenberg.

Am 15. Oktober 1999 wurde die endgültige Entscheidung im Hessischen Ministerium der Finanzen über den Verkauf des Objektes getroffen. Um bei den anstehenden Verkaufsverhandlungen einen möglichst hohen Preis erzielen zu können, wurde der Pachtvertrag über den von den Zeugen Gudrun und Hans Schmidt geführten Hotel- und Gaststättenbetrieb in der Unterburg der Burg Staufenberg (im folgenden "Burg Staufenberg") aufgrund eines Erlasses des Hessischen Ministerium der Finanzen vom 30. November 1999 am 15. Dezember 1999 mit Wirkung zum 31. Dezember 2000 gekündigt, da zu erwarten stand, dass ein langfristig laufendes Pachtverhältnis den zu erzielenden Preis nachteilig beeinflussen würde. Ebenso wurde auch der Vertrag über die Überlassung der Oberburg an die Heimatvereinigung Staufenberg e.V. gekündigt.

Das Staatsbauamt Gießen erstellte mit Datum vom 20. Januar 2000 eine Wertermittlung der Burg Staufenberg. Dieses Wertgutachten ermittelte einen Verkehrswert der Burg Staufenberg von 3,7 Millionen DM. Die Prüfung des Gutachtens durch die Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main mit Prüfvermerk vom 13. April 2000 führte zu einem Abschlag von 5 v.H. auf den Verkehrswert von 174.550 DM. In dem Gutachten des Staatsbauamtes Gießen war der Burg ein guter baulicher Zustand bescheinigt worden, während eine Ortsbesichtigung durch die OFD ergab, dass zukünftig erhebliche Modernisierungs- und Erneuerungsinvestitionen zu tätigen seien.

Wie die Zeugen Salonikidis, Breitwieser und Adamski übereinstimmend ausgesagt haben, waren die unterschiedlichen Ausgangsdaten zu vier wesentlichen Parametern bei der Wertermittlung ursächlich dafür, dass das später unter dem 19. Juli 2002 erstellte zweite Wertgutachten des Staatsbauamtes Darmstadt mit einem weitaus niedrigeren Verkehrswert endete.

So ging das Wertermittlungsgutachten des Staatsbauamtes Gießen bei der Wertfindung noch von der so genannten "Ertragskraftorientierten Pachtwertfindungsmethode" (EOP-Methode) aus, einer Methode der abstrakten Pachtwertermittlung, die aufgrund eines Urteils des Bundesgerichtshofes vom 28. April 1999 später als ungeeignet zur Ermittlung des Verkehrswertes von verpachteten Objekten angesehen wurde. Weiterhin wurde in dem Gutachten von einer Restnutzungsdauer von 100 Jahren, einem zu hohen Bodenwert sowie einem im Vergleich zur später aufgestellten Wertermittlung niedrigeren Liegenschaftszins ausgegangen. Hinzu kam eine Differenz von über 1,5 Millionen DM in den angesetzten aufgelaufenen Instandsetzungskosten. Dies führte dazu, dass das erste Wertgutachten des Staatsbauamtes Gießen einen Wert der Burg Staufenberg auswies, der deutlich über einem am Markt zu erzielenden Verkehrswert angesiedelt war. Gleichwohl musste dieser von den Wertermittlungsfachleuten des Staatsbauamtes und der Oberfinanzdirektion festgestellte Wert für die mit dem Verkauf betrauten Mitarbeiter der Landesverwaltung die Grundlage der im folgenden zu treffenden Verkaufsentscheidungen bilden.

Aufgrund der Besonderheit des Objektes als historisches Burggebäude suchte die Verwaltung Burgen und Schlösser nach einem auf solche Objekte spezialisierten Makler. Am 23. Februar 2000 wurde dem Fachmakler Christie & Co. in Frankfurt am Main ein Alleinauftrag zur Vermarktung der Burg Staufenberg für die Dauer von sechs Monaten erteilt.

Das erste Ausbietungsverfahren zum Verkauf der Burg Staufenberg begann im März 2000. Am 4. und 8. März 2000 schaltete das Maklerbüro Christie & Co. Verkaufsanzeigen und sprach anschließend mit einer Mailing-Aktion einen gezielten Kundenkreis an. Hierbei erfolgte die Weitergabe von vertraulichen Umsatzdaten des Gaststättenbetriebs der Zeugen Schmidt im Rahmen dieser Mailing-Aktion durch das Maklerbüro Christie & Co. ohne Absprache mit der Landesverwaltung.

Bereits mit Schreiben vom 18. Januar 2000 hatten die Zeugen Schmidt ihr Interesse an einem Erwerb der Burg angemeldet. Auf Wunsch der Zeugen Schmidt kam es am 21. Februar 2000 im Hessischen Ministerium der Finanzen zu einem persönlichen Gespräch mit dem Zeugen Staatsminister Weimar, an dem auch dessen Büroleiter, der Zeuge Jäger, teilnahm. Im Verlauf des Gesprächs erklärte der Zeuge Staatsminister Weimar gegenüber den Zeugen



Gudrun und Hans Schmidt, dass diese im Rahmen des Verkaufsverfahrens in das Höchstgebot einsteigen könnten.

Nach übereinstimmender Aussage der Zeugen Staatsminister Weimar, Jäger, Hertling, Gräf, Kist und Zahn war dieses "Ministerwort" den mit der Veräußerung des Objektes Burg Staufenberg betrauten Mitarbeitern ausdrücklich bekannt gemacht worden und wurde entsprechend seiner wichtigen Bedeutung in allen Phasen des Verkaufsverfahrens beachtet.

Mit Schreiben vom 15. März 2000 signalisierten die Zeugen Schmidt erneut ihr Kaufinteresse. Sie gaben ein Kaufangebot in Höhe von 3,5 Millionen DM ab, von dem jedoch noch der Sanierungstau abzuziehen sei. Nach Auffassung der Zeugen Schmidt belief sich dieser zum damaligen Zeitpunkt auf ca. 2,0 Mio. DM, sodass sich ein Nettokaufangebot von 1,5 Mio. DM ergab.

Auf Wunsch des Zeugen Staatsminister Weimar führten daraufhin der Zeuge Gräf (Leiter der für die Staatsvermögensverwaltung zuständigen Abteilung IV im Hessischen Ministerium der Finanzen) und der damalige Leiter der Hessischen Staatsbäderverwaltung Rauh am 7. April 2000 ein Gespräch mit den Zeugen Schmidt auf der Burg Staufenberg. Im Zuge dieses Gespräches wurde vereinbart, dass der Pachtvertrag mit den Zeugen Schmidt verlängert werde, damit vorsorgliche betriebsbedingte Kündigungen der Zeugen Schmidt gegenüber den im Hotel- und Gaststättenbetrieb beschäftigten Angestellten vermieden werden könnten. Den Zeugen Schmidt wurde nochmals der Eintritt in das Höchstgebot in Aussicht gestellt. Wie der Zeuge Gräf ausgesagt hat, machten die Zeugen Schmidt in diesem Gespräch deutlich, dass sie nicht mehr als 1,5 Millionen DM für das Objekt bieten würden und man daher einvernehmlich die weitere Entwicklung des Verkaufsverfahrens abwarten wolle.

Am 13. Juni 2000 erfolgte die Verlängerung des Pachtvertrages mit den Zeugen Schmidt durch die Landesverwaltung bis zum 30. Juni 2001, später wurde dieser nochmals bis zum 31. August 2001 prolongiert.

Unter dem 21. Juni 2000 kündigte das Hessische Ministerium der Finanzen den Maklervertrag mit der Fa. Christie & Co. zum 31. August 2000.

Als Folge der Maklertätigkeit gingen diese Angebote ein:

- |            |   |
|------------|---|
| 25.08.2000 | schriftliches Gebot von einem Interessenten aus dem Taunus über 1,8 Mio. DM (ohne Finanzierungszusage einer Bank);  |
| 28.08.2000 | schriftliches Gebot aus Bad Griesbach über 1,98 Millionen DM (ohne Finanzierungszusage einer Bank); der Interessent kündigte mündlich Erhöhung auf 3,0 Millionen DM an; eine schriftliche Bestätigung erfolgte nicht;   |
| 31.08.2000 | schriftliches Gebot aus Lich über 1,7 Millionen DM (ohne Finanzierungszusage einer Bank);   |
| 31.08.2000 | schriftliches Gebot aus Marburg über 1,8 - 2,0 Millionen DM (ohne Finanzierungszusage einer Bank);  |
| 12.09.2000 | schriftliches Gebot des späteren Erwerbers, des Zeugen Dr. Lohbeck aus Schwelm, unter Beifügung einer Finanzierungszusage über 2,2 Millionen DM;  |
| 22.09.2000 | schriftliche Erhöhung eines bereits am 25. August 2000 abgegebenen Gebotes über 1,75 Millionen DM aus Berlin auf 2,4 Millionen DM;  |
| 10.10.2000 | weitere schriftliche Erhöhung dieses Gebotes auf 2,82 Millionen DM unter Beifügung einer Finanzierungszusage; nach einem Gespräch mit dem Interessenten, in dem dieser nicht mehr an dem Gebot festhalten wollte, verstrich eine zum 30. Oktober 2000 gesetzte Frist zur Angebotsrücknahme ergebnislos. |

Aufgrund der Zusage an die Zeugen Schmidt, in ein Höchstgebot einsteigen zu können, wurden vonseiten der Landesverwaltung parallel erneut Verkaufsverhandlungen mit diesen aufgenommen. Mit Schreiben vom 4. Oktober 2000 teilten die Zeugen Schmidt mit, dass sie bereit seien, 2,2 Millionen DM, davon 1,5 Millionen DM sofort und den Rest zinsfrei zum Ende 2003, zu zahlen.

Nachdem das höchste Gebot über 2,82 Millionen DM am 10. Oktober 2000 eingegangen war, wurde den Zeugen Schmidt erneut Gelegenheit gegeben, in dieses Gebot einzusteigen. Im Anschluss an ein Gespräch mit dem Zeugen Dr. Wiczorek sowie dem Direktor des Landesbetriebs Verwaltung Burgen und Schlösser, Rauh, gaben die Zeugen Schmidt mit Schreiben vom 17. Oktober 2000 ein Angebot ab. Danach sollte bei einem Kaufpreis von 2,82 Millionen DM die eingesparte Maklerprovision von 126.900 DM sowie die von den Zeugen Schmidt getätigten Investitionen in Höhe von 53.100 DM abgezogen werden. Außerdem müsse sich das Land verpflichten, die erforderlichen Sanierungs- und Brandschutzmaßnahmen zu übernehmen. Alternativ dazu boten die Zeugen Schmidt die Zahlung eines Betrages von 2,05 Millionen DM an.

Mit Schreiben vom 26. Oktober 2000 erklärte der damalige Direktor des Landesbetriebs Verwaltung Burgen und Schlösser, Rauh, unter Berücksichtigung des Gebotsverfahrens sein Einverständnis zum Verkauf der Burg an die Zeugen Schmidt zum Kaufpreis von 2,65 Millionen DM.

Auf dieses bis zum 30. Oktober 2000 befristete Verkaufsangebot antworteten die Zeugen Schmidt mit Schreiben vom 31. Oktober 2000, dass, nachdem das Gebot über 2,82 Millionen DM zurückgezogen worden sei, nunmehr ein Gebot von 2,2 Millionen DM das Höchstgebot darstelle, in welches sie unter der Bedingung einsteigen würden, dass 1,5 Millionen DM sofort und weitere 700.000 DM zum 15. Januar 2004 gezahlt werden sollten.

Dieses Angebot musste in Anbetracht des bestehenden Wertermittlungsgutachtens des Staatsbauamtes Gießen über 3,525 Millionen DM von der zuständigen Verwaltung Burgen und Schlösser als zu niedrig angesehen werden. Der gebotene Betrag von 2,2 Millionen DM, der zudem in Teilbeträgen gezahlt werden sollte, belief sich lediglich auf ca. 60 v.H. des von den Wertermittlungsfachleuten ermittelten Verkehrswertes. Mit Schreiben vom 5. Januar 2001 teilte deshalb der Zeuge Dr. Wiczorek den Zeugen Schmidt mit, dass mit Rücksicht auf die abgegebenen zu niedrigen Angebote die Verhandlungen über den Verkauf der Burg mit Annahmefrist zum 30. Oktober 2000 gescheitert seien. Gleichzeitig wurden die Zeugen Schmidt zur Abgabe eines Angebotes, das jedoch nicht unter 2,6 Millionen DM liegen sollte, ermutigt.

Am 18. Januar 2001 teilte die Zeugin Gudrun Schmidt telefonisch ihr Interesse mit, die Burg für 2,6 Millionen DM zu erwerben. Ebenso wie im nachfolgenden Schreiben vom 1. Februar 2001 schränkten die Zeugen Schmidt ihr Kaufangebot jedoch dahin gehend ein, dass lediglich 1,5 Millionen DM sofort und der Rest zinsfrei erst zum 15. Januar 2004 gezahlt werden sollte. Nominal erfolgte so zwar ein Gebot über 2,6 Millionen DM, effektiv ergab sich jedoch bei einer marktgerechten Verzinsung von 6 v.H. ein Zinsvorteil von ca. 200.000 DM und somit ein Gebot von lediglich 2,4 Millionen DM. Gleichzeitig wiesen die Zeugen Schmidt darauf hin, dass sie im Falle eines Scheiterns der Verkaufsverhandlungen nicht mehr an einer Fortführung des Pachtverhältnisses interessiert seien. Der geäußerten Bitte, das Pachtverhältnis noch zur Ermöglichung einer ordnungsgemäßen Abwicklung zu verlängern, wurde seitens des Zeugen Dr. Wiczorek entsprochen.

Die Zeugen Schmidt stellten jedoch ab Februar 2001 die geschuldeten Pachtzinszahlungen ein. Aufgrund der unberechtigten Weigerung zur Fortentrichtung der Pacht erfolgte mit Schreiben des Zeugen Dr. Wiczorek vom 29. Juni 2001 die fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses mit Wirkung zum 31. August 2001.

Am 28. Februar 2001 erfolgte eine Rücksprache der Zeugen Dr. Wiczorek und Gräf beim Zeugen Staatsminister Weimar. Hierbei wurde das Angebot der Zeugen Schmidt erörtert. Im Hinblick auf den durch das Wertermittlungsgutachten des Staatsbauamtes Gießen festgestellten Verkehrswert von 3,525 Millionen DM schlug der Zeuge Gräf dem Zeugen Staatsminister Weimar vor, aus haushaltsrechtlichen Gründen die Liegenschaft nicht unter 2,9 Millionen DM zu verkaufen. Dies zumal in der Wertermittlung des Staatsbauamtes Gießen das vorhandene Inventar nicht berücksichtigt worden war. Außerdem

wurde in dem Gespräch die Höhe des ermittelten Verkehrswertes problematisiert, da seitens der Zeugen Schmidt stets ein sehr hoher Sanierungsstau und Investitionsbedarf angemahnt worden war. Das Wertgutachten wurde daraufhin zur Überprüfung durch die Abt. V (Staatliche Hochbauverwaltung) des Hessischen Ministeriums der Finanzen gestellt. Von dort wurde schließlich mitgeteilt, dass die gerügten Mängel (Brandschutzaufgaben, Flachdach- und Satteldachsanierung, Küche und Denkmalschutzaufgaben u.a.) mit 1,113 Millionen DM bereits Berücksichtigung gefunden hätten, sodass ein weiterer Wertabschlag vom ermittelten Verkehrswert deswegen nicht mehr in Betracht komme.

Mit Schreiben vom 10. April 2001 teilte deshalb der Zeuge Dr. Wiczorek den Zeugen Schmidt mit, dass ein Verkauf der Burg Staufenberg zu einem Preis unter 2,9 Millionen DM nicht gebilligt werde und auch zu diesem Preis die erforderliche Zustimmung des Landtags fraglich sei.

In der Folgezeit versuchten die Zeugen Schmidt unter Einschaltung des Zeugen Rechtsanwalt Herrmann nunmehr durch Beantragung einer einstweiligen Verfügung vor dem Verwaltungsgericht Gießen (Az. 10 G 2100/01), dem Land Hessen zu verbieten, das Grundstück Burg Staufenberg-Untenburg an einen anderen Bewerber als die Zeugen Schmidt zu vergeben und mit anderen Bewerbern über den Abschluss eines notariellen Kaufvertrages zu verhandeln, bis über einen Anspruch der Zeugen Schmidt auf Erteilung des Zuschlages im Vergabeverfahren des Landes Hessen rechtskräftig entschieden sei.

Mit Beschluss vom 22. August 2001 erklärte das Verwaltungsgericht Gießen den Verwaltungsrechtsweg für nicht eröffnet und verwies den Rechtsstreit an das zuständige Landgericht Gießen. Die hiergegen erhobene Beschwerde der Zeugen Schmidt wurde mit Beschluss vom 25. September 2001 durch den Hessischen Verwaltungsgerichtshof zurückgewiesen. In diesem Beschluss stellte der VGH fest, dass es sich bei dem Verkaufsverfahren der Burg Staufenberg um ein nach rein zivilrechtlichen Regeln ablaufendes Ausbietungsverfahren handele und nicht um ein öffentlich-rechtliches Vergabe- oder Zuschlagsverfahren. Das "Ministerwort", wonach den Zeugen Schmidt eingeräumt wurde, ins Höchstgebot einzusteigen, sei keine nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu bemessende Zusage.

Nachdem eine Veräußerung der Burg Staufenberg unter Einschaltung eines Maklers nicht erfolgreich gewesen war, entschlossen sich die zuständigen Mitarbeiter des Hessischen Ministeriums der Finanzen, die Burg Staufenberg erneut - diesmal ohne Hinzuziehung eines Maklers - zum Verkauf auszusprechen. Die Ausschreibung in diesem zweiten Ausbietungsverfahren erfolgte nach entsprechendem Auftrag vom 10. Mai 2001 über die Verwaltung Burgen und Schlösser in Anzeigen in der Frankfurter Allgemeinen Zeitung und der Allgemeinen Hotel- und Gaststättenzeitung.

Auf diese Ausschreibung hin gab der Zeuge Dr. Lohbeck am 1. Juni 2001 ein schriftliches Gebot mit Finanzierungszusage über 2,65 Millionen DM ab. Ein unter dem 31. Juli 2001 telefonisch über den Zeugen Rechtsanwalt Herrmann gegenüber dem Zeugen Gräf abgegebenes Angebot der Zeugen Schmidt, die Burg zum Preis von 2,2 Millionen DM zu kaufen, wurde aufgrund der geringen Höhe abgelehnt. Am 15. August 2001 gab der Zeuge Dr. Lohbeck ein weiteres schriftliches Gebot mit Finanzierungszusage über 2,8 Millionen DM ab. Außerdem bot am 22. August 2001 ein Unternehmen für zwei Privatpersonen aus Dachau und Bochum einen Betrag von nominal 2,9 Millionen DM. Dabei sollte jedoch nur ein Teilbetrag von 1,9 Millionen DM sofort und der Restbetrag von 1,0 Millionen DM in 20 Halbjahresraten gezahlt werden. Zwar war dieses Angebot aufgrund der mit der Zahlungsweise verbundenen Zinsverluste und eines erheblichen Ausfallrisiko nicht akzeptabel, doch schienen diese Angebote für die mit dem Verkauf befassten Mitarbeiter ein Beleg dafür zu sein, dass der intern festgesetzte Verkaufspreis von 2,9 Millionen DM marktgerecht und erzielbar war.

Am 5. Juli 2001 teilte der Bürgermeister der Stadt Staufenberg mit, dass die Stadt eine Veränderungssperre erlassen hatte, um zu gewährleisten, dass die Untenburg weiterhin nur als Hotel- und Gaststättenbetrieb genutzt werde. Am 27. August 2001 trat die Abteilung IV des Hessischen Ministeriums der Finanzen auf Anregung von Bürgermeister Münch in Gespräche mit der Stadt Staufenberg ein, um einen möglichen Ankauf der Burg Staufenberg durch die Stadt zu erörtern. Wenige Wochen später wurde seitens des Bürgermeisters

jedoch mitgeteilt, dass die geplante Finanzierung gescheitert und ein Kauf durch die Stadt somit nicht möglich sei.

Ohne Angabe von Gründen wurden zudem am 18. Oktober 2001 nach konkreten Vertragsverhandlungen die vom Zeugen Dr. Lohbeck abgegebenen Angebote vom 1. Juni 2001 über 2,65 Millionen DM und vom 15. August 2001 über 2,8 Millionen DM schriftlich zurückgenommen. Damit lagen keine, gemessen an den Verkaufspreisvorstellungen des Landes Hessen von 2,9 Millionen DM, akzeptablen Kaufgebote mehr vor.

Da zwischenzeitlich das Pachtverhältnis mit den Zeugen Schmidt zum 31. August 2001 beendet worden war, entstanden nach dem Verlassen der Burg durch die Zeugen Schmidt monatliche Leerstandskosten von ca. 12.000 €. Zudem war das Objekt am 30. September 2001 nicht in vertragsgemäßem Zustand übergeben worden. Hierüber wurde gegenüber den Zeugen Schmidt durch das Land Hessen ein Beweissicherungsverfahren anhängig gemacht.

Aufgrund des Handlungszwanges wegen der auflaufenden hohen Leerstandskosten erfolgte im November 2001 ein dritter Ausbietungsversuch des Hessischen Immobilienmanagements, auf das der bisherige Landesbetrieb Verwaltung Burgen und Schlösser dann zum 1. Januar 2002 übergehen sollte, durch Anzeigenschaltung in der Frankfurter Allgemeinen Zeitung und der Allgemeinen Hotel- und Gaststättenzeitung. In diesen Anzeigen wurde nunmehr alternativ ein Verkauf und eine Verpachtung ausgeschrieben, da aufgrund der Angebotsrücknahmen damit gerechnet werden musste, dass kein adäquater Kaufpreis erzielt werden würde. Auf die Ausschreibung meldeten sich 22 Interessenten. Es gingen 2 Angebote zum Ankauf und 3 Angebote zur Anpachtung beim Hessischen Immobilienmanagement ein. Die übrigen Kaufinteressenten hatten im Hinblick auf die Kaufpreisvorstellung des Landes Hessen über 2,9 Millionen DM keine Angebote unterbereitet. Nach Besichtigung lagen die eigenen Kaufpreisvorstellungen dieser Interessenten in der Regel bei 500.000 €. Die Verhandlungen mit dem Höchstbietenden, dem Zeugen Dr. Lohbeck, verliefen ebenfalls ergebnislos. Der Zeuge Dr. Lohbeck kündigte am 12. Januar 2002 telefonisch ein Angebot über 1,15 Millionen € (2,25 Millionen DM) an, nahm dieses Angebot jedoch am 22. Januar 2002 telefonisch gegenüber dem Mitarbeiter des nunmehr zuständigen Hessischen Immobilienmanagements, dem Zeugen Schinke, wieder zurück.

Das Hessische Immobilienmanagement meldete aufgrund der im Ausbietungsverfahren gemachten Erfahrungen und nach einer Besichtigung der Burg Zweifel an der Wertermittlung des Staatsbauamtes Gießen zunächst mündlich gegenüber der Abteilung V des Hessischen Ministeriums der Finanzen an. Gleichzeitig beauftragte der Zeuge Zahn aufgrund der bei den Verkaufsbemühungen offenkundig zu Tage getretenen Schwierigkeiten, ein nur annähernd der Wertermittlung des Staatsbauamtes Gießen entsprechendes Angebot zu bekommen, eigenständig den externen Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Dr. Tillmann mit der Überprüfung des Wertgutachtens des Staatsbauamtes Gießen. Dieser sollte die Wertermittlung auf Plausibilität überprüfen, da aufgrund der bei den Besichtigungen mit Kaufinteressenten durch den Leerstand offenkundig gewordenen Baumängel wesentlich höhere Instandsetzungskosten vermutet wurden.

In seiner Stellungnahme vom 14. Dezember 2001 kam der Sachverständige Dr. Tillmann zu dem Ergebnis, dass die Pachtwertfindung im Gutachten des Staatsbauamtes Gießen wahrscheinlich kaum den individuellen Gegebenheiten des Bewertungsobjekts angepasst sei und dass die Restnutzungsdauer und der Bodenwert erheblich zu hoch angesetzt worden seien. Zudem führten insbesondere die fehlenden Ansätze für die Instandhaltung in Verbindung mit dem hohen Ertragsansatz zu einem nicht realistischen Bewertungsergebnis.

Die externe Stellungnahme des Gutachters Dr. Tillmann wurde durch die Abteilung V des Hessischen Ministeriums der Finanzen einer Überprüfung unterzogen. Mit Vermerk vom 13. Februar 2002 kam diese jedoch zu dem Ergebnis, dass der Verkehrswert durch das Staatsbauamt Gießen bezogen auf die Umsätze nachvollziehbar ermittelt worden sei. Eine Besichtigung des Objektes fand zu diesem Zeitpunkt nicht statt, sodass auf den Instandhaltungsbedarf nicht detailliert eingegangen werden konnte. In der Stellungnahme wurde auch die Plausibilitätsberechnung, die das Staatsbauamt Gießen bei seiner Wertermittlung zur Ermittlung des anzusetzenden Pachtzinses in Anlehnung an die "Ertragskraft Orientierte Pachtwertfindung (EOP-Methode)" angewandt hatte, als zulässige

Bewertungsmethode angesehen, obwohl im Nachgang der oben genannten Entscheidung des BGH die EOP-Methode als ungeeignet zur Verkehrswertermittlung hätte angesehen werden müssen.

Am 28. Februar 2002 erfolgte eine grobe Kostenschätzung des Staatsbauamtes Gießen, in der die Instandsetzungskosten der Burg Staufenberg auf 856.000 € geschätzt wurden.

Im Rahmen der Aufstellung des Entwurfs für den Haushaltsplan 2003 meldete das Hessische Immobilienmanagement am 22. März 2002 auf dieser Grundlage im Hinblick auf eine in Erwägung gezogene Neuverpachtung des Objekts einen Betrag von 1,2 Millionen € davon 1 Million € für die bauliche Instandsetzung und 200.000 € für Mobiliar, zum Haushalt 2003 an.

Das Hessische Immobilienmanagement ergänzte dabei die Kostenaufstellung des Staatsbauamtes Gießen im Wesentlichen um Aufwendungen für die Erneuerung von Grundleitungen im Küchenbereich, die Erneuerung der Telefonanlage, die Herrichtung der Außenanlage sowie für Maßnahmen des Brandschutzes, die in der Kostenschätzung nicht enthalten waren. Einschließlich des Zuschlags für unvorhergesehene Maßnahmen, die bei Arbeiten an historischen Gebäuden regelmäßig auftreten, errechnete sich so selbst bei konservativer Schätzung ein Instandsetzungsaufwand von mindestens 1 Million € Grund für diese Anmeldung war nach Angaben des Zeugen Zahn, durch das Aufzeigen fehlender Alternativen Bewegung in die Verkaufsangelegenheit der Burg Staufenberg zu bringen.

In den Haushaltsberatungen wurde diese Anmeldung zunächst von der Abt. III - Haushaltsabteilung - abgelehnt. Die Entscheidung sollte letztlich im Rahmen eines Chefgesprächs fallen. Dieses war für den 2. Juli 2002 vorgesehen.

Im Chefgespräch am 2. Juli 2002, an dem die Verantwortlichen des Hessischen Immobilienmanagements, die Zeugen Zahn und Kist, nicht teilnahmen, wurde entschieden, zu den Anmeldungen des Hessischen Immobilienmanagements ein separates Chefgespräch auf den 4. Juli 2002 einzuberufen.

Anfang Juli meldete sich ein Mitarbeiter des seinerzeit beauftragten Maklers Christie & Co., der Zeuge Kraneis, telefonisch beim Mitarbeiter des Hessischen Immobilienmanagements, dem Zeugen Schinke. Er erklärte, dass er die Unterlagen zur Burg Staufenberg durchgearbeitet habe und fragte an, ob es seitens des Landes noch Verkaufsabsichten gäbe. Als dies bestätigt wurde, schlug er vor, erneut mit dem Bieter aus vorherigen Ausbietungsrunden, dem Zeugen Dr. Lohbeck, Kontakt aufzunehmen, um zu erkunden, ob seinerseits noch ein Kaufinteresse bestehe. Aus der Gruppe der Bieter der ersten Ausbietungsrunde war der Zeuge Dr. Lohbeck nach Auffassung des Maklers der einzig verbliebene ernsthafte Interessent.

Da zu diesem Zeitpunkt seit längerer Zeit kein einziges Gebot mehr abgegeben worden war, stimmte der Zeuge Schinke diesem Vorschlag zu. Auf die Frage des Zeugen Kraneis nach den Kaufpreisvorstellungen des Landes wurde ihm vom Zeugen Schinke der Betrag von 1,1 Millionen € genannt. Der Zeuge Kraneis, der diesen Betrag als zu hoch einschätzte, fragte nach, ob seitens des Landes auch ein Gebot von 500.000 bis 600.000 € akzeptiert würde. Daraufhin wurde ihm vom Zeugen Schinke erklärt, dass eventuell auch geringere Gebote als 1,1 Millionen € in Frage kämen und er bat, den Zeugen Dr. Lohbeck auf jeden Fall um ein Angebot zu ersuchen.

Der Zeuge Kraneis sandte daraufhin am 4. Juli 2002 dem Zeugen Dr. Lohbeck ein Fax mit folgendem Inhalt:

"Sehr geehrter Herr Dr. Lohbeck,

bezugnehmend auf das soeben geführte Gespräch möchte ich Ihnen hiermit mitteilen, dass das Hotel Burg Staufenberg nunmehr für 1.000.000 € als Verhandlungspreis angeboten wird. Nach Aussage von Herrn Schinke kann eine Reduzierung auf circa 600.000 € bis 500.000 € möglich sein, wenn ein schnelles Angebot erfolgt.

Diesbezüglich würde ich Sie bitten, uns ein schriftliches Angebot zu schicken, um eine schnelle Bearbeitung durch das Land Hessen, Abteilung Burgen & Schlösser zu ermöglichen.

(...)"

Ein wortgleiches Schreiben wurde von dem Zeugen Kraneis einem weiteren Kunden zugesandt. Nach Aussage des Zeugen Kraneis habe dieser jedoch geäußert, 500.000 bis 600.000 € seien ihm für diese Liegenschaft zu teuer.

Die Ausführungen im Schreiben an den Zeugen Dr. Lohbeck bezüglich einer Reduzierung der Kaufpreisforderung bei schneller Abgabe eines Angebots wurden nach der Aussage des Zeugen Kraneis eigenmächtig getroffen und waren mit Vertretern des Hessischen Immobilienmanagements, insbesondere mit dem Zeugen Schinke, nicht abgesprochen.

Zwischenzeitlich war der Leiter des Hessischen Immobilienmanagements, der Zeuge Zahn, an den Staatssekretär im Finanzministerium, den Zeugen Abeln, herangetreten, um mit diesem das weitere Vorgehen bezüglich eines Exklusiv-Angebots für die Zeugen Schmidt zu erörtern. Bereits im April 2002 hatten telefonische Kontakte zwischen dem Geschäftsbereichsleiter G - Standortmanagement - im Hessischen Immobilienmanagement, dem Zeugen Kist, und den Zeugen Schmidt stattgefunden, die zu einem ausführlichen persönlichen Gespräch am 7. Mai 2002 geführt hatten. Die weiteren Kontakte waren auf Wunsch der Zeugen Schmidt mit deren Bevollmächtigten, dem Zeugen Rechtsanwalt Herrmann, geführt worden. Mehrere Telefonkontakte im Juni 2002 hatten schließlich am 27. Juni 2002 zu der Forderung des Zeugen Herrmann geführt, das Land möge ein Verkaufangebot abgeben.

Dem Vorschlag des Zeugen Zahn, den Zeugen Schmidt die Burg für einen Preis von 1,1 Millionen € exklusiv anzubieten, stimmte der Staatssekretär zu. Eine Rücksprache mit dem Zeugen Staatsminister Weimar erfolgte dabei nicht.

Der Zeuge Zahn gab diese Preisvorstellungen an den Zeugen Kist weiter, der unter dem 4. Juli 2002 ein Schreiben an den Rechtsanwalt der Eheleute Schmidt absandte. Dieses Schreiben hatte folgenden Inhalt:

"Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt Herrmann,  
sehr geehrte Familie Schmidt,

im o.g. Telefongespräch baten Sie mich, Ihnen seitens des Landes ein konkretes Angebot für den Verkauf der Burg Staufenberg zu unterbreiten. Nach Abstimmung mit dem Hessischen Ministerium der Finanzen komme ich dieser Bitte nunmehr nach. Das Land Hessen ist bereit, Ihnen die Burg Staufenberg für

1.100.000 €

zu verkaufen.

An dieses Angebot fühle ich mich bis zum 18. Juli 2002, 24.00 Uhr, gebunden und verpflichte mich, in dieser Zeit keinem weiteren Bieter den Zuschlag zu erteilen.

Ich würde mich freuen, wenn wir kurzfristig zu einem weiteren Gesprächstermin zusammentreffen könnten."

Dieses Schreiben wurde vom Hessischen Immobilienmanagement vormittags per Fax an den Zeugen Herrmann übermittelt.

Am gleichen Vormittag wurde das Hessische Immobilienmanagement über ein Angebot des Zeugen Dr. Lohbeck informiert, mit dem dieser 500.000 € für die Unterburg Staufenberg bot. Da die Zahlungsfähigkeit des Zeugen Dr. Lohbeck aus den früheren Verfahren bekannt war, wurde seitens des Hessischen Immobilienmanagements auf die erneute Vorlage einer Finanzierungszusage verzichtet. Der Zeuge Dr. Lohbeck betonte, dass er einen schnellen Vertragsabschluß wolle, da er nach der Einstellung des Gaststättenbetriebs am 31. August 2001 als Betriebsnachfolger nur innerhalb eines Jahres nach der Einstellung eine vorläufige Erlaubnis nach § 11 Abs. 1 Gaststättengesetz beantragen könne.

Zeitgleich am 4. Juli 2002 fand das am 2. Juli 2002 vertagte Chefgespräch mit dem Zeugen Staatsminister Weimar hinsichtlich des Verkaufs der Burg Staufenberg statt, an dem neben dem Zeugen Staatsminister Weimar unter anderem der Leiter des Hessischen Immobilienmanagements, der Zeuge Zahn, die Vertreterin des Leiters des Ministerbüros im Finanzministerium, die Zeugin Goß, die Mitarbeiter im Finanzministerium, die Zeugen Schoppa und Trunk, der Mitarbeiter des Hessischen Immobilienmanagements Thome und der

stellvertretende Abteilungsleiter der Abt. I - Zentralabteilung - im Finanzministerium, der Zeuge Roßberg, teilnahmen.

Hierbei wurden der Sachverhalt und die aus ihm abzuleitenden wirtschaftlichen Konsequenzen ausführlich erörtert. Der Leiter des Hessischen Immobilienmanagements, der Zeuge Zahn, hatte hierzu dem Finanzministerium eine ausführliche Vorlage zugeleitet. Sie kam zu dem Ergebnis, dass die Instandsetzung und nachfolgende Verpachtung der Burg nur dann wirtschaftlich wäre, wenn die an den Nettoumsatz der Pächter gebundenen Durchschnittspachteinnahmen des Landes aus den letzten zehn Jahren, also 1991 bis 2000, auch künftig erzielt werden könnten. Hiervon könne aber nicht ausgegangen werden. Vielmehr sei zu berücksichtigen, dass sich der Nettoumsatz der Pächter und die daraus abgeleiteten Pachteinnahmen des Landes in erheblichem Umfang rückläufig entwickelt hätten.

Bei Einbeziehung dieser Entwicklung in eine überarbeitete Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ergab sich, dass eine Verpachtung mit vorherigen Instandsetzungskosten von mindestens 1 Million € sowie 200.000 € für Mobiliar nicht wirtschaftlich wäre, auch unter der Berücksichtigung, dass im Hinblick auf den Leerstand der letzten Monate erneut ein Kundenstamm aufgebaut werden müsste. Die Pachteinnahmen würden deshalb mit hoher Wahrscheinlichkeit die bereits reduzierten Pächterlöse des Jahres 2000 unterschreiten. Dieser Effekt würde bei einem vorübergehend auf 8 v.H. reduzierten Pachtzins, der üblicherweise den Pächtern in der Anfangszeit eingeräumt werde, noch erheblich verstärkt. Zur Verdeutlichung des bestehenden Sanierungsstatus brachte der Zeuge Zahn zum Chefgespräch einige marode Utensilien des Geschirrs und des Küchengeräts mit. Im Rahmen dieses Chefgesprächs wurde entschieden, dass der Verkauf auch zu geringeren Preisen, als sie den bisherigen Vorstellungen entsprachen, als wirtschaftlichste Lösung für das Land weiter betrieben werden sollte.

Der Zeuge Staatsminister Weimar führte zur Begründung seiner Entscheidung in seiner Vernehmung aus:

Er habe im Chefgespräch nach Beratung mit den Beteiligten entschieden, keine weiteren Investitionen mehr in Erhaltungsmaßnahmen der Burg zu stecken. 1,2 Millionen € in die Burg zu investieren, erschien ihm bei der Haushaltssituation, in der es bei Immobilien sicherlich wichtigere und vorrangigere Projekte gebe, als nicht vertretbar. Dies zumal unklar gewesen sei, ob die 1,2 Millionen € am Ende ausreichend gewesen wären, da es sich nur um eine Schätzung des Staatsbauamtes gehandelt habe. Seine Erfahrung sei, dass Sanierungskosten bei alten Gemäuern leicht noch steigen könnten.

Ein weiterer Punkt sei gewesen, dass bei der Größe einer solchen Investition diese unter dem Gesichtspunkt der üblichen Vertragsgestaltung nicht rentierbar sein könne. Die übliche Vertragsgestaltung sehe nämlich 12 v.H. Umsatzpacht und bei Neuverpachtung zunächst 8 v.H. vor, was dazu führe, dass dort Größenordnungen eines Umsatzes hätten erreicht werden müssen, die erkennbar auch angesichts der konjunkturellen Situation und der Entwicklungen am Markt nicht zu erzielen seien. Dies weniger aus den Gründen des Leerstandes der Burg, sondern aus dem Gesichtspunkt heraus, dass das gesamte Gastronomiegeschäft sich nach dem 1. Januar 2002 erheblich verschlechtert habe und dass dadurch das große Risiko einer erheblichen Unterdeckung bestünde.

Als zusätzliches Risiko habe er angesehen, dass ein neuer Pächter nach einem halben Jahr möglicherweise sagen könnte, es rentiere sich nicht, oder er wolle aus anderen Gründen aufgeben und das Land dann zum zweiten Mal einen Pächterwechsel in der Burg habe. Dies würde die Chancen für eine erneute Verpachtung verschlechtern, eventuell einen neuen Leerstand provozieren und das Problem noch verschärfen. Es wäre möglicherweise bequemer gewesen - auch politisch - das Geld aufzuwenden, zu sanieren und dann zu verpachten. Aber er habe damals sehr nachhaltig, auch auf Anraten derer, die damit beschäftigt waren, und aus seiner eigenen Kenntnis heraus gesagt: Es sei der bessere Weg für das Land Hessen, wenn diese Immobilie jetzt verkauft und nicht mehr an der ursprünglichen Preisvorstellung festgehalten würde.

Der Zeuge Zahn, Direktor des Hessischen Immobilienmanagements, führte hierzu in seiner Vernehmung aus:

Er sei damals der Auffassung gewesen - und habe dies auch überall deutlich gemacht, auch beim Minister und Staatssekretär -, dass der Verkauf der Burg die einzig erfolgversprechende und für das Land akzeptable, weil wirtschaftliche Lösung sei.

Er habe die Vorlage auch mit der Alternative Verpachtung erstellt, um nachzuweisen, dass es nach seiner Auffassung, von der er auch heute noch überzeugt sei, keinen Sinn für das Land mache, in ein solches Objekt 1 Million € zu investieren, die dann noch nicht einmal über die Pacht voll finanziert werden könnten. Er habe deswegen dem Minister auch vorgeschlagen, anders zu verfahren. In der Diskussion am 4. Juli 2002 sei dann entschieden worden, dass die Verpachtung nicht stattfinden werde, weil wirtschaftlich nicht akzeptabel, sondern die Burg verkauft werden solle. Dabei habe es auch keine Limitierung für den Verkauf gegeben, wie dies vorher noch der Fall gewesen sei. Dies sei das Neue an der Vorgehensweise beim Verkauf gewesen.

Nach dem Chefgespräch informierte der Zeuge Zahn seinen Mitarbeiter, den Zeugen Kist, über diese Entscheidung. Angesichts dessen sowie des zwischenzeitlich erfolgten Angebots des Zeugen Dr. Lohbeck entschloss sich der Zeuge Kist, sofort den Rechtsanwalt der Familie Schmidt, den Zeugen Herrmann, anzurufen. Im Verlauf dieses Telefongesprächs informierte der Zeuge Kist den Zeugen Herrmann über das Angebot eines weiteren Bieters, der an einem schnellen Abschluss interessiert sei. Dieses Angebot liege erheblich unter dem am selben Tag abgegebenen Exklusivverkaufsangebot des Landes Hessen in Höhe von 1,1 Millionen €. Auf die Rückfrage des Zeugen Herrmann, wie hoch dieses Angebot sei, wurde ihm vom Zeugen Kist entgegnet, dass er dies nicht am Telefon erläutere. Der Zeuge Kist ging davon aus, dass - wie dies im Schreiben vom 4. Juli 2002 an den Zeugen Herrmann auch von ihm verdeutlicht worden war - sich in den nächsten Tagen noch weitere Gespräche anschließen würden. Dabei wäre es die Zielsetzung des Landes gewesen, die Details für den Eintritt der Zeugen Schmidt in das Höchstgebot und die endgültige Vertragsgestaltung zu erörtern. Zudem sollte der noch laufende Rechtsstreit über das Beweissicherungsverfahren aufgrund der Objektübergabe durch die Zeugen Schmidt ebenfalls erledigt werden.

Der Zeuge Herrmann sicherte zu, dies mit seiner Mandantschaft, den Zeugen Schmidt, zu erörtern und sich hiernach wieder beim Zeugen Kist zu melden.

Der Zeuge Kist führte hierzu in seiner Vernehmung aus:

Er habe dem Rechtsanwalt Herrmann vorgeschlagen, in der nächsten Woche zusammenzukommen, um über die Einzelheiten zu verhandeln. Der Rechtsanwalt habe sich ausdrücklich für die gesamten Informationen bedankt und habe die Worte gewählt:

"Jetzt kann ich Ihr Schreiben auch richtig einordnen. Ich werde mit den Eheleuten Schmidt sprechen und mich bei Ihnen melden". Diese Rückmeldung sei jedoch nicht erfolgt.

Zeitgleich - am 3. Juli 2002 -, aber unabhängig von den vorgenannten Verkaufsbemühungen des Hessischen Immobilienmanagements, wurde von der Abteilung IV an die Abteilung V des Finanzministeriums - Staatliche Hochbauverwaltung - der Auftrag erteilt, kurzfristig eine neue Wertermittlung bzw. eine Wertfortschreibung zu erstellen. Grund hierfür waren zum einen die nach wie vor bestehenden Verkaufsabsichten des Landes, zum anderen der zeitliche Abstand von zwei Jahren seit der letzten Gutachtenerstattung durch das Staatsbauamt Gießen.

Der Zeuge Hertling, Referatsleiter in der Abteilung IV des HMdF, führte hierzu in seiner Vernehmung aus:

Am 3. Juli 2002 sei die Bauabteilung telefonisch beauftragt worden, eine Fortschreibung der ursprünglichen Wertermittlung vorzunehmen. Dies sei seine Initiative gewesen. Ihm sei aufgefallen, dass diese Wertermittlung des Staatsbauamtes Gießen schon ziemlich betagt sei und normalerweise Wertermittlungen nicht mehr verwandt würden, wenn sie älter als anderthalb Jahre seien. Zudem sei es ja offenkundig gewesen, dass es einen gewissen Preisverfall im Immobilienbereich gegeben habe, dass also insbesondere auch im Bereich Gaststätten/Restaurants/Hotels die Zeiten nicht gerade als rosig anzusehen sei-



en. Es seien natürlich Zweifel, die an der alten Wertermittlung bei ihnen bestanden hätten, auch noch vorhanden gewesen. Insofern sei seine Intention - auch wegen der Verkaufsabsichten des Landes - gewesen, eine aktuelle Wertermittlung zu haben, die dann auch dem Haushaltsausschuss vorgelegt werden könne. Dies sei für ihn eine ganz normale Überlegung gewesen, die er in anderen Fällen auch anstelle.

Seitens der Abteilung V wurde mit der Erstattung dieses Gutachtens am 8. Juli 2002 das Staatsbauamt Darmstadt beauftragt. Dies erfolgte, weil im Staatsbauamt Darmstadt mit dem Gutachter Breitwieser ein ausgewiesener Experte für ertragsorientierte Wertermittlungen zur Verfügung stand und es zudem Zweifel an der Richtigkeit der ersten Wertermittlung des Staatsbauamts Gießen gab.

Der Zeuge Breitwieser nahm die Wertermittlung der Unterburg Staufenberg kurzfristig in Angriff und besichtigte das Objekt eingehend am 15. Juli 2002 mit der zuständigen Sachbearbeiterin der Oberfinanzdirektion. Die Wertermittlung wurde von ihm zum Bewertungsstichtag 15. Juli 2002 mit Gutachten vom 19. Juli 2002 erstellt. Diese schloss mit einem Verkehrswert von 565.000 € (1.105.000 DM) ab und wurde am 22. Juli 2002 von der Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main geprüft. Die Prüfung ergab keine Beanstandung.

Nach Eingang des Angebots des Zeugen Dr. Lohbeck wurden durch das Hessische Immobilienmanagement Verhandlungen über Form und Inhalt des Kaufvertrages aufgenommen. Für das Hessische Immobilienmanagement war dabei immer Grundlage des Handelns, dass einmal die Verkaufsgespräche mit dem Zeugen Dr. Lohbeck wegen des von diesem gewünschten schnellen Abschlusses zügig zur Unterschriftsreife gebracht werden sollten, andererseits aber auch vor dem Ende der den Zeugen Schmidt gesetzten Frist zur Äußerung bis 18. Juli 2002 kein Abschluss mit einem anderen Bieter als den Zeugen Schmidt erfolgen durfte.

Am 11. und 12. Juli 2002 wurde seitens des Hessischen Immobilienmanagements durch den Zeugen Kist mehrfach versucht, den Zeugen Herrmann telefonisch zu erreichen, um weitere Gespräche führen zu können. Dies geschah unter dem Eindruck, dass der Zeuge Dr. Lohbeck an einem schnellen Abschluss des Kaufvertrages wegen der dann nicht erforderlichen Neubeantragung einer Gaststättenkonzession interessiert war und andernfalls ein erneutes Scheitern der Verkaufsbemühungen gedroht hätte.

Dabei wurde der Zeuge Kist vom Büro des Zeugen Herrmann mehrfach verärgert. Ein zugesagter Rückruf des Rechtsanwalts fand jedoch nicht statt. Schließlich erhielt der Zeuge Kist im letzten Telefonat am 12. Juli 2002 von einer Mitarbeiterin des Büros Herrmann die Auskunft, dass ein Angebotschreiben unterwegs sei, in dem alles Erforderliche enthalten sei und aufgrund dessen sich alle weiteren Gespräche erübrigten.

Mit Schreiben vom 12. Juli 2002, das am 15. Juli 2002 beim Hessischen Immobilienmanagement einging, unterbreitete der Rechtsanwalt der Zeugen Schmidt in deren Auftrag dann schließlich ein Gebot über lediglich 100.000 €. Das Schreiben hatte folgenden Wortlaut:

"Sehr geehrter Herr Kist,

in der vorbezeichneten Angelegenheit lehne ich namens und im Auftrag meiner Mandantschaft Ihr Angebot ab.

Gleichzeitig unterbreite ich Ihnen ein Gegenangebot über  
100.000 €

Meine Mandantschaft wäre bei diesem Angebot gleichzeitig bereit, auf die Erstattung von Kosten aus dem schwebenden Beweissicherungsverfahren zu verzichten. Ebenso wäre meine Mandantschaft bereit, hier auf Schadensersatzansprüche aufgrund des nicht eingehaltenen Ministerversprechens sowie des Verstoßes gegen das Steuergeheimnis und die hieraus entstandenen Schadensersatzansprüche meiner Mandantschaft zu verzichten. Ansprüche wurden bereits beziffert in der Vergangenheit mitgeteilt.

Das Angebot meiner Mandantschaft ist befristet bis zum

01. August 2002.

Ich weise insofern ausdrücklich darauf hin, dass bei diesem Gebot auch die immensen Instandhaltungskosten seitens meiner Mandantschaft berücksichtigt worden sind. Diese liegen ja nun mittlerweile nach Ihrer eigenen Schätzung noch wesentlich über den Kosten, von denen meine Mandantschaft damals ausgegangen ist und die von Seiten Ihres Hauses bzw. Ihren Vorgängern in dieser Sache immer als viel zu hoch abgetan worden sind."

Dieses Gebot wurde vom Hessischen Immobilienmanagement aufgrund der vorgenannten Ausführungen, die deutlich machten, dass die Zeugen Schmidt nicht bereit waren, mehr als die gebotenen 100.000 € zu zahlen, als letztes Wort aufgefasst.

Vom Zeugen Kist wurde daraufhin auf dem Schreiben des Zeugen Herrmann vom 12. Juli 2002 folgender Vermerk angebracht:

"Herrn Schinke z.w.V.

Damit kann der Vertrag mit Herrn Dr. Lohbeck ohne weitere Hemmungen durch die Frist für die Eheleute Schmidt endverhandelt werden.

Kist 15/7"

Der Zeuge Kist führte hierzu in seiner Vernehmung aus:

Die entscheidende Frage sei gewesen, wie er dieses Schreiben in Bezug auf die Frage bewertet habe, ob er erneut mit den Schmidts in Kontakt treten solle oder mit Dr. Lohbeck fertig verhandeln solle. Ihm sei schon seit April bekannt gewesen, dass der Minister den Eheleuten Schmidt die Zusage gemacht hatte, in das Höchstgebot einzusteigen. Er habe aber damals wie auch heute das Verhalten des Rechtsanwalts in einer ganz bestimmten Weise interpretiert, nämlich in der Weise, dass aufgrund der zahlreichen Gespräche, insbesondere am 4. Juli 2002 und der Nachricht, die er dann am 12. Juli 2002 erhalten habe, nämlich die Auskunft "deshalb hätten sich weitere Gespräche erübrigt" und im Übrigen auch aufgrund des Duktus dieses Gebotes, welches ja nicht einfach den Betrag von 100.000 € nannte, sondern deutlich darauf hinwies, dass dieses Gebot aus der Sicht der Familie Schmidt einen Verzicht auf Ansprüche beinhaltet, die sie zu haben gemeint hätten, dies alles zusammen habe ihn zu der Bewertung veranlasst, dass damit die Frage "Eintritt in das Höchstgebot" abschließend geregelt sei und dass das Gebot der Familie Schmidt als abschließendes Wort zu werten sei.

In diesem Zusammenhang seien zwei weitere Telefongespräche, die er danach mit Rechtsanwalt Herrmann geführt habe, von Bedeutung. Diese Telefongespräche hätten am 20. und 21. August 2002 stattgefunden. Der 21. August 2002 sei der Termin der Sitzung des Haushaltsausschusses gewesen. Er habe am 20. August 2002 eine erregte Nachricht von Rechtsanwalt Herrmann auf dem Anrufbeantworter gehabt, der sich wörtlich ausdrückte, "Herr Kist, bitte rufen Sie mich dringend an, sonst ist in Staufenberg die Hölle los!" Er habe gleich angerufen. Rechtsanwalt Herrmann sei im Besitz der Vorlage des Haushaltsausschusses gewesen und habe ihm wörtlich daraus vorgelesen. Er habe sich über eine Passage darin aufgeregt, die sich mit der Begründung der zu erwartenden 1 Million € Bauinvestitions- und Brandschutzkosten beschäftigte. Rechtsanwalt Herrmann habe daraus eine Unterstellung herausgelesen, die Eheleute Schmidt seien an der Höhe dieser Kosten schuld, sozusagen durch Fehlverhalten, was die Pflege der Bausubstanz angehe. Er habe Rechtsanwalt Herrmann Recht gegeben, dass man dies aus der Vorlage zwar nicht so herauslesen müsse, aber zumindest könne. Er habe Herrmann zugesagt, er werde mit dem Finanzministerium Kontakt suchen zur Klarstellung. Dies habe auch zum Erfolg geführt.

Am 21. August 2002, direkt nach der Haushaltsausschusssitzung, habe er Rechtsanwalt Herrmann wieder angerufen und ihm dies erläutert, woraufhin sich Herrmann zufrieden erklärt und ihm zugesagt habe, dies so an die Eheleute Schmidt weiterzugeben und er davon ausgehe, dass das Thema damit erledigt sei. Bei dieser Gelegenheit habe er Rechtsanwalt Herrmann gefragt, warum es kein weiteres Gespräch entsprechend der Vereinbarung vom 4. Juli 2002 gegeben habe und ihm die mühsamen

Bemühungen geschildert, damals eine Auskunft von ihm zu erhalten. Daraufhin habe Rechtsanwalt Herrmann erklärt:

"Herr Kist, das müssen Sie verstehen. Die Sachlage ist von den Eheleuten Schmidt so interpretiert worden, dass sie sich angesichts des Leerstandes, angesichts des nicht mehr vorhandenen Personals und der Notwendigkeit des Neuaufbaus des Kundenstammes und der früher nicht so hoch eingeschätzten Investitionskosten, was die Baumaßnahmen und den Brandschutz angeht, nicht in der Lage sehen, mehr zu bieten."

Damit sei für ihn, Kist, der Fall endgültig rund gewesen und sei es auch bis heute, was diese Angelegenheit angehe. Unter Berücksichtigung eines normalen Geschäftsablaufs sei er bei Erhalt des Schreibens davon ausgegangen, dass dieses Angebot das letzte Wort sei. Die Bestätigung dessen habe er durch Rechtsanwalt Herrmann am 21. August 2002 endgültig erhalten.

Die Vertragsverhandlungen mit dem Zeugen Dr. Lohbeck wurden bis zum 18. Juli 2002 zügig abgeschlossen und endeten am späten Nachmittag des 18. Juli 2002 mit der notariellen Beurkundung des Vertrags, unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Hessischen Landtags.

Der notarielle Kaufvertrag, der bis zur endgültigen Zustimmung durch den Hessischen Landtag schwebend unwirksam war, wurde dem Hessischen Finanzministerium vorgelegt. Das Gebot des Zeugen Dr. Lohbeck lag zwar deutlich unter den ursprünglichen Kaufpreiserwartungen des Landes, andererseits war aber nach Auffassung des Hessischen Immobilienmanagements in absehbarer Zeit auch kein besseres Gebot mehr zu erwarten. Im Hinblick auf die geschilderten Rahmenbedingungen musste davon ausgegangen werden, dass trotz des deutlich geringeren Kaufpreises ein Verkauf die wirtschaftlichste Lösung darstellte und dem Land Hessen weitere hohe Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten und Leerstandskosten ersparte.

Noch vor der Sitzung des Haushaltsausschusses am 21. August 2002 hatte der Rechtsanwalt der Zeugen Schmidt von dem schwebend unwirksamen Kaufvertrag des Landes Hessen sowie dem darin enthaltenen Vorbehalt der Zustimmung des Landtages Kenntnis erlangt. Die zu diesem Zeitpunkt noch bestehende Möglichkeit des Einstiegs zu dem aus dem Kaufvertrag ersichtlichen Höchstgebot war dem Bevollmächtigten der Eheleute Schmidt somit bekannt. Zu einer dahingehenden Willenserklärung des Rechtsanwalts kam es aber nicht.

Daher wurde seitens der Landesregierung dem Hessischen Landtag der Verkauf der Unterburg Staufenberg zum Preis von 500.000 € abzüglich der vom Land zu zahlenden Maklergebühr von 25.000 € vorgeschlagen.

Diesem Vorschlag der Landesregierung wurde durch den Haushaltsausschuss am 21. August 2002 einstimmig zugestimmt. Der Hessische Landtag stimmte am 29. August 2002 dem Verkauf zu.

Die Übergabe des Objekts an den Zeugen Dr. Lohbeck fand am 2. September 2002 statt. Dieser beabsichtigt, den Betrieb zum Jahresbeginn 2003 wieder zu eröffnen.

## **B. Feststellungen zu den Fragenkomplexen**

**Auf der Grundlage des durch den Untersuchungsausschuss ermittelten Sachverhalts ergeben sich für die im Untersuchungsauftrag aufgeführten besonderen Fragenkomplexe daher folgende Feststellungen:**

- 1. Wann hat der Käufer und jetzige Eigentümer der Unterburg Staufenberg und des dazugehörigen Gaststätten- und Hotelbetriebs seine Kaufgebote im ersten und im zweiten Bieterverfahren wieder zurückgezogen und welche Höhe hatten diese Gebote jeweils?**

Diese Frage ist irreführend, da sie die Unterstellung enthält, der Käufer und jetzige Eigentümer der Burg Staufenberg habe im ersten und zweiten Bieterverfahren seine Gebote zurückgezogen. Dies ist unzutreffend.

Richtig ist vielmehr, dass der Käufer und jetzige Eigentümer, der Zeuge Dr. Lohbeck, im ersten Bieterverfahren am 12. September 2000 ein schriftliches Gebot unter Beifügung einer Finanzierungszusage in Hö-

he von 2,2 Millionen DM (1,125 Millionen €) abgab. Dieses Gebot wurde von dem Zeugen nicht zurückgezogen. Auf der Grundlage des ersten Wertgutachtens in Höhe von 3,525 Millionen DM (1,8 Millionen €) wurde jedoch das erste Bieterverfahren mit der Entscheidung, nicht zu verkaufen, beendet.

Im zweiten Bieterverfahren gab der Zeuge Dr. Lohbeck zunächst am 1. Juni 2001 ein schriftliches Gebot mit Finanzierungszusage über 2,65 Millionen DM (1,355 Millionen €) ab. Am 15. August 2001 gab er ein weiteres schriftliches Gebot über 2,8 Millionen DM (1,432 Millionen €) ab. Diese Gebote nahm er am 18. Oktober 2001 schriftlich zurück.

2. **Weshalb wurde die Zusage des Finanzministers, dass die bisherigen Pächter die Möglichkeit haben sollten, in den jeweiligen Bieterverfahren "immer in das jeweilige Höchstgebot einsteigen zu können", im Rahmen des dritten Verfahrens nicht eingehalten?**

**Wer war in diesen Vorgang eingebunden, wer hat entschieden, die bisherigen Pächter insoweit von einer Beteiligungsmöglichkeit auszuschließen, und wann wurde der Finanzminister hierüber informiert?**

Dieser Fragenkomplex ist irreführend, da er die Unterstellung enthält, die bisherigen Pächter, die Zeugen Schmidt, seien im dritten Bieterverfahren von einer Beteiligungsmöglichkeit ausgeschlossen worden. Dies ist unzutreffend.

Richtig ist vielmehr, dass die Zeugen Schmidt, ebenso wie in den vorangegangenen Verfahren, auch im dritten Bieterverfahren umfassend einbezogen wurden.

Bereits im April 2002 fanden telefonische Kontakte zwischen dem Zeugen Kist und den Zeugen Schmidt statt, die zu einem ausführlichen persönlichen Gespräch am 7. Mai 2002 führten. Die weiteren Kontakte wurden auf Wunsch der Zeugen Schmidt mit deren Bevollmächtigten, dem Zeugen Rechtsanwalt Herrmann, geführt.

Mehrere Telefonkontakte im Juni 2002 führten schließlich am 27. Juni 2002 zu der Forderung des Zeugen Herrmann, das Land möge ein Verkaufsangebot abgeben. Obwohl dies den Gepflogenheiten des Landes Hessen widersprach, wurde den Zeugen Schmidt ein Exklusivangebot gemacht, das am 3. Juli 2002 gefertigt und am 4. Juli 2002 abgesandt wurde.

Als der Zeuge Kist am selben Tag die Information über ein zu erwartendes Gebot in Höhe von 500.000 € erhielt, setzte er sich umgehend mit dem Zeugen Rechtsanwalt Herrmann in Verbindung, informierte diesen darüber, dass ein ernsthaftes Gebot deutlich unter dem Exklusivangebot von 1,1 Millionen € vorliege und vereinbarte für die folgende Woche die Aufnahme von Gesprächen.

Entgegen der Vereinbarung meldete sich der Bevollmächtigte der Zeugen Schmidt jedoch nicht mehr bei dem Zeugen Kist. Dieser versuchte daraufhin unter immer deutlicheren Hinweisen auf die Dringlichkeit am 11. Juli 2002 sowie fünfmal am 12. Juli 2002 vergeblich, mit dem Zeugen Rechtsanwalt Herrmann persönlich in Kontakt zu treten. Dem Zeugen Kist wurde zuletzt von einer Mitarbeiterin des Zeugen Herrmann ausgerichtet, es sei ein Schreiben an ihn diktiert, das ein Gebot beinhalte; aus diesem Grund hätte sich seitens des Zeugen Herrmann die Notwendigkeit weiterer Gespräche erledigt. Am 15. Juli 2002 ging hierauf beim Hessischen Immobilienmanagement ein Gebot der Zeugen Schmidt in Höhe von lediglich 100.000 € ein, das seitens des Immobilienmanagements vor dem Hintergrund der Vorgeschichte als abschließendes Gebot gewertet wurde.

Auch nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags und noch vor dessen Wirksamwerden durch die Bestätigung des Hessischen Landtags fanden vor und nach der Haushaltsausschusssitzung am 21. August 2002 Telefonate zwischen den Zeugen Kist und Herrmann statt, aus

denen sich ergab, dass der Zeuge Herrmann im Besitz der Vorlage des Haushaltsausschusses war und daher auch den Kaufpreis kannte.

Am 21. August 2002 erklärte er dem Zeugen Kist auf Nachfrage schließlich, die Zeugen Schmidt hätten sich angesichts des Leerstandes, des nicht mehr vorhandenen Personals und der Notwendigkeit des Neuaufbaus eines Kundenstammes und der früher noch nicht so hoch geschätzten Investitionen, was die Baumaßnahmen und den Brandschutz angehe, nicht in der Lage gesehen, mehr als 100.000 € zu bieten.

- 3. Weshalb war die Maklerfirma Christie & Co. in der Lage, den jetzigen Eigentümer am 4. Juli 2002 davon in Kenntnis zu setzen, dass die vom Land Hessen angebotene Immobilie zu einem Kaufpreis von 500.000 bis 600.000 € zu erwerben gewesen sei, obwohl das Wertgutachten des Staatsbauamtes Darmstadt, das diese Preisspanne beinhaltet, erst am 15. Juli 2002 vorlag?**

Diese Frage ist irreführend, da sie die Unterstellung enthält, das Maklerbüro Christie & Co. habe das Ergebnis des zweiten Wertgutachtens bereits am 4. Juli 2002 gekannt. Dies ist unzutreffend.

Richtig ist vielmehr, dass dem Mitarbeiter des Büros Christie & Co, dem Zeugen Kraneis, das Ergebnis des zweiten Wertgutachtens am 4. Juli 2002 weder bekannt war noch bekannt sein konnte, da der Wertgutachter, der Zeuge Breitwieser, erst am 8. Juli 2002 mit der Erstellung des Gutachtens beauftragt wurde.

Dem Zeugen Kraneis wurde am 3. oder 4. Juli 2002 bei einem Anruf bei dem Mitarbeiter des Hessischen Immobilienmanagements Schinke von diesem mitgeteilt, das Land Hessen habe eine Kaufpreisvorstellung von 1,0 bis 1,1 Millionen €. Der Zeuge Kraneis fragte darauf nach, ob auch ein geringeres Gebot, zum Beispiel 500.000 bis 600.000 € infrage käme. Der Zeuge Schinke bestätigte diese Zahl nicht, sondern erklärte lediglich, dass auch geringere Gebote infrage kämen und bat, in jedem Fall ein erneutes Angebot abzugeben.

Nach den Angaben des Zeugen Kraneis bei seiner Vernehmung beruhte der gegenüber dem späteren Käufer angegebene Kaufpreis auf seiner persönlichen Einschätzung. Da das Hotel geschlossen war und erhebliche Aufwendungen im brandschutztechnischen Bereich, im Konzessionsbereich etc. zu erwarten waren, sei ihm ein Kaufpreis von 500.000 bis 600.000 € für diese Immobilie angemessen erschienen.

- 4. Sind vonseiten der Landesregierung oder der Landesverwaltung Informationen an die Maklerfirma Christie & Co. gegeben worden?**

Diese Frage bezieht sich von ihrem Gesamtzusammenhang offensichtlich auf die vorstehende Frage und damit auf das dritte Bieterverfahren.

Dem Maklerbüro Christie & Co. war die Stellungnahme des externen Sachverständigen Dr. Tillmann vom 14. Dezember 2001 bekannt, die jedoch kein beziffertes Bewertungsergebnis enthielt. Darüber hinaus bekam der Zeuge Kraneis auf Nachfrage lediglich die vorstehend dargelegte Auskunft des Zeugen Schinke, dass auch geringere Gebote als 1,0 bis 1,1 Millionen € infrage kämen. Weitergehende Informationen über die Kaufpreisvorstellungen des Landes Hessen hatte das Maklerbüro nicht.

- 5. Ist dem Land das Ergebnis des Wertgutachtens des Staatsbauamtes Darmstadt vorab bekannt gewesen?**

Diese Frage ist auslegungsbedürftig, da das Staatsbauamt Darmstadt als Landesbehörde selbst Teil der Landesverwaltung Hessen ist. Dem Land war daher selbstverständlich zum frühest denkbaren Zeitpunkt das Ergebnis des Wertgutachtens bekannt.

Gemeint sein dürfte daher, ob einer Landesbehörde außerhalb des Staatsbauamtes Darmstadt das Ergebnis des zweiten Wertgutachtens vorab bekannt gewesen ist.

Insofern ist festzustellen, dass am 15. Juli 2002 durch den Gutachter des Staatsbauamtes Darmstadt, dem Zeugen Breitwieser, die Burg Staufenberg besichtigt wurde. Am 17. Juli 2002 fand hierauf ein Gespräch der Zeugen Breitwieser, Adamski, Salonikidis sowie Frau Hofmann von der Oberfinanzdirektion, Herrn Gärtner vom Hessischen Finanzministerium und dem Dienststellenleiter des Staatsbauamtes, Herrn Pfeiffer, statt, bei dem Einzelheiten zu den Kosten der Dachsanierung innerhalb des Wertgutachtens erörtert wurden. Neben den genannten Personen wurde dem Zeugen Schinke am 18. Juli 2002, dem Tag der Protokollierung des Kaufvertrags mit dem Zeugen Dr. Lohbeck, auf telefonische Nachfrage der ermittelte Verkehrswert in Höhe von 565.000 € genannt.

**6. Aus welchem Grund erfolgte seitens des Landes Hessen am 4. Juli 2002 ein schriftliches Angebot über einen Kaufpreis in Höhe von 1,1 Millionen € an die bisherigen Pächter der Liegenschaft und warum wurde nicht der unmittelbar bevorstehende Abschluss der Wertermittlung des Staatsbauamtes Darmstadt abgewartet, bevor weitere Kaufofferten vonseiten des Landes gemacht wurden?**

Der Abschluss der Wertermittlung des Staatsbauamtes Darmstadt wurde nicht abgewartet, da es sich um zwei unabhängige Vorgänge handelt.

Das Exklusivangebot des Hessischen Immobilienmanagements gegenüber den Zeugen Schmidt beruhte auf einem Gespräch des Zeugen Kist mit dem Zeugen Herrmann, dem Bevollmächtigten der Zeugen Schmidt, vom 27. Juni 2002. Der Zeuge Herrmann forderte in diesem Gespräch vom Land Hessen ein schriftliches Verkaufsangebot. Nach Rücksprache mit dem Zeugen Zahn, der seinerseits vor dem ersten Chefgespräch am 2. Juli 2002 Rücksprache mit dem Zeugen Abeln nahm, wurde am 3. Juli 2002 das Exklusivangebot an die Zeugen Schmidt gefertigt und unter dem 4. Juli 2002 abgesandt.

Dem Hessischen Immobilienmanagement war dabei nicht bekannt, dass der Zeuge Hertling von der Abteilung IV des HMdF ebenfalls am 3. Juli 2002 telefonisch die Abteilung V des HMdF beauftragt hatte, eine Fortschreibung der ersten Wertermittlung vorzunehmen.

**7. Auf welche Weise ist das Maklerbüro Christie & Co. über die zurückliegenden Umsatzzahlen des Betriebs der Unterburg Staufenberg informiert worden?**

Das Maklerbüro Christie & Co. hat diese Zahlen vom Zeugen Schinke zum Zweck der Information von Kaufinteressenten erhalten. Die Weitergabe der Umsatzzahlen durch das Maklerbüro Christie & Co. im Rahmen einer Mailing-Aktion war nicht mit dem Land Hessen abgestimmt.

### Teil III

#### Zusammenfassende Bewertung

Die aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahmen getroffenen Feststellungen bewertet der Untersuchungsausschuss 15/3 des Hessischen Landtages wie folgt:

1. Der Untersuchungsausschuss hat ermittelt, dass der Hessische Minister der Finanzen, Karlheinz Weimar, den Hessischen Landtag und seine Gremien vollständig und wahrheitsgemäß über den Stand des Verkaufsverfahrens der Unterburg der Burg Staufenberg informiert hat. Die Vorwürfe der Opposition wurden durch das Ergebnis der Beweisaufnahme in vollem Umfang widerlegt. Insbesondere wurde durch die übereinstimmenden Aussagen sämtlicher Zeugen der Inhalt des vom Zeugen Staatsminister Weimar vor dem Haushaltsausschuss des Hessischen Landtages bereits am 18. September 2002 abgegebenen umfangreichen Berichtes als zutreffend bestätigt.
2. Die Unterstellung, beim Verkauf der Burg Staufenberg hätten sachfremde Erwägungen die Verkaufsentscheidung bestimmt, wurde durch die Beweisaufnahme widerlegt. Die Beweisaufnahme ergab, dass die Entscheidung über den Verkauf der Burg Staufenberg ausschließlich unter haushaltsrechtlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten getroffen wurde.
3. Den ehemaligen Pächtern der Burg Staufenberg, den Zeugen Gudrun und Hans Schmidt, wurde entsprechend der ihnen vom Zeugen Staatsminister Weimar am 21. Februar 2000 gemachten Zusage, während des gesamten Verkaufsverfahrens die Möglichkeit eingeräumt, in ein zum Verkauf des Objektes führendes Höchstgebot einzusteigen. Dieses "Ministerwort" hatte während des gesamten Verkaufsverfahrens für die mit dem Verkauf befassten Mitarbeiter auf Veranlassung des Zeugen Staatsminister Weimar höchste Bedeutung und wurde eingehalten.
4. Die Unterstellungen, durch Vorabinformationen der Landesregierung seien einzelne Bieter im Sommer des Jahres 2002 in die Lage versetzt worden, einen zu niedrigen Kaufpreis für das Objekt Burg Staufenberg zu bieten und mit diesem Gebot den Zuschlag zu erhalten, wurden in vollem Umfang widerlegt. Die Angaben im Telefax des Maklerbüros Christie & Co. an den späteren Erwerber Dr. Lohbeck vom 4. Juli 2002, die Burg Staufenberg sei zu einem Preis von 500.000 bis 600.000 € zu erwerben, beruhten ebenso ausschließlich auf einem mit dem Land Hessen nicht abgesprochenen eigenmächtigen Verkaufverhalten des Maklerbüros Christie & Co. wie die von der Landesverwaltung missbilligte unabhingestimmte Weitergabe von Umsatzzahlen des Hotel- und Gaststättenbetriebes der Zeugen Schmidt in der Burg Staufenberg im Sommer des Jahres 2000. Es wurden keinerlei Vorabinformationen über die Höhe des Verkaufspreises durch die Landesverwaltung an das Maklerbüro oder an Bieter gegeben.
5. Der Untersuchungsausschuss hat ergeben, dass durch die Veräußerung der Burg Staufenberg zum marktgerechten Preis von 500.000 € an den Zeugen Dr. Lohbeck dem Land Hessen kein materieller Schaden entstanden ist, sondern vielmehr durch diesen Verkauf weiterer finanzieller Schaden in Form immenser laufender Kosten und Instandsetzungsaufwendungen in Höhe von zumindest 1,2 Millionen € vom Land Hessen abgewendet wurde. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass vielmehr der Verlauf der Beratungen des Untersuchungsausschusses und die dadurch verursachte Behandlung des Verkaufsverfahrens und einzelner Bieter in der Medienöffentlichkeit für die zukünftige operative Arbeit des Hessischen Immobilienmanagements auch im Hinblick auf dessen Effizienz am Markt äußerst problematisch ist.

## Begründung

1. Die Beweisaufnahme hat ergeben, dass der Hessische Minister der Finanzen, Karlheinz Weimar, den Hessischen Landtag und seine Gremien, insbesondere den Haushaltsausschuss vollständig und wahrheitsgemäß über den Stand des Verkaufsverfahrens der Unterburg der Burg Staufenberg informiert hat.

Die vernommenen Zeugen haben den umfangreichen und erschöpfenden Bericht des Zeugen Staatsminister Weimar vor dem Haushaltsausschuss am 18. September 2002 in jeder Hinsicht bestätigt. Selbst die Aussagen der Zeugen Schmidt, der ehemaligen Pächter der Unterburg, die in der Öffentlichkeit eine ungerechte Behandlung durch die Landesverwaltung beim Verkauf der Burg Staufenberg beklagt hatten, stehen mit diesem Bericht nicht in Widerspruch. Durch den Untersuchungsausschuss, der in 12 Sitzungen insgesamt 28 Zeugen in über 36 Stunden Beweisaufnahme vernommen hat, sind über den Inhalt dieses Berichts hinaus keine neuen sachdienlichen Erkenntnisse gewonnen worden.

2. Die Beweisaufnahme hat ergeben, dass bei dem Verkauf der Burg Staufenberg sowohl der Zeuge Staatsminister Weimar als auch die mit dem Geschäft betrauten Mitarbeiter der Verwaltung Burgen und Schlösser und des Hessischen Immobilienmanagements ihre Entscheidungen ausschließlich unter haushaltsrechtlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten aufgrund der ihnen zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben.

Die Aussagen der Zeugen Breitwieser, Salonikidis und Adamski, die Fachleute für Wertermittlungen sind, haben klar ergeben, dass das ursprüngliche Wertgutachten des Staatsbauamtes Gießen vom 20. Januar 2000 einen Verkehrswert auswies, der gemessen an der Marktlage und den für die Burg zu tätigen Investitionen deutlich zu hoch angesetzt gewesen ist. Ursächlich hierfür waren der Umstand, dass die Zeugen Lange und Engelhardt bei der Erstellung der Wertermittlung durch das Staatsbauamt Gießen von der im Anschluss an das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 28. April 1999 für die Ermittlung des Verkehrswertes von verpachteten Objekten ungeeigneten Ertragswertorientierten Pachtwertfindung ausgegangen waren. Hinzu kam der Ansatz von Investitionen und Erhaltungskosten in einer viel zu geringen Höhe sowie der unzutreffende Ansatz einer viel zu hohen Restlaufzeit des gewerblich genutzten Objekts. Schließlich waren ein zu hoher Bodenwert und ein zu niedriger Liegenschaftszins in die Bewertung eingeflossen.

Der zu hoch ermittelte Verkehrswert war für die mit dem Verkauf betrauten Mitarbeiter, die keine Wertermittlungsspezialisten sind, nicht erkennbar. Bis zum Frühjahr 2002 mussten deshalb sowohl der Zeuge Staatsminister Weimar, als auch die im Verkaufsgeschäft tätigen Mitarbeiter der Verwaltung Burgen und Schlösser und des Hessischen Immobilienmanagements davon ausgehen, dass der vom Staatsbauamt Gießen ermittelte Wert von 3,525 Millionen DM einen realistischen Marktwert darstellte. Auf der Grundlage dieses Wertes wurden die Entscheidungen getroffen. Wie die Zeugen Staatsminister Weimar, Gräf, Hertling, Zahn, Dr. Wiczorek und Kist übereinstimmend ausgesagt haben, wurde das langfristige laufende Pachtverhältnis mit den Zeugen Schmidt gekündigt, um die Preisfindung beim Verkauf der Burg zu begünstigen. Diejenigen Angebote, die in den beiden Ausbietungsverfahren im Jahre 2000 und 2001 tatsächlich werthaltig waren und auch nicht wieder zurückgenommen wurden, wurden gemessen an dem ermittelten Verkehrswert von über 3,5 Millionen DM auf der damaligen Entscheidungsgrundlage zu Recht als für zu niedrig erachtet.

Am Ende des ersten Ausbietungsverfahrens Ende 2000 waren nur die Gebote des Zeugen Dr. Lohbeck und der Zeugen Schmidt über jeweils 2,2 Millionen DM (1,12 Millionen €) vorhanden. Diese wurden ebenso wie das Gebot der Zeugen Schmidt vom 1. Februar 2001 über effektiv 2,4 Millionen DM (1,23 Millionen €) als mit nur 2/3 des durch das Gutachten des Staatsbauamtes Gießen ermittelten Verkehrswertes als zu niedrig angesehen, zumal zwischenzeitlich abgegebene, jedoch nicht



aufrechterhaltene Gebote Verkaufspreise um die 2,9 Millionen DM (1,48 Millionen €) als erzielbar erscheinen ließen.

Außer einem wieder zurückgenommenen Gebot des Zeugen Dr. Lohbeck über 2,8 Millionen DM und einem Angebot der Zeugen Schmidt wurden in der Folgezeit trotz einer Vielzahl von Reaktionen auf die Ausbietungsverfahren keine werthaltigen Gebote mehr abgegeben bzw. aufrechterhalten. Gleichzeitig führten hohe ständige Leerstandskosten der Burg von ca. 12.000 € monatlich für Beheizung und Bewachung nach dem Auszug der Zeugen Schmidt aus dem Objekt zum 31. August 2001 zu einem steigenden Verkaufsdruck.

Die aus den Erfahrungen in den Ausbietungsverfahren entstandenen Zweifel an der Richtigkeit des Wertermittlungsgutachtens des Staatsbauamtes Gießen führten im Dezember 2001 zur Einholung einer Stellungnahme des Sachverständigen Tillmann zu diesem Gutachten durch das Hessische Immobilienmanagement, die zu dem Ergebnis kam, dass die Pachtwertfindung wahrscheinlich kaum den individuellen Gegebenheiten des Bewertungsobjekts angepasst sei und dass die Restnutzungsdauer und der Bodenwert erheblich zu hoch angesetzt worden seien. Zudem seien insbesondere die fehlenden Ansätze für die Instandhaltung in Verbindung mit dem hohen Ertragsansatz ursächlich für ein nicht marktgerechtes Bewertungsergebnis.

Die sich hieraus bei den Mitarbeitern des Hessischen Immobilienmanagements verdichtenden Zweifel an der Belastbarkeit des ermittelten Verkehrswertes von 3,525 Millionen DM führten letztlich dazu, dass in den beiden Chefgesprächen am 2. Juli und 4. Juli 2002 die bis dahin verfolgte Linie, das Objekt zu einem Preis nicht unter 2,9 Millionen DM (1,48 Millionen €) zu verkaufen, aufgegeben wurde. Gleichzeitig wurde auch die alternative Möglichkeit einer erneuten Verpachtung der Burg verworfen. Aufgrund der zwischenzeitlich neu ermittelten immens hohen Instandsetzungskosten in Höhe von 1,2 Millionen € die für eine Neuverpachtung der Burg Staufenberg mindestens hätten getätigt werden müssen, stand fest, dass die Finanzierung der Investitionen durch den gegebenenfalls zu erzielenden Pachtzins nicht hätte dargestellt werden können. Hinzu kam das Risiko eines möglichen Scheiterns des neuen Pächters mit anschließender erneuter Leerstandsproblematik.

Da zudem ständig weitere Leerstandskosten in Höhe von 12.000 € monatlich aufliefen, war es die einzige wirtschaftlich und haushaltsrechtlich vertretbare Entscheidung, das Objekt kurzfristig bestens zu verkaufen. Diese Entscheidung traf der Zeuge Staatsminister Weimar im Chefgespräch am 4. Juli 2002. Der Verkauf an den Zeugen Dr. Lohbeck mit Kaufvertrag vom 18. Juli 2002 stellte deshalb in Anbetracht der besonderen Umstände des Objektes Burg Staufenberg und der Marktlage eine wirtschaftlich sinnvolle Entscheidung dar, die weiteren Schaden in Form langfristig auflaufender Leerstandskosten und nicht rentierlicher Erhaltungsinvestitionen vom Land abzuwehren half.

3. Die Beweisaufnahme hat zudem ergeben, dass den ehemaligen Pächtern der Burg Staufenberg, den Zeugen Gudrun und Hans Schmidt, während des gesamten Verkaufsverfahrens die Möglichkeit eingeräumt wurde, wie vom Zeugen Staatsminister Weimar versprochen, in ein zum Verkauf des Objektes führendes Höchstgebot einzusteigen.

Dieses "Ministerwort" hatte während des gesamten Verkaufsverfahrens für die mit dem Verkauf befassten Mitarbeiter auf Veranlassung des Zeugen Staatsminister Weimar höchste Bedeutung und wurde eingehalten. Die Zeugen Schmidt erfuhren aufgrund dieser Zusage während des gesamten Verkaufsverfahrens eine privilegierte Behandlung. Ihnen wurden während der Ausbietungsverfahren in den Jahren 2000 und 2001 die jeweiligen Höchstgebote mitgeteilt und es wurde seitens der Landesverwaltung intensiv mit ihnen über Einstiegsmöglichkeiten in die jeweiligen Gebote verhandelt. Darüber hinaus - nämlich unter dem 26. Oktober 2000 und dem 4. Juli 2002 - wurden den Zeugen Schmidt als einzigen Kaufinteressenten Exklusivangebote unterbreitet. Beide Angebote wurden von den Zeugen Schmidt jedoch abgelehnt. Obwohl die Zeugen Schmidt seit Februar 2001 ihre Pachtzinszahlungen eingestellt hatten und mehrere im Ergebnis unberechtigte Prozesse gegen das Land Hessen

fürten, war die Landesverwaltung nach wie vor bemüht, das gegebene Ministerwort in Form einer privilegierten Behandlung der Zeugen Schmidt im Verkaufsverfahren umzusetzen.

Auch in der Endphase des Verkaufs Anfang Juli 2002 war den Zeugen Schmidt ermöglicht worden, in das Höchstgebot einzusteigen. Der Zeuge Kist hat hierzu ausgeführt, dass den Zeugen Schmidt am 4. Juli 2002 ein Exklusivangebot über 1,1 Millionen € per Fax an deren Rechtsanwalt, den Zeugen Herrmann, übermittelt worden sei. Nachdem der Zeuge Kist vom Eingang des Angebotes des Zeugen Dr. Lohbeck über 500.000 € am gleichen Tag erfahren habe, habe er sofort den Rechtsanwalt der Zeugen Schmidt angerufen. Am Telefon habe der Zeuge Kist dem Zeugen Herrmann die Existenz eines weiteren Angebotes weit unter dem Betrag von 1,1 Millionen € eröffnet und mit dem Zeugen Herrmann das Führen weiterer persönlicher Gespräche in den nächsten Tagen vereinbart. Ein zugesagter Rückruf des Zeugen Herrmann erfolgte nicht. Darauf habe der Zeuge Kist am 11. und 12. Juli 2002 insgesamt sechsmal im Büro des Zeugen Herrmann angerufen und unter Hinweis auf die Dringlichkeit versucht, mit dem Zeugen Herrmann zu sprechen. Nachdem dies nicht gelungen sei, habe er letztlich über eine Mitarbeiterin des Rechtsanwaltsbüros Herrmann die Auskunft erhalten, dass nach Rücksprache mit dem Zeugen Herrmann ein Schreiben an den Zeugen Kist diktiert sei und es deshalb keine Notwendigkeit für weitere Gespräche gebe. Dieses Schreiben vom 12. Juli 2002 ging am 15. Juli 2002 beim Hessischen Immobilienmanagement ein und enthielt ein Kaufangebot über 100.000 €. Der Zeuge Kist wertete dieses Schreiben als abschließendes Wort der Zeugen Schmidt und bereitete den Abschluss des Kaufvertrages mit dem deutlich höher bietenden Zeugen Dr. Lohbeck vor. Da das Gebot der Zeugen Schmidt 400.000 € unter dem Gebot des Zeugen Dr. Lohbeck lag, war es haushaltsrechtlich geboten, den Kaufvertrag mit dem Zeugen Dr. Lohbeck zu schließen.

Zwar haben die Zeugen Schmidt und auch der Zeuge Herrmann ausgesagt, durch die Abgabe des niedrigen Angebotes über 100.000 € hätten sie kein abschließendes Wort abgeben, sondern lediglich mitbieten wollen, "um im Geschäft zu bleiben". Diese subjektive Absicht steht jedoch im Widerspruch mit ihrem objektiven Verhalten vor und nach Unterzeichnung des Kaufvertrages zwischen dem Land Hessen und dem Zeugen Dr. Lohbeck. Aufgrund dieses Verhaltens durfte der Zeuge Kist zu Recht davon ausgehen, dass durch die vorangegangenen Bemühungen, mit den Zeugen Schmidt ins Gespräch zu kommen, was diese durch ihren Rechtsanwalt den Zeugen Herrmann - trotz mehrfacher Nachfrage - nicht wahrnehmen wollten, in ausreichender Weise die Möglichkeit zum Einstieg in das Höchstgebot gegeben worden war. Die Antwort der Zeugen Schmidt mit Schreiben vom 12. Juli 2002, in dem diese ein Angebot über 100.000 € abgaben, musste aus Sicht des Zeugen Kist als abschließendes Wort gewertet werden. Dies zumal in zwei Telefongesprächen mit dem Zeugen Herrmann am 20. August 2002 und am Tag der Sitzung des Haushaltsausschusses des Hessischen Landtages, in der über den Verkauf der Burg Staufenberg an den Zeugen Dr. Lohbeck beraten wurde, am 21. August 2002, die Einschätzung des Zeugen Kist nachträglich bestätigt wurde. In diesen Telefonaten monierte der Zeuge Herrmann, der im Besitz der Haushaltsausschussvorlage über den Verkauf war und damit auch Kenntnis vom Kaufpreis von 500.000 € hatte, gegenüber dem Zeugen Kist keineswegs, dass die Zeugen Schmidt zu diesem Preis die Burg ebenfalls erworben hätten, wie später behauptet, obwohl der Kaufvertrag mit dem Zeugen Dr. Lohbeck zu diesem Zeitpunkt noch schwebend unwirksam und ein Einstieg der Zeugen Schmidt in den Vertrag rechtlich möglich war. Vielmehr erklärte er dem Zeugen Kist auf Nachfrage, dass die Zeugen Schmidt sich angesichts der Notwendigkeit des Neuaufbaues eines Kundenstammes und der Investitionen betreffend Baumaßnahmen und Brandschutz nicht in der Lage gesehen hätten, mehr als 100.000 € für die Burg zu bieten. Dies belegt die Richtigkeit der Einschätzung des Zeugen Kist.

4. Die Unterstellung, durch Vorabinformationen der Landesregierung seien einzelne Bieter im Sommer des Jahres 2002 in die Lage versetzt worden, einen zu niedrigen Kaufpreis für das Objekt Burg Staufenberg zu bieten und mit diesem Gebot den Zuschlag zu erhalten, wurden in vollem Umfang widerlegt. Die Beweisaufnahme hat bestätigt, dass bei der Aussage

des Maklerbüros Christie & Co. durch den Zeugen Kraneis gegenüber dem Zeugen Dr. Lohbeck mit Telefax vom 4. Juli 2002, die Burg sei nunmehr auch für 500.000 bis 600.000 € zu haben, ein Verschulden von Bediensteten der Landesverwaltung nicht festzustellen ist, sondern diese Angaben auf eigenmächtiges Verhalten des Maklerbüros Christie & Co. zurückzuführen sind.

Der Zeuge Kraneis hat eingeräumt, auf eigene Initiative den Mitarbeiter des Hessischen Immobilienmanagements, den Zeugen Schinke, am 3. oder 4. Juli 2002 angerufen zu haben. Auf die Frage nach den Kaufpreisvorstellungen des Landes Hessen für die Burg Staufenberg habe der Zeuge Schinke 1,0 bis 1,1 Millionen € genannt. Auf die Nachfrage des Zeugen Kraneis, ob diese Kaufpreisvorstellung das letzte Wort sei oder auch ein geringeres Gebot, z.B. 500.000 bis 600.000 € infrage käme, habe der Zeuge Schinke diese Zahlen nicht bestätigt, sondern lediglich erklärt, dass evtl. auch geringere Gebote in Frage kämen, und gebeten, den Zeugen Dr. Lohbeck auf jeden Fall um ein erneutes Angebot zu bitten.

Der Zeuge Kraneis hat zudem erklärt, dass er von dem Wertgutachten des Staatsbauamtes Darmstadt vom 19. Juli 2002 keine Kenntnis hatte und dass die Preisangabe im Telefax vom 4. Juli 2002 an den Zeugen Dr. Lohbeck ausschließlich auf das offensive Verkaufsverhalten des Zeugen Kraneis zurückzuführen gewesen ist. Dass Informationen über das Ergebnis des Wertgutachtens des Staatsbauamtes Darmstadt vorab an das Maklerbüro Christie & Co. oder an einzelne Bieter weitergegeben worden sein könnten, ist zudem faktisch ausgeschlossen. Die Zeugen Hertling, Adamski und Breitwieser haben ausgesagt, dass dieses Gutachten erst mit Erlass vom 8. Juli 2002 an das Staatsbauamt Darmstadt in Auftrag gegeben wurde und der Zeuge Schinke erst am 15. Juli 2002 anlässlich einer Ortsbesichtigung eine erste Einschätzung des begehrteten Zeugen Breitwieser erhalten habe. Der endgültige Verkehrswert der Burg Staufenberg war erst nach dem Gespräch am 17. Juli 2002 zwischen den Zeugen Breitwieser, Salonikidis und Adamski in die Wertermittlung aufgenommen worden. Eine Vorabinformation an einzelne Bieter scheidet deshalb schon aufgrund des zeitlichen Ablaufes aus.

5. Abschließend ist festzuhalten, dass infolge der unter 4. dargestellten Umstände durch die Entscheidung, die Burg Staufenberg mit Kaufvertrag vom 18. Juli 2002 zum Preis von 500.000 € an den Zeugen Dr. Lohbeck zu veräußern, dem Land Hessen kein Schaden zugefügt wurde, sondern vielmehr weiterer Schaden in Form kontinuierlich auflaufender Leerstandskosten von monatlich mindestens 12.000 € und nicht rentierlicher Instandsetzungskosten von zumindest 1,2 Millionen € abgewendet wurde.

Schaden ist vielmehr durch das Untersuchungsverfahren selbst entstanden. Der Umstand, dass der Erwerber einer Immobilie zum Verkehrswert vor einem Untersuchungsausschuss aussagen musste, ausführlich in Presse, Funk und Fernsehen thematisiert wurde und zudem noch von einem Mitglied des Untersuchungsausschusses durch sachferne Behauptungen verbal angegriffen wurde, ist geeignet, künftige Bieter abzuschrecken.

Die politische und mediale Behandlung dieses Verkaufsgeschäfts einer Landesimmobilie im Vorfeld und im Zuge des Untersuchungsausschusses 15/3 wird daher für das zukünftige operative Geschäft des Hessischen Immobilienmanagements und dessen Stellung am Markt erhebliche negative Konsequenzen haben.

Wiesbaden, 4. Dezember 2002

Berichterstatter:  
**Roland von Hunnius**

Ausschussvorsitzender:  
**Axel Wintermeyer**

**Bericht**  
**der Ausschussminderheit von SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**  
**über die Ergebnisse des Untersuchungsausschusses 15/3 des Hessischen**  
**Landtags zu den Vorgängen um die Veräußerung der Burg Staufenberg**  
**(Unterburg)**

- I. Die Landtagsfraktionen von SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN stellten am 24. September 2002 den Antrag, einen Untersuchungsausschuss einzusetzen, um die Vorgänge aufzuklären, die zur Veräußerung der Burg Staufenberg/Unterburg geführt hatten.

Anlass dafür war, dass Finanzminister Weimar von einer "erneuten Beantwortung eines außerparlamentarischen Fragenkatalogs" der SPD-Landtagsfraktion im Schreiben vom 19. September 2002 "absehe" und gebeten hatte, "die parlamentarischen Verfahrensweisen einzuhalten". Als sich daraufhin in der Landtags Sitzung vom 24. September 2002 die Koalitionsfraktionen weigerten, den Dringlichen Antrag vom 19./20. September 2002 mit den Fragen der SPD-Fraktion (Drucks. 15/4275) zu behandeln - mithin die Verfahrensweise der parlamentarischen Anfrage verweigert wurde -, war der Antrag auf Einsetzung des Untersuchungsausschusses 15/3 unumgänglich.

- II. Nach den Beweisanträgen von SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN war neben der Vorlage der einschlägigen Akten zunächst nur die Vernehmung von Finanzminister Weimar sowie dem Erwerber Dr. Lohbeck und den früheren Pächtern Eheleute Schmidt beabsichtigt. Damit sollte die Verantwortlichkeit von Finanzminister Weimar bei dem Veräußerungsvorgang im Vordergrund stehen. Erst nach seiner Aussage hätte über die Erforderlichkeit weiterer Beweisanträge entschieden werden können.

Demgegenüber verfolgte die Ausschussmehrheit das Ziel, eine Vielzahl von Zeugen aus dem Bereich der Sachbearbeitung des Finanzministeriums und des Hessischen Immobilienmanagements zu vernehmen, um durch die Anhäufung von Details und verästelten Verfahrenszügen von der Verantwortlichkeit von Finanzminister Weimar bei diesem Veräußerungsvorgang abzulenken. Akteninhalt, Zeugenvernehmungen und das Eingeständnis des Finanzministers selbst haben jedoch seine Verantwortlichkeit für die entscheidenden Weichenstellungen bei dem missglückten Veräußerungsvorgang und den darauf zurückzuführenden finanziellen Verlust geklärt, der dem Land Hessen entstanden ist.

- III. Die Verantwortlichkeit von Finanzminister Weimar für den Bruch seiner Zusage an die Pächter Eheleute Schmidt zum Einstieg in das Höchstgebot nach der Ausbietung der Staufenberg-Unterburg zum 31. August 2000

1. Es steht fest, dass Minister Weimar am 21. Februar 2000 den damaligen Pächtern der Staufenberg-Unterburg, den Eheleuten Schmidt, die Zusage gegeben hat, bei der öffentlichen Ausschreibung der Unterburg in das Höchstgebot "einsteigen" zu können, das am 31. August 2000, dem Ende der Frist für die Maklervermittlung durch die Firma Christie & Co, vorliegen werde (Zeuge Schmidt, 21.10.2002, S. 12, Zeugin Frau Schmidt, 21.10.2002, S. 40, 43, und Aktenvermerk Frau Schmidt, verlesen, S. 61, Zeuge Weimar, 7.11.2002, S. 73 und 79).

Diese Zusage ist nach der Erläuterung des Ministers so zu verstehen gewesen, dass "jeweils die Voraussetzungen" geschaffen werden sollten, "dass die Möglichkeit des Einstiegs in das Höchstgebot gegeben ist." (Minister Weimar, 7.11.2002, S. 73).

2. Es steht fest, dass den Eheleuten Schmidt um den 31. August 2000 von der damals zuständigen Verwaltung Burgen und Schlösser mitgeteilt worden ist, dass ein Höchstgebot von 2,2 Mio. DM vorliege (Zeugin Schmidt, 21.10.2002, S. 41, Zeuge Wiczorek, 21.10.2002, S. 5, Schreiben Frau Schmidt vom 4.10.2000, Band 1, S. 130) und sie daraufhin am 12. Oktober

2000 zu einem Gespräch u.a. mit Direktor Rauh (Verwaltung Burgen und Schlösser) und dem Zeugen Dr. Wiczorek gebeten worden sind, bei dem die Eheleute Schmidt gemäß einer Bankbestätigung (Zeuge Schmidt, 21.10.2002, S. 13 und 37) über diesen Betrag hätten verfügen können.

In diesem Gespräch sind die Eheleute Schmidt mit der Mitteilung überrascht worden, dass sie die Unterburg wegen eines in der Zwischenzeit eingegangenen Angebots von 2,82 Mio. DM nur für diesen Preis erwerben könnten. Dieses Angebot über 2,82 Mio. DM ist vor dem 26. Oktober 2000 zurückgenommen worden (Schreiben Direktor Rauh vom 26.10.2000, Band 1, S. 143).

3. Es steht fest, dass sich Minister Weimar trotz seiner Zusage um diesen Vorgang im Jahre 2000 nicht weiter gekümmert hat, so dass ihm diese Konstellation nicht bekannt geworden ist. Weder hatte er seinem Büroleiter Jäger einen entsprechenden Kontrollauftrag erteilt, denn Minister Weimar hat sich nach dem Gespräch vom 21. Februar 2000 unmittelbar an die sachlich zuständigen Mitarbeiter des Hauses gewandt (Zeuge Weimar, 7.11.2002, S. 79, Zeuge Dr. Jaeger, 28.10.2002, S. 57), noch hat er nach dem Vermerk des Büroleiters Jäger (Band 14, S. 566) eine entsprechende Berichterstattung angeordnet. Eine - wie auch immer geartete - Vorgabe für eine Kontrolle oder Berichterstattung ist jedoch deswegen zwingend gewesen, weil sich Minister Weimar durch das Gespräch mit den Eheleuten Schmidt in den Bereich der Sachbearbeitung begeben hat - um den Ausdruck "Chefsache" zu vermeiden -, die ihn dazu verpflichtete, die Einhaltung seiner Zusage kontrollierbar zu halten und sich nicht nur bei Gelegenheit möglicher Kontakte mit Mitarbeitern zu informieren (so aber Zeuge Weimar, 7.11.2002, S. 83).

Als Folge ist festzustellen, dass die Veräußerung der Unterburg zum Preis von 2,2 Mio. DM nach dem Ende der Ausschreibungsfrist zum 31. August 2000 bis Anfang Oktober 2000 und - unterbrochen von dem kurzzeitig vorliegenden Angebot von 2,82 Mio. DM bis 26. Oktober 2000 - danach möglich gewesen ist, weil das Angebot der Eheleute Schmidt - neben dem in gleicher Höhe von 2,2 Mio. DM vorliegenden Angebot von Dr. Lohbeck vom 12. September 2000 (mit der Zusage einer Eigenfinanzierung, Band 8, S. 268) - das einzige bankbestätigte Angebot in dieser Höhe war. Es ist jedoch auch festzustellen, dass die Eheleute Schmidt mangels hinreichender Kontrolle des Ministers damit nicht zum Zuge gekommen sind.

#### IV. Die Verantwortlichkeit von Minister Weimar für die verfehlte Preisfestsetzung für die Veräußerung der Burg Staufenberg/Unterburg

1. Nach seiner Aussage (7.11.2002, S. 89) hat Minister Weimar Wertgutachten für die Ermittlung eines Veräußerungspreises einer Landesliegenschaft nur untergeordneten Wert beigemessen: Nach der Landeshaushaltsordnung müsse der Markt erkundet werden, weil man gehalten sei, den möglichst besten Preis zu erzielen. Die Erstellung eines Wertgutachtens mache nur Sinn, wenn man es als "Anhaltspunkt für seine Bemühungen in der Frage" nehme. Stelle sich heraus, dass unter geänderten Konditionen oder denselben Konditionen auch Abschlüsse zu akzeptieren seien, so "können wir das machen". Zu berücksichtigen seien allerdings Nachfragen im Haushaltsausschuss, wenn man auf ein niedrigeres Angebot gehe, zumal er selbst als Oppositionssprecher hart nachgefragt habe, warum ein bestimmter Verkehrswert nicht erreicht worden sei (Zeuge Weimar, 7.11.2002, S. 88).
2. Fest steht, dass Minister Weimar in einer Rücksprache vom 28. Februar 2001 entschieden hat, eine Veräußerung der Unterburg unter 2,9 Mio. DM komme nicht infrage, wenn das Gutachten des Staatsbauamtes Gießen hinsichtlich der Renovierungskosten noch zugrunde zu legen sei gegenüber den von den Eheleuten

Schmidt höher vorgetragenen Renovierungskosten, die die Eheleute Schmidt für höhere Abschläge vom Schätzpreis angeführt hatten (Zeuge Weimar, 7.11.2002, S. 84, Zeuge Dr. Wiczorek, 21.10.2002, S. 12 und 36/7).

Um diese Rücksprache hatte der Zeuge Dr. Wiczorek nachgeschaut, um sich den mit den einzig noch verbliebenen Interessenten, den Eheleuten Schmidt, verhandelten Kaufpreis von 2,4 bis 2,65 Mio. DM (Zeuge Dr. Wiczorek, 21.10.2002, S. 12) vom Minister billigen zu lassen (Zeuge Dr. Wiczorek, 21.10.2002, S. 36/7), hingegen sich Minister Weimar dem Preisvorschlag von 2,9 Mio. DM als Untergrenze von Abteilungsleiter Gräf anschloss (Zeuge Weimar, 7.11.2002, S. 84, Zeuge Dr. Wiczorek, S. 19 und 22, Zeuge Gräf, 21.10.2002, S. 54), der sich auf das Gutachten des Staatsbauamts Giessen berief. In dem Vermerk vom 14. März 2001 (Band 1, S. 192) teilte Dr. Wiczorek Minister Weimar mit, nach seiner Rückfrage halte die zuständige (Bau-)Abteilung daran fest, dass die Renovierungskosten in dem Gutachten angemessen berücksichtigt seien (Zeuge Dr. Wiczorek, 21.10.2002, S. 22), sodass er seine Empfehlung nicht mehr aufrechterhalten könne.

Diese Entscheidung traf Minister Weimar, obgleich ihm die Bedenken von Dr. Wiczorek mitgeteilt worden waren (Zeuge Dr. Wiczorek, 21.10.2002, S. 37), dass zu diesem Preis die Eheleute Schmidt nicht kaufen würden. Damit war die von Dr. Wiczorek für realistisch gehaltene Preisvorstellung der Eheleute Schmidt nicht zum Zuge gekommen (Zeuge Dr. Wiczorek, 21.10.2002, S. 12 und S. 22). Die von Dr. Wiczorek vertretene relative Wertbedeutung (Zeuge Dr. Wiczorek, 21.10.2002, S. 37: "Jedes Objekt hat letzten Endes nur den Wert, den es am Markt erzielt. Wenn man am Markt diese 2,9 nicht erzielt, hat es auch nicht den Wert, das muss man einfach so sagen, jedenfalls nicht in dieser Verkaufssituation") hat sich nicht durchsetzen lassen.

Als Ergebnis dieser Preisvorgabe durch Minister Weimar steht fest, dass weder die Eheleute Schmidt noch ein anderer Interessent für die Staufenberg/Untenburg gefunden werden konnte und dass mit dieser Festlegung auch der Versuch einer weiteren Verhandlung mit den Eheleuten Schmidt nicht mehr stattfand. Vielmehr nahm Minister Weimar mit dem Vermerk vom 14. März 2001 zustimmend von dem Ablehnungsschreiben an die Eheleute Schmidt Kenntnis, der als Entwurf diesem Schreiben beigelegt war (Band 1, S. 194), ohne dass auch nur ein weiterer ernsthafter Interessent für den Erwerb der Burg sich gemeldet hätte oder erkennbar war.

V. Die Verantwortlichkeit von Minister Weimar für die verfehlte Aufhebung der Preisvorgabe für die Veräußerung der Burg Staufenberg/Untenburg

1. Minister Weimar hat sowohl am 2. wie am 4. Juli 2002 im Rahmen eines so genannten Chefgespräches im Finanzministerium, in dem u.a. die Investitionsansätze im Einzelplan 18 für den Landesbetrieb Hessisches Immobilienmanagement (HI) verhandelt worden sind, entschieden, dass in die seit dem 26. September 2001 (Zeuge Herrmann 21.10.2002, S. 8) leer stehende Untenburg entgegen dem Antrag des HI keine Investitionen mehr getätigt werden dürften, die zur Herrichtung für eine erneute Verpachtung erforderlich gewesen wären, sondern dass die Untenburg verkauft werden sollte, dieser Verkauf in kurzer Frist (Zeuge Thome, 1.11.2002, S. 24) möglichst zügig (Zeuge Weimar, 7.11.2002, S. 76) durchgeführt werden sollte und die bisherige Preisforderung von 2,9 Mio. DM (1,45 Mio. €) aufgehoben sein sollte (Zeuge Weimar, 7.11.2002, S. 75/6, Zeuge Hertling, 24.10.2002, S. 8/9 und S. 11, Zeuge Schoppa, 1.11.2002, S. 5 ff., Zeuge Zahn, 22.10.2002, S. 12).

Grundlage des Chefgespräches war ein Haushaltsantrag des HI zum Einzelplan 18 auf Zuweisung von 1,2 Mio. € für Investiti-

onen in die Staufenburg/Unterburg (Band 6 Teilband 3, S. 1-3; Band 17 Landesregierung, S. 65-67; Kenntnisnahme des Ministers am 1.7.2002, Band 17 Landesregierung, S. 65), um - weil Interessenten für den Erwerb der Unterburg nicht ersichtlich waren (Zeuge Zahn, 22.10.2002, S. 11 und 44) - die Voraussetzungen für eine Verpachtung zu schaffen. Dieser Antrag ist von Minister Weimar als "plausibel unterlegt" bewertet worden (Zeuge Weimar, 7.11.2002). Als Begründung war eine Rentabilitätsübersicht des Diplomkaufmanns Dr. Rossow des HI erstellt worden und an die Abt. IV des HMdF nachgereicht worden, die die erforderliche Investitionssumme in das Verhältnis zu den erzielbaren Pachteinnahmen stellte und zum Ergebnis kam, dass dieser Pachtansatz zu erreichen sein dürfte (Vermerk Dr. Rossow, Band 3, S. 177, Band 6 Teilband 2, S. 25).

In dem Chefgespräch am 4. Juli 2002 trug Direktor Zahn des HI allerdings vor, dass er die Rentabilität der Investition bestreite, weil er - wie er in seiner Aussage vom 22. Oktober 2002 begründete - eine andere Betrachtungsweise als die von Diplomkaufmann Dr. Rossow für richtig gehaltene betriebswirtschaftliche Betrachtungsweise zugrunde legte (Zeuge Zahn 22.10.2002, S. 52/3) und zeigte zum Beweis für den angeblich erheblichen Renovierungsbedarf aus dem Inventar der Unterburg entnommene gebrauchte und verschmutzte Küchengeräte vor, die er zu dem Gespräch mitgebracht hatte (Zeuge Zahn 22.10.2002, S. 12, Zeuge Thome, 1.11.2002, S. 34, Zeuge Weimar, 7.11.2002, S. 87).

Die von ihm getroffene Verkaufsentscheidung begründete Minister Weimar damit, dass es zwar politisch bequemer gewesen wäre, nach weiteren Geldaufwendungen zu verpachten, jedoch: Nach dem Vortrag des HI und "aus eigener Kenntnis" sei es der bessere Weg gewesen, jetzt zu verkaufen. Eine Untergrenze ist in dem Gespräch nicht festgelegt worden (Zeuge Weimar, 7.11.2002, S. 76), sodass der Eindruck vermittelt worden ist, die Vorgabe laute: "Verkaufen um jeden Preis" (Zeuge Schoppa, 1.11.2002, S. 6, Vermerk Schoppa vom 4.7.2002, Band 17 Landesregierung, S. 74).

2. Fest steht, dass das HI durch den vom Zeugen Zahn unterrichteten Zeugen Kist den Eheleuten Schmidt am 4. Juli 2002 durch Faxschreiben - gerichtet an den Rechtsanwalt der Eheleute Schmidt, Herrmann - ein Kaufangebot in Höhe von 1,1 Mio. € gesandt hatte und der Zeuge Kist noch kurz vor Zugang des Faxschreibens dem Rechtsanwalt Herrmann mitteilte, es liege bereits ein Angebot mit einer "deutlich niedrigeren" Zahl vor (Zeuge Herrmann, 21.10.2002, S. 11, Zeuge Kist, 22.10.2002, S. 67). Diese Mitteilung beruhte auf einem dem HI durch den Zeugen Kraneis von der Maklerfirma Christie & Co übermittelten Angebot des Zeugen Dr. Lohbeck, der am 4. Juli 2002 vom Zeugen Kraneis nach einer telefonischen Erkundung bei dem Zeugen Schinke auf den nunmehr günstigeren Preis hingewiesen worden war, und der die ihm vom Zeugen Kraneis genannte Preisvorstellung von 500.000 bis 600.000 € mit einem Angebot in Höhe von 500.000 € aufgegriffen hatte (Zeuge Kraneis, 22.10.2002, S. 60/1 und 69, Fax vom 4.7.2002, Band 13, Blatt 10, und Band 17 Christie, S. 59, Zeuge Dr. Lohbeck, 22.10.2002, S. 22).

Mit der durch Finanzminister Weimar getroffenen Entscheidung: "Verkaufen!" stieß das HI mit dem Zeugen Dr. Lohbeck auf eine Nachfragesituation, die der Zeuge wie folgt charakterisierte: "Man hätte zumindest (vor der Kündigung) nach einem neuen Pächter suchen müssen, wenn die Linie, die Direktive "verkaufen" heißt. Wir wissen, dass heute alles verkauft wird, nicht nur in Hessen, sondern die Bundesrepublik ist nun einmal am Ausverkaufen, also auch Hessen, denke ich. Insofern war die Direktive "verkaufen". Da konnte man einfach nur über den Markt gehen. Und der Markt gibt - ich will mich da nicht wiederholen, Kette oder Privat, nicht mehr her. Hotels bekommen

Sie wie Sand am Meer." (Zeuge Dr.Lohbeck, 22.10.2002, S. 20). Der Zeuge Lohbeck hatte den Kaufpreis gesehen und "dass es ein Schnäppchen war und dass man im Endeffekt etwas Tolles daraus machen würde" (Zeuge Dr. Lohbeck, 22.10.2002, S. 29).

3. Mit Aufhebung der Preisgrenze für das HI und der Vorgabe, "möglichst zügig"/"in kurzer Frist" zu verkaufen, war Tür und Tor für eine beliebige Preiserzielung geöffnet und das HI unter Erfolgsdruck gesetzt. Die Aufhebung der Preisgrenze und der Ausschluss der Alternative "Verpachtung" war getroffen worden, ohne dass eine gründlichere Bestandsaufnahme oder eine abgesicherte Rentabilitätsberechnung vorgelegen hätte, und zwar allein auf der Grundlage des Vortrags von Mitarbeitern unter Vorlage verschmutzten Küchengerätes und "eigener Kenntnis" des Ministers. Der Druck zur Veräußerung war verschärft worden, weil durch die Beendigung des Pachtverhältnisses - ohne dass Interessenten in Sicht gewesen waren - ein Leerstand in Kauf genommen worden war, durch den Bewachungs- und Heizungskosten von über 12.000 € Monat entstanden waren - die überdies der Zeuge Dr. Lohbeck für eine "Dummheit" hielt, weil diese Kosten hätten eingespart werden können (Zeuge Dr. Lohbeck, 22.10.2002, S. 20/1).
4. Die Entscheidung des Ministers im Chefgespräch zugunsten eines zügigen Verkaufs setzte nicht nur das HI unter Erfolgsdruck, sondern veranlasste auch die Fachabteilung des Ministeriums in aller Eile und innerhalb kürzester Frist ein neues Wertgutachten für die Burg herstellen zu lassen und dabei in durchaus unüblicher Weise zu verfahren. Der für die Begutachtung ausgewählte Gutachter des Staatsbauamtes Darmstadt wurde am 8. Juli 2002 aus einem Fortbildungslehrgang herausgeholt, er "sollte alles stehen und liegen lassen" (Zeuge Breitwieser, 24.10.2002, S. 8). Zugleich wurde ihm eine als "Arbeitshilfe" (Zeuge Adamski, 24.10.2002) deklarierte Unterlage zugeleitet, die der Gutachter als "Formulierungshilfe im Zusammenhang mit der Burg Staufenberg" betrachten sollte. Durch Unterstreichungen im Text waren Passagen kenntlich gemacht, die Argumente für mögliche Wertreduzierungen des Objekts enthielten (Aktenband 7, S. 40-43).

Am 15. Juli 2002 führte der Gutachter einen Ortstermin in der Burg durch. Am 17. Juli 2002 wurde das Konzept der Wertermittlung auf Anordnung des Zeugen Adamski mit ihm und Vertretern der Oberfinanzdirektion im Hess. Min. d. Finanzen erörtert (Zeugin Salonikidis, 24.10.2002, S. 71). In dieser Besprechung wurde im Hinblick auf Schäden am Dach der Burg diskutiert, wie der dafür zu veranschlagende Aufwand in die Wertermittlung aufzunehmen sei. Es wurde entschieden, diese Aufwendungen so einzustellen, dass sich als Ergebnis ein um 85.000 € niedrigerer Wert errechnete, als bei der auch in Betracht kommenden Alternativberechnung. Als Begründung wurde genannt, diese Bewertungsmethode sei verständlicher (Zeugin Salonikidis, 24.10.2002, S. 82) als die zu einem höheren Wert führende Variante. Das Gutachten, datierend vom 19. Juli 2002, lag bereits am 22. Juli 2002 der OFD zur Prüfung vor und wurde am 24. Juli 2002 dem HMF zugeleitet (Zeugin Salonikidis, 24.10.2002, S. 70). Es stellte einen Wert der Burg von 565.000 € fest, einen Betrag, der den Kaufpreis von 500.000 € um nur 13 v.H. überstieg.

Dass die Finanzverwaltung des Landes Hessen den Wert einer Liegenschaft niedriger statt höher bewertet mit der Erwägung, die Berechnung sei auf diese Weise verständlicher, ist ein erstaunlicher Vorgang.

- VI. Die Verantwortlichkeit von Minister Weimar für die erneute Nichteinhaltung der Zusage an die Eheleute Schmidt zum Einstieg in das Höchstgebot



1. Es steht fest, dass Minister Weimar vor oder bei der Unterzeichnung der Kabinettsvorlage den darin enthaltenen Text zum "Angebot" der Eheleute Schmidt zur Kenntnis genommen hat (Zeuge Weimar, 7.11.2002, S. 73/4 und S. 79). Der Text lautet insoweit (Band 4, S. 24 und 33):  
"Die ehemaligen Pächter wurden seitens des HI gezielt angesprochen und erneut um Mitteilung gebeten, ob Kaufinteresse besteht. Nach längeren Verhandlungen gaben diese am 12. Juli 2002 ein Gebot über 100.000 € ab. Nach Vermittlung durch einen Frankfurter Makler gab ein privater Interessent ein Kaufangebot über 500.000 € ab. Er ist damit Höchstbietender. Weitere Gebote liegen nicht vor."
2. Nach Eingeständnis von Minister Weimar hat dieser "noch einmal nachgefragt zu dem Brief", ohne dass er sich ihn habe vorlegen lassen; ihm sei gesagt worden, dass das als letztes Angebot gesehen worden sei und dass die ganze Sache ausgereift sei. "Und so stand es ja auch in den Vorlagen. Deswegen war das für mich kein Anlass, dort weiter nachzufragen, denn 500.000 und 100.000, das ist ja wohl ein ziemlicher Unterschied." (Zeuge Weimar, S. 79 und S. 80). Damit ist er, so Minister Weimar, "davon ausgegangen, dass dieses Verfahren so war, dass mein Wunsch, meine Bitte, meine Anweisung, am Ende war es ja eine Anweisung, dass die die Chance haben, in das Höchstgebot einzusteigen, gewahrt ist." (Zeuge Weimar, 7.11.2002, S. 90).
3. Es ist nach dem Text der Kabinettsvorlage, allein schon vom einfachen Wortlaut her ersichtlich, dass die Eheleute Schmidt zu dem Höchstgebot keine Erklärung abgegeben haben, sondern lediglich ein eigenes Angebot. Dies entspricht nicht der Zusage des Ministers, der in dem Gespräch vom 21. Februar 2000 genau umrissen hatte, wie der Einstieg in das Höchstgebot ausgestaltet sei. Dazu findet sich in der Kabinettsvorlage kein Wort. Auch sein Bericht über seine Nachfrage bestätigt das. Dass er nach seiner Aussage "davon ausgegangen war", macht die Unsicherheit der Annahme und die Unklarheit der von ihm dargestellten Nachfrage deutlich. Diese Form der Bestätigung wird jedoch seiner Verantwortung, die er den Eheleuten Schmidt mit seiner Zusage gemacht hat, nicht gerecht.

Die weitere Aussage des Ministers dazu: "Dass möglicherweise irgend jemand bei uns, wenn das gewesen wäre, möglicherweise vielleicht sogar noch versucht, dann schicken sie ein Fax hin oder so, das hätte ja jetzt im Nachgang - es konnte ja keiner wissen, dass an der Stelle ein Untersuchungsausschuss kommt" (Zeuge Weimar, 7.11.2002, S. 90), stellt die Unsicherheit der Entscheidungssituation des Ministers und sein Ausweichen davor klar: Eine wirkliche Kontrolle hat nicht stattgefunden, sodass der Minister durch die seinerzeit auf sich genommene Sachbearbeiterebene und der damit auch auf sich genommenen Verantwortung nicht gerecht geworden ist.

#### VII. Die Verantwortlichkeit von Minister Weimar für die fehlerhafte Information von Kabinett und Landtag

1. Dem Finanzministerium war durch konkrete Nachfrage vom 29. Juli und Antwort des HI vom 30. Juli (Aktenband IV Blatt 98/99) bekannt, dass die früheren Pächter nicht vom Höchstgebot informiert worden waren. Die von Minister Weimar unterzeichnete Kabinettsvorlage zum Verkauf von Burg Staufenberg und der Antrag auf Zustimmung des Hessischen Landtags enthalten jedoch keinen Hinweis darauf, dass den Pächtern die versprochene Möglichkeit zum Einstieg in das Höchstgebot nicht gegeben worden war. Es wird lediglich mitgeteilt, dass die Pächter nur 100.000 € geboten hätten.  
Auf dieser unvollständigen Informationsgrundlage hat das Kabinett der Vorlage zugestimmt.

2. In der Sitzung des Haushaltsausschusses vom 21. August teilte der Minister mit, den Pächtern habe immer die Möglichkeit offen gestanden, in das Höchstgebot einzusteigen. Diese Erklärung war unzutreffend. Anders als in den ersten Bietungsrunden war den Eheleuten Schmidt das Höchstgebot von 500.000 € nicht mitgeteilt worden, obwohl diese darauf vertraut hatten, dass entsprechend dem Ministerwort und der früheren Übung eine solche Mitteilung erfolgen werde (Zeugin Schmidt, 22.10.2002, Zeuge Hermann, 21.10.2002, S. 22).

In der Plenarsitzung vom 29. August 2002 stellte der Abgeordnete Kahl die Frage, ob das Pächterehepaar gefragt worden sei, ob es zum Preis von 500.000 € einsteigen wolle. Der Minister hat diese Frage nicht beantwortet, sodass auch gegenüber dem Plenum die unzutreffende Mitteilung des Ministers aus der Sitzung des Haushaltsausschusses aufrecht erhalten wurde.

Haushaltsausschuss und Plenum des Hessischen Landtags haben also dem Kaufvertrag auf der Grundlage einer Falschinformation durch den Minister zugestimmt.

VIII. Die Verantwortlichkeit von Minister Weimar für den Vermögensverlust, der dem Land Hessen durch die Veräußerung der Staufenberg/Untenburg zum Preis von 500.000 € entstanden ist

1. Wäre nach dem Ergebnis des ersten Ausbietungsverfahrens zum 31. August 2000 bis Anfang März 2001 gemäß der Zusage von Minister Weimar verfahren worden - insbesondere nach der Rücknahme des kurzlebigen Angebots von 2,82 Mio. DM - und wären die Eheleute Schmidt mit dem damaligen Höchstgebot von 2,2 Mio. zum Zuge gekommen, dann wäre dem Land Hessen ein um etwa das Doppelte des einundeinhalb Jahre später erzielten Kaufpreises zugeflossen. Hinzuzurechnen wäre noch der Zinsgewinn, der aus der in dieser Höhe nicht erforderlichen Kreditaufnahme des Landes zu kalkulieren ist. Es wäre dann auch nicht zu dem Auszug der Pächter aus der Burg zum 26. September 2001 gekommen, sodass die danach anfallenden Bewachungs- und Heizungskosten von monatlich etwa 12.000 € bis zur Übernahme der Burg durch den Erwerber Dr. Lohbeck nach dem Kaufvertrag vom 18. Juli 2002 - unabhängig von ihrer Nutzlosigkeit - vermieden worden wären.
2. Wäre es nicht zu der verfehlten Festlegung der Preisuntergrenze von 2,9 Mio. DM gekommen, so wäre es nach den mit den Eheleuten Schmidt vorangebrachten Vertragsverhandlungen zu Jahresbeginn 2001 bis März 2001 zu einem Vertragsabschluss in einer Größenordnung von 2,4 bis 2,65 Mio. DM gekommen, wobei allerdings die Höhe des Abzugs für Renovierungsarbeiten nicht genau zu quantifizieren ist.
3. Wäre es nicht zu der - man muss schon so formulieren - Verzweiflungstat der Freigabe des Veräußerungspreises und dem Druck auf das HI gekommen, jedem einigermaßen annehmbaren Angebot schnellstens nachzugehen, so wäre das bestehende Konkurrenzverhältnis der beiden Angebote Schmidt/Dr. Lohbeck in entspannterer Form auszuverhandeln gewesen. So aber entstand das, was nach den Worten des Erwerbers Dr. Lohbeck sich so darstellt: "Da steht drin, dass die Frau 100.000 € geboten hatte. 100.000 € steht da wörtlich drin. Unter dem Aspekt kann ich verstehen, dass Panik aufgetreten ist: Weg damit, bevor wir die 500 von dem Lohbeck nicht bekommen. Das nur am Rande." Da weitere Verhandlungen jedoch unter dem Erfolgsdruck unterblieben sind, kann über einen etwaigen höheren Veräußerungserlös nichts weiter festgestellt werden.

**Fazit:**

1. Finanzminister Karlheinz Weimar hat persönlich zu verantworten, dass dem Land Hessen ein Schaden von rund 1 Mio. € (Differenz zwischen

dem realen Höchstgebot der Eheleute Schmidt und dem Verkaufserlös durch den Vertrag mit Herrn Lohbeck unter Anrechnung der Leerstandskosten und der entgangenen Pachterträge) entstanden ist. Diese persönliche Verantwortung des Ministers dokumentiert sich in seiner Antwort im Untersuchungsausschuss auf die Frage, wer nach seiner Meinung die politische Verantwortung für den Vorgang habe: "Ich, denn ich bin der Minister."

2. Der Finanzminister hat weder seine persönliche Zusage "Einstieg zum Höchstgebot" gegenüber den Eheleuten Schmidt eingehalten noch dafür Sorge getragen, dass sie später im 3. Bieterverfahren eingehalten wird. Darüber hinaus hat er den Haushaltsausschuss und das Plenum des Hessischen Landtages unvollständig und unrichtig über die Verkaufsverhandlungen informiert.
3. Die Untersuchungen haben deutlich gemacht, dass im Verantwortungsbereich der Spitze des Finanzministeriums erhebliche Abstimmungsmängel in einer für das Land finanziell bedeutsamen Angelegenheit zu tage getreten sind, die zumindest von einer dilettantischen Handhabung zeugen.

Wiesbaden, 9. Dezember 2002

Für die Fraktion der SPD

Der Obmann:  
**Reinhard Kahl**

Für die Fraktion  
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Der Obmann:  
**Frank-Peter Kaufmann**