

**Bericht
des Gemeindeprüfungsamtes
des Landkreises Vorpommern-Rügen
über die überörtliche Prüfung ders**

Gemeinde Born

für die Haushaltsjahre 2010 bis 2016

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Vorbemerkungen	5
1.1	Prüfungsauftrag und -umfang	5
1.2	Vorangegangene überörtliche Prüfung	6
1.3	Sonstige Prüfungen/ Querschnittsprüfungen	6
1.4	Örtliche Prüfungen	6
1.4.1	Allgemein	6
1.4.2	Jahresabschlussprüfung der Gemeinde	7
1.4.3	Aufgaben der örtlichen Prüfung	7
1.5	Überleitung vom kameralen zum doppelischen Haushalts- und Rechnungswesen	8
1.6	Eröffnungsbilanz	8
2	Ordnungsmäßigkeit	8
2.1	Satzungen allgemein	8
2.2	Hauptsatzung	9
2.3	Satzung Stundung, Niederschlagung und Erlass	9
2.4	Friedhofssatzung	10
2.4.1	Satzungen	10
2.4.2	Kostenentwicklung	10
3	Grundlagen der Haushaltswirtschaft	11
3.1	Haushalts- und Nachtragshaushaltssatzungen	11
3.1.1	Haushaltssatzungen	11
3.1.2	Vorläufige Haushaltsführung	12
3.1.3	Nachtragshaushaltssatzungen	12
3.1.4	Allgemeine Deckungsgrundsätze	13
3.1.5	Wesentliche Produkte der Teilhaushalte	13
3.2	Jahresabschlüsse mit Anlagen und Anhang	13
3.2.1	Ordnungsmäßigkeit der Jahresabschlüsse	13
3.2.2	Plausibilitätsprüfung zwischen Bilanz, Ergebnis- und Finanzrechnung	15
3.2.3	Ergebnisrechnung	15
3.2.4	Finanzrechnung	16
3.2.5	Bilanz/ Anhang	17
3.2.6	Buchführung	19
3.3	Wirtschaftliche Betätigung	23
4	Thematische Prüfungen	23
4.1	Dorfgemeinschaftshaus/Feuerwehr	23
4.2	Vermögensauseinandersetzung mit der Kur- und Tourist GmbH Darß	24

4.3	Petersson Hof	25
4.3.1	Allgemeines.....	25
4.3.2	Betriebssatzung des Eigenbetrieb Kurverwaltung der Gemeinde Born.....	25
4.3.3	Jahresabschlüsse.....	25
4.3.4	Gewinn- und Verlustrechnung	27
4.4	Gemeinde Born/Lebenshilfe Harzkreis-Quedlinburg gGmbH.....	28
4.5	Bebauungsplan Nr. 33 „Holm“	29
4.5.1	Satzung der Gemeinde Born über den B-Plan Nr. 33 „Holm“	29
4.5.2	Eigentumsverhältnisse der im B-Plan Nr. 33 liegenden Grundstücke	29
4.5.3	Verkehrswertgutachten.....	29
4.5.4	Grundstückskaufverträge	30
4.5.5	Ankauf der Grundstücke in Born, Flur 7, Flurstücke 32 und 33	32
4.5.6	Erschließung und Städtebauliche Verträge.....	33
4.5.7	Darstellung in der Bilanz der Gemeinde.....	36
5	Schlussbemerkungen	37

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BgA	Betrieb gewerblicher Art
B-Plan	Bebauungsplan
FAQ	Frequently Asked Questions
FAG M-V	Finanzausgleichsgesetz Mecklenburg-Vorpommern
F-Plan	Flächennutzungsplan
GemHVO-Doppik	Gemeindehaushaltsverordnung Doppik Mecklenburg-Vorpommern
GemKVO-Doppik	Gemeindekassenverordnung Doppik Mecklenburg-Vorpommern
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GVOBl M-V	Gesetz- und Verordnungsblatt Mecklenburg-Vorpommern
KommDoppik EG M-V	Kommunal-Doppik-Einführungsgesetz M-V
KPG M-V	Kommunalprüfungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern
KV M-V	Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern
KV DVO	Durchführungsverordnung zur Kommunalverfassung
NCC	Nordic Construction Company
NKHR M-V	Neues kommunales Haushalts- und Rechnungswesen Mecklenburg-Vorpommern
Nr.	Nummer
o.g.	oben genannt
T€	Tausend EURO
u. a.	unter anderen
uRAB	untere Rechtsaufsichtsbehörde
VV	Verwaltungsvorschrift
z.B.	zum Beispiel
zzgl.	zuzüglich

1 Allgemeine Vorbemerkungen

1.1 Prüfungsauftrag und -umfang

Die Prüfung erfolgte auf der Grundlage des § 6 Abs. 3 des KPG M-V vom 6. April 1993, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467, 471).

Bei der überörtlichen Prüfung ist nach § 7 KPG M-V insbesondere festzustellen, ob

- die Haushalts- und Wirtschaftsführung sowie die sonstige Verwaltungstätigkeit der kommunalen Körperschaft und ihrer Sondervermögen den Rechtsvorschriften und den Weisungen der Aufsichtsbehörde entsprechen (Ordnungsprüfung),
- die Kassengeschäfte ordnungsgemäß geführt werden (Kassenprüfung),
- die Verwaltung der kommunalen Körperschaft oder ihrer Sondervermögen sachgerecht und wirtschaftlich geführt wird (Organisations- und Wirtschaftlichkeitsprüfung).

Die Prüfung beschränkte sich auf Stichproben, soweit dies für die Beurteilung der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Ordnungsmäßigkeit in der Verwaltung ausreichend erschien. Dabei wurden insbesondere folgende Unterlagen herangezogen:

- die Haushaltssatzungen und -pläne für die Jahre 2010 bis 2016,
- die Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2010 und die Jahresabschlüsse 2010 bis 2016 mit den dazugehörigen Anlagen,
- Bücher und Belege der Haushaltsjahre, sowie sonstige Bank- und Rechnungsunterlagen,
- Sitzungsprotokolle und Beschlüsse der Gemeindevertretung und Ausschüsse,
- die Hauptsatzung, in der jeweils gültigen Fassung, sowie interne Regelungen.

Anknüpfend an die letzte kamerale Prüfung durch das Gemeindeprüfungsamt erstreckte sich die Prüfung auf die Haushaltsjahre 2010 bis 2016.

Aus der Tatsache heraus, dass zu den vorangegangenen überörtlichen Prüfungen grundsätzlich keine Verfahrensabschlüsse zu verzeichnen waren, konzentrierte sich die Prüfung darüber hinaus auch auf die Abstellung einzelner Beanstandungen aus den letzten überörtlichen Prüfungen (Jahre 2004-2007 und 2008-2009).

Die Prüfung erfolgte in der Zeit vom 6. Januar bis 29. Mai 2020 (mit Unterbrechungen) durch die Prüferin Frau Wichmann.

Die Verwaltung erteilte die für die Prüfung notwendigen Auskünfte und stellte die erforderlichen Unterlagen sofern vorhanden, zur Verfügung.

Im Bericht wurde zur besseren Überschaubarkeit mit Randzeichen gearbeitet:
B= Beanstandung, E= Empfehlung und H= Hinweis.

Die im Bericht angeführten Paragraphen der KV M-V, der GemHVO-Doppik und GemKVO-Doppik beziehen sich jeweils auf die im Prüfungszeitraum geltenden Regelungen.

Das Ergebnis der überörtlichen Prüfung wurde am 29. September 2020 in einer Schlussbesprechung dargelegt.

1.2 Vorangegangene überörtliche Prüfung

Die letzte überörtliche Prüfung für die Haushaltsjahre 2008 bis 2009 fand im Zeitraum 14. Februar bis 29. Februar 2012 statt. Der Prüfbericht vom 28. Juni 2012 wurde dem Amt Darß/Fischland zugeleitet.

Darin erfolgte unter Punkt 2 und in den Schlussbemerkungen ein Verweis auf die Berichtspflicht nach § 10 Abs. 2 und 3 KPG M-V.

Danach war zu gewährleisten, dass

- das Prüfungsergebnis der Gemeindevertretung zur Kenntnis zu geben ist, wobei jeder Fraktion mindestens eine Ausfertigung zur Verfügung zu stellen ist und
- das Prüfungsergebnis unverzüglich nach der Kenntnisnahme durch die Gemeindevertretung unter Beachtung der Vorschriften des Landesdatenschutzgesetzes an sieben Werktagen während der allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich auszulegen ist.

In einer vorangegangenen öffentlichen Bekanntmachung war auf Ort und Zeit der Auslegung hinzuweisen.

Es war aus den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen, dass das Prüfungsergebnis der Gemeindevertretung zur Kenntnis gegeben wurde.

Eine öffentliche Bekanntmachung über Ort und Zeit der Auslegung, sowie eine Auslegung des Prüfberichtes ist nach Sichtung der relevanten Unterlagen nicht erfolgt.

Die Vorgaben des § 10 KPG M-V wurde nicht vollumfänglich erfüllt.

1.3 Sonstige Prüfungen/ Querschnittsprüfungen

Während des Prüfungszeitraumes erfolgte durch das Gemeindeprüfungsamt eine Sonderprüfung zum Erwerb der Immobilie Petersson-Hof des Eigenbetriebes Kurverwaltung der Gemeinde Born. Das Ergebnis wurde im Bericht vom 13. April 2016 dargestellt.

Die Deutsche Rentenversicherung Nord führte im Jahr 2011 für die Jahre 2007 bis 2010 und im Jahr 2015 für die Jahre 2011 bis 2014 Betriebsprüfungen nach § 28 Viertes Sozialgesetzbuch i.v.m. § 166 Abs. 2 Siebtes Sozialgesetzbuch durch. Hierzu lagen Bescheide vom 19. Dezember 2011 und 8. September 2015 vor.

1.4 Örtliche Prüfungen

1.4.1 Allgemein

Nach § 1 Abs. 1 KPG M-V obliegt den Gemeinden die örtliche Prüfung ihrer Haushalts- und Wirtschaftsführung. Gemäß § 1 Abs. 2 haben sie einen Rechnungsprüfungsausschuss einzurichten. Satz 2 dieser Vorschrift ermöglicht amtsangehörigen Gemeinden sich des Rechnungsprüfungsausschusses des Amtes zu bedienen. Davon machte die Gemeinde Born Gebrauch und übertrug die Aufgaben mit der Hauptsatzung vom 26. April 2012 dem Rechnungsprüfungsausschuss des Amtes.

Die Bilanzierung der beschränkten Grunddienstbarkeit erfolgte unter dem Konto 029600 Bauland. Der Ausweis unter diesem Konto ist nach Auffassung des Gemeindeprüfungsamtes nicht korrekt. Die Grunddienstbarkeit wurde auf fremden Grund und Boden bestellt und ist damit nicht Bestandteil eines Grundstückes der Gemeinde Born.

B

Das Recht ist den immateriellen Vermögensgegenständen (Konten 0115 oder 0119) zuzuordnen, weil es sich bei der Grunddienstbarkeit nicht um ein grundstücksgleiches Recht im Sinne des bürgerlichen Recht's handelt, wie z.B. Erbbaurechte, Wohnungseigentum, Dauerwohnrechte (Vgl. Deutscher Rechnungslegungs-Standard Nr. 24 -immaterielle Vermögensgegenstände im Konzernabschluss vom 30. Oktober 2015, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 23. Februar 2016, Ziffer 128 Satz 2).

H

4.5 Bebauungsplan Nr. 33 „Holm“

4.5.1 Satzung der Gemeinde Born über den B-Plan Nr. 33 „Holm“

Am 30. November 2016 traf die Gemeindevertretung Born den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 33 „Holm“. Der Bürgermeister fertigte die Satzung am 8. Januar 2017 aus. Nach den Angaben in der Satzung wurde diese im Zeitraum vom 9. Januar 2017 bis 24. Januar 2017 veröffentlicht und ist am 23. Januar 2017 in Kraft getreten. 

Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) stellte einen Normenkontrollantrag. Im Rahmen eines Einstweiligen Anordnungsverfahrens beschloss das Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern (Az.: 3 KM 152/17) am 4. Mai 2017 den Bebauungsplan bis zu einer Entscheidung in dem anhängigen Normenkontrollverfahren außer Vollzug zu setzen. Eine abschließende Entscheidung lag bis zum Ende der Prüfung noch nicht vor.

4.5.2 Eigentumsverhältnisse der im B-Plan Nr. 33 liegenden Grundstücke

Ausgehend von der Beschlussvorlage 5-22/14 vom 15. April 2014 haben die Gemeinde Born und die Complar GmbH zu Beginn der 90-er Jahre Grundstücksflächen in erheblicher Größe (ca. 20 ha) im heutigen Satzungsgebiet gekauft. Davon befinden sich im Eigentum der Gemeinde Born etwa 2/3 und im Eigentum der Complar GmbH etwa 1/3. Die NCC Deutschland GmbH meldete Interesse an, diese Flächen zu erwerben, um sie mit ca. 100 Häusern zu bebauen. Mit der Reduzierung des B-Planes auf das im F-Plan von 2006 genehmigte Ausmaß waren nur noch eine Bebauung von 48 Häusern möglich. 

4.5.3 Verkehrswertgutachten



Das Amt Darß/Fischland beauftragte am 9. März 2015 den Bausachverständigen P. D. zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zur Kaufpreisüberprüfung für die mit Notarvertrag am 16. Mai 2014 (Wertermittlungstichtag) veräußerten Grundstücksflächen der Gemeinde Born. Eine Ergänzung des Auftrages erfolgte am 24. August 2016.

Der Verkehrswert der zum B-Plan gehörenden Bauflächen der Gemeinde Born wurde mit 73,39 €/m² eingeschätzt. Hierbei handelt es sich um „ungeordnetes und unerschlossenes Rohbauland“. Es wurde der Bodenrichtwert von 60,00 €/m² für ortsüblich erschlossene Ferienhausgrundstücke zzgl. einem Marktanpassungszuschlag von 300 % herangezogen, so dass 240,00 €/m² Ausgangspunkt der Bewertung waren. Der Gutachter schätzte ein, dass

von der veräußerten Fläche max. nur 65 % als Bauland zu betrachten sind und der Anteil der gemeinnützigen Flächen damit bei 35 % liegt. Für die künftige Erschließung kamen 55,00 €/m² zum Abzug. Auf Grund der zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages noch nicht vorgelegenen Baureife von mindestens 3 Jahren erfolgte eine Abzinsung von 5 % jährlich. Daraus errechnete sich ein Wert von 87,00 €/m². Laut Gutachten wurde dieser Preis bereits für die Baureife im Jahr 2017 ermittelt. Eine weitere Reduzierung erfolgte um 13,61 €/m² für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen.

4.5.4 Grundstückskaufverträge

Am 16. Mai 2014 schloss Herr Dr. M. M. im Namen der Complar Born GmbH und vollmachtlos für die Gemeinde Born unter der UR 510/2014 einen notariellen aufschiebend bedingten Kaufvertrag über den Verkauf diverser im o.g. B-Plan liegenden Flurstücke an die NCC Deutschland GmbH. Auf Grund der Eigentümerverhältnisse der im B-Plan liegenden Grundstücke wurde es als sinnvoll angesehen, die Veräußerung der Grundstücke der Gemeinde Born und der Complar GmbH in einem Vertrag zu vollziehen. Mit dem Kaufvertrag war beabsichtigt etwa 77.000 m² an die NCC Deutschland GmbH zu übertragen. Der in diesem Vertrag vereinbarte Kaufpreis von 9.500 T€ sollte entsprechend dem o.g. Eigentumsverhältnis auf die Grundstückseigentümer aufgeteilt werden.

Zu diesem Zeitpunkt waren die Vertragsparteien davon ausgegangen, dass bis auf einen Teil, der im Außenbereich liegt, der gesamte Kaufgegenstand Bestandteil des noch nicht aufgestellten B-Planes 33 werden sollte. Dieser hat sich inzwischen erheblich verkleinert. Eine Änderung des Grundstückskaufvertrages machte sich daher erforderlich. Am 20. Dezember 2016 kam es daher unter der UR 1053/2016 zur Änderung des Vertrages vom 16. Mai 2014. Der Beurkundung wohnten der Bürgermeister sowie sein Stellvertreter für die Gemeinde Born und der Geschäftsführer der Complar GmbH als Verkäufer bei. Ferner traten die Bonava Deutschland GmbH und die Bonava Wohnbau GmbH auf. Nach Einsicht des Notars in das Handelsregister hatte sich die NCC Deutschland GmbH in die Bonava Deutschland GmbH geändert. Kaufender Vertragspartner wurde nunmehr die Bonava Wohnbau GmbH.

Der Vertragsgegenstand verkleinerte sich auf insgesamt 41.005 m², wovon 31.114 m² auf die Gemeinde Born und 9.669 m² auf die Complar GmbH entfielen. Die Gemeinde Born veräußerte Teilflächen aus den Flurstücken 34, 36, 40, 41, 43, 44, 45 und die Complar GmbH aus den Flurstücken 35, 37, 39, 42 der Flur 7 von Born.

Darüber hinaus verkaufte die Gemeinde Born Teilflächen von insgesamt 222 m² aus den Flurstücken 32 und 33 der Flur 7 (im Vertrag wird fälschlicher Weise die Flur 1 genannt) von Born, die sich zu diesem Zeitpunkt nicht im Eigentum der Gemeinde befanden. Der Erwerb sollte in Kürze bevorstehen. Zum Zeitpunkt der Prüfung waren die Ankäufe jedoch noch nicht vollzogen. Weitere Ausführungen hierzu sind unter Punkt 4.5.5 des Berichtes.

Der Vertrag stand unter der aufschiebenden Bedingung, dass der am 30. November 2016 beschlossene B-Plan 33 bis zum 31. Januar 2017 ausgefertigt und öffentlich bekannt gemacht wird.

Die aufschiebende Bedingung ist mit dem in Kraft treten der Satzung am 23. Januar 2017 weggefallen.

Es wurden folgende Kaufpreise vereinbart:

- 3.946.773,00 € für die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Born und die noch von der Gemeinde anzukaufenden Teilflächen aus den Flurstücken 32 und 33 der Flur 7 von Born. Der Kaufpreis entspricht einem Wert von 125,95 €/m² und übersteigt den festgestellten Wert im o.g. Gutachten um ein Vielfaches.

Von Seiten des Gemeindeprüfungsamtes ist jedoch nicht einschätzbar, ob der vereinbarte Kaufpreis dem vollen Wert im Sinne des § 56 Abs. 4 KV M-V entspricht, denn die veräußerten Grundstückflächen haben sich verändert. So ist z.B. nicht bekannt, wie hoch hiervon der tatsächliche Anteil der gemeinnützigen Flächen ist. Sofern dieser weniger als 35 % beträgt, ist der vorgenommene Abschlag von 84,00 € / m² nicht mehr gerechtfertigt.

Es empfiehlt sich daher eine Aktualisierung des Gutachtens auf den Verkaufsgegenstand und den Zeitpunkt des Verkaufs in der UR 1053/2016 zu beauftragen.

Mit Datum vom 4. Januar 2017 gaben der Bürgermeister der Gemeinde Born und die stellvertretende leitende Verwaltungsbeamtin des Amtes Darß/Fischland jedoch bereits nach § 56 Abs. 7 KV M-V die Vollwertigkeitserklärung hinsichtlich des Verkaufs der Grundstücke ab.

- der Wert für die Grundstücke im Eigentum der Complar GmbH beträgt 1.417.877,00 €. Dieser Preis entspricht einem Wert von 146,64 €/m². Warum der Kaufpreis erheblich höher als für die Grundstücke der Gemeinde Born liegt, konnte während der Prüfung nicht ermittelt werden.

Nach § 3 Ziffer 3 des Grundstückskaufvertrages ist bei Abweichungen der verkauften Flächen durch Vermessungen nach oben oder unten bis zu 10 % keine Kaufpreisanpassung vorzunehmen. Bei größeren Abweichungen verpflichteten sich die jeweiligen Parteien zu Verhandlungen über eine Vertragsanpassung, die dann die aktuelle Grundstücksmarktsituation berücksichtigen soll.

Alle, dem Vertragsgegenstand zuzuordnenden Flurstücke wurden zwischenzeitlich durch den Käufer vermessen. Eine notarielle Identitätserklärung lag zum Zeitpunkt der Prüfung noch nicht vor, so dass mit Beendigung der Prüfung keine Aussage über die tatsächliche Größe der veräußerten Fläche getroffen werden kann.

Die erste Kaufpreisrate von 3.000.000,00 € war binnen zwei Wochen nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung auf das Notaranderkonto zu hinterlegen. Von dieser Kaufpreisteilzahlung wurden angerechnet:

- auf die von der Gemeinde verkauften Grundstücke 1.582.123,00 €
- auf die vom der Complar GmbH verkauften Grundstücke 1.417.877,00 €

Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Gesamtkaufpreis der Firma Complar GmbH zur Anrechnung kam, obwohl ihr Anteil an der verkauften Gesamtfläche nur rund 24 % betrug.

Am 13. März 2017 überwies der Notar die 1. Kaufpreisrate vom Notaranderkonto auf das Amtskonto. Der Betrag wurde unter dem Produktsachkonto 11402.68510231 in der Finanzrechnung gebucht.

Zur Sicherung der Bezahlung der zweiten Kaufpreisrate über 2.364.650,00 € war eine selbstschuldnerische, unbedingte, unbefristete Bürgschaft zu übergeben. Diese übernahm die Danske Bank A/S Zweigniederlassung Hamburg am 24. Januar 2017 für die Firma Bonava Wohnbau GmbH.

Der zweite Kaufpreisanteil von 2.364.650,00 € war 6 Monate nach Fälligkeit der ersten Kaufpreisrate direkt an die Gemeinde Born zu zahlen sofern

- alle erforderlichen Genehmigungen und Negativzeugnisse mit Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegen,
- die Vormerkungen auf Eigentumsübertragung -mit Ausnahme der Vormerkung zu den Flurstücken 32 und 33 der Flur 7- erfolgt ist,
- die Lastenfreiheit des Vertragsgegenstandes gewährleistet ist.

H Die Eintragungen der Auflassungsvormerkungen für die im Eigentum der Gemeinde Born stehenden und veräußerten Flurstücke und Flurstücksteilflächen beurkundete das zuständige Notariat am 22. Februar 2017 unter der UR 198/2017. Ob diese bereits in den entsprechenden Grundbüchern vollzogen wurden, konnte während der Prüfung nicht geklärt werden.

H Die Auflassung soll nach Eintritt der aufschiebenden Bedingungen (Wirksamkeit des B-Plan 33 bis zum 31. Januar 2017) und sobald jeweils für die einzelnen Teile des Kaufgegenstandes ein eigenes Flurstück gebildet worden ist, erfolgen. Sie kann auch für einzelne, schon gebildete Flurstücke getrennt vorgenommen werden.

H Eine Auflassungsurkunde lag zum Zeitpunkt der Prüfung noch nicht vor.

Der Käufer hat den Vertragsgegenstand erworben, um darauf mindestens 48 freistehende, eingeschossige, reetgedeckte Ferienhäuser mit einer Grundfläche von bis zu 150 m² zu errichten. Sollten sich im Verlauf des Bebauungsplanfestsetzungsverfahrens Änderungen ergeben, die die Durchführung der Bebauung einschränken oder ganz oder teilweise unmöglich machen, verpflichteten sich alle Parteien den Kaufvertrag an die veränderte Lage anzupassen.

H Ob und inwieweit sich Änderungen ergeben werden, wird das anhängige Normenkontrollverfahren entscheiden.

4.5.5 Ankauf der Grundstücke in Born, Flur 7, Flurstücke 32 und 33

In § 4 Ziffer 3 Abs. 2 des Grundstückskaufvertrages wurde dem Käufer ein Zurückbehaltungsrecht vom vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 200.000,00 € für beide o.g. Flurstücksteile und je 150.000,00 € für eines der beiden Flurstücksteile eingeräumt, solange jeweils die Vormerkung nicht eingetragen ist. Falls dies für beide Flurstücke am 30. April 2017 nicht sichergestellt ist, kann der Käufer unter Herabsetzung dieser Beträge auf den Anspruch auf Übertragung des Eigentums an einem dieser oder beide Flurstücke verzichten.

H Eine entsprechende Verzichtserklärung lag laut Information des Amtes Darß/Fischland nicht vor.

B Das Zurückbehaltungsrecht in der vereinbarten Höhe ist aus Sicht des Gemeindeprüfungsamtes unverhältnismäßig. Der Anteil an der von der Gemeinde Born veräußerten Gesamtfläche beträgt nur 0,7 % (222 m² von insgesamt 31.226 m²). Hier ist ein Abschlag von max. 27.960,90 € angemessen (222 m² * 125,95 €).

Mit Grundstückskaufvertrag vom 21. März 2017 erwarb die Gemeinde Born von den Eigentümern (Erbengemeinschaft bestehend aus 22 Mitgliedern) das Flurstück 32 der Flur 7 von Born unter der UR 466/2017. Die Gemeindevertretung genehmigte den Vertrag in ihrer Sitzung am 7. November 2017 unter der Beschluss-Nr. 5-38/2017.

Am 11. April 2017 kaufte die Gemeinde Born von der Eigentümerin an dem Flurstück 33 der Flur 7 von Born eine Teilfläche von etwa 350 m². Den Kauf genehmigte die Gemeindevertretung am 7. November 2017 unter der Beschluss-Nr. 5-36/2017.

Gegen beide Beschlüsse legte die leitende Verwaltungsbeamtin des Amtes Darß/Fischland am 14. November 2017 Widerspruch ein, mit der Begründung, es liege ein Verstoß gegen § 56 Abs. 1 KV M-V vor. Nach Abweisung des Widerspruches durch die Gemeindevertretung entschied die uRAB über den Widerspruch dahingehend, dass diese Beschlüsse und zwei weitere Beschlüsse zum Ankauf von Grundstücksflächen im B-Plan 33 aufgrund der Außervollzugsetzung des B-Planes durch das Oberverwaltungsgericht, aufzuheben sind.

Mit dem rechtlichen Vertreter für die Gemeinde Born wurde sich darauf geeinigt, dass die weitere Widerspruchsbearbeitung ruht, bis das Antragsverfahren bei der unteren Naturschutzbehörde auf Befreiung der Verbote nach § 4 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Boddenlandschaft vom 21. Mai 1996 entschieden ist, da diese Dreh- und Angelpunkt im Normenkontrollverfahren ist.

Nach Rücksprache mit uRAB liegt eine entsprechende Entscheidung noch nicht vor, weil die Gemeinde Born die dafür erforderlichen Unterlagen bisher nicht eingereicht hat.

4.5.6 Erschließung und Städtebauliche Verträge

4.5.6.1 Allgemeines

Im Abschnitt II § 9 Ziffer 3 des Grundstückskaufvertrages verpflichtete sich die Gemeinde Born, die zu erschließenden Straßen und Wege sowie die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen nach Fertigstellung in ihrer Instandhaltungslast zu halten bzw. zu übernehmen. Gleichzeitig sagte die Complar GmbH der Gemeinde zu, die Erschließungs- und Grünflächen, die nicht Kaufgegenstand des Vertrages sind und sich in deren Eigentum befinden, kostenfrei notariell zu übertragen. Auch die Bonava Wohnbau GmbH verpflichtete sich, der Gemeinde die Erschließungs- und Grünflächen, die ggf. auch Kaufgegenstand des Vertrages sind, kostenlos notariell zurück zu übertragen.

4.5.6.2 Ablösevereinbarung

Die Gemeinde Born und die Bonava Wohnbau GmbH schlossen mit Datum vom 20. Dezember 2016 einen Städtebaulichen Vertrag über die Ablösung von Erschließungsbeiträgen und Ausgleichsbeträgen gemäß §§ 11, 135a, 127 ff BauGB i.V.m. § 7 Abs. 5 KAG M-V ab. Dieser regelt die vollumfängliche Erschließung der von der Bonava Wohnbau GmbH erworbenen Fläche und bezieht sich auf die beitragsfähigen Aufwendungen der Gemeinde Born von Erschließungsbeiträgen für den Straßenbau und die Beleuchtung gemäß § 127 ff BauGB i.V.m. § 8 KAG M-V und von Beiträgen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 135a BauGB.

Die Anlage 1 des Vertrages enthält eine Aufstellung der von diesen Maßnahmen betroffenen Grundstücksflächen. Die darin aufgeführten Verkaufsflächen stimmen weder mit dem ursprünglichen notariellen Grundstückskaufvertrag vom 16. Mai 2014 noch mit dem notariellen Kaufvertrag vom 20. Dezember 2016 überein. Darüber hinaus enthält sie Teilflächen

aus den Flurstück 38 und 61 die in keinem der Verträge zum Verkauf stehen. Eine Teilfläche aus dem Flurstück 62 war nur in dem Vertrag vom 16. Mai 2014 Vertragsgegenstand.

Die Bonava Wohnbau GmbH hatte

- 434.212,85 € für die Erschließungsbeiträge,
- 437.203,33 € für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen abzulösen.

Die Beträge beruhen gemäß städtebaulichem Vertrag auf der Satzung über die Erschließungsbeiträge vom 18. November 1996 Anlage 3 und der Satzung zur Erhebung von Kosten-erstattungsbeiträgen nach den §§ 135a - 135c BauGB vom 5. August 2016 (Kostenerstat-tungssatzung).

Vertragsgegenstand sind auch

- Anlage 2 Aufstellung mit Lageplan über die entstehenden Beiträge, die von der Bonava Wohnbau GmbH abzulösen sind
- Anlage 4 Kostenerstattungssatzung nach den §§ 135a-135c BauGB
- Anlage 5 Berechnungstabelle Erschließungsbeiträge

Die Tabelle weist einen Gesamterschließungsbetrag in Höhe von 740.659,43 € aus, wobei 434.212,85 € auf die Bonava Wohnbau GmbH entfallen. Es wurden insgesamt 39 Flurstücke (ganz oder teilweise) mit einer Gesamtfläche von 137.700,19 m² be-rücksichtigt.



Diese Fläche ist nicht nachvollziehbar. Die Addition der in der Tabelle ausgewiese-nen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen ergibt eine Gesamtfläche von nur 54.287,02 m².

- Anlage 6 Berechnungstabelle Ausgleichsmaßnahmen
Als Berechnungsgrundlage wurden Gesamtkosten von 733.040,00 € für die 39 Flur-stücke zu Grunde gelegt, wovon 437.203,33 € auf die Bonava Wohnbau GmbH ent-fielen.



Die ausgewiesenen jeweiligen Gesamtkosten für die Erschließung und den Ausgleichsbetrag und deren Aufteilung auf die einzelnen Grundstücksflächen waren nicht Gegenstand der Prüfung.

Für den Fall, dass der Kaufvertrag nicht durchgeführt oder rückabgewickelt wird ist die Bonava Wohnbau GmbH berechtigt, vom Vertrag zurück zu treten und die Gemeinde Born verpflichtet, die Ablösebeträge innerhalb von 6 Monaten zurück zu zahlen.

Mit der Zahlung der Ablösesumme für Erschließungs- und Ausgleichsbeiträge wurden die Eigentümer endgültig von der Zahlung von Beiträgen für die in der Anlage 1 des Vertrages aufgeführten Flächen freigestellt.

4.5.6.3 Kostenübernahmevereinbarung

In einem weiteren Städtebaulichen Vertrag vom 20. Dezember 2016 vereinbarten die Ge-meinde Born, die Wasser und Abwasser GmbH-Boddenland, der Abwasserzweckverband Darß sowie die Bonava Wohnbau GmbH die Erschließung der Grundstücke an der Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser, Elektrik und Telekommunikation für die von der Bonava Wohnbau GmbH erworbenen Grundstücksflächen.

Hinsichtlich der Anlage 1 der Vereinbarung gelten die gleichen Feststellungen, wie unter dem vorgenannten Städtebaulichen Vertrag.

Für diese Erschließung hatte die Bonava Wohnbau GmbH einen Betrag in Höhe von 1.099.007,14 € an die Gemeinde abzulösen.

Grundlage dieses Vertrages ist ein Kostenvoranschlag des Planungsbüros Streubel & Partner in Stralsund. Die Zusammenfassung der Kostenvorschau ist mit dem 2. September 2016 datiert.

Im Falle, dass die Erschließung für die Maßnahmen günstiger oder teurer werden sollte, ist die Gemeinde weder verpflichtet den nicht aufgewandten Betrag zurückzuerstatten noch berechtigt den zusätzlich aufgewandten Betrag nachzufordern. Außer, es besteht ein gesetzlicher Anspruch darauf.

Sollte der Kaufvertrag nicht durchgeführt oder rückabgewickelt werden, ist die Bonava Wohnbau GmbH berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten und die Gemeinde verpflichtet die Kostenübernahmebeträge und Erschließungsbeiträge innerhalb von 6 Monaten zurück zu zahlen.

Nach Auskunft der Amtsverwaltung begannen die Erschließungsarbeiten am 5. Dezember 2016. Auf grund des Klageverfahrens gegen den B-Plan 22 erfolgte am 23. März 2017 die Einstellung der Arbeiten.

4.5.6.4 Vertrag zur Sicherung des naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleiches

Die Gemeinde Born schloss mit den Eigentümern und Pächter der Flurstücke 85, 86 und 87 der Flur 1 von Bresewitz einen städtebaulichen Vertrag (ohne Datum- Stand November 2016) zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die baulichen Maßnahmen im B-Plan 33 ab. Die Eigentümer der Flächen bewilligten die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Landrates des Landkreises Vorpommern-Rügen als untere Naturschutzbehörde. Für die dauerhafte Überlassung der Flächen und eigenständigen Durchführung der vereinbarten Maßnahmen erhalten die Eigentümer einen Entschädigungsbetrag von insgesamt 606.117,58 €. Davon erfasst sind die Kosten der jährlichen Mahd.

Die Gemeinde Born verausgabte am 8. November 2016 für die Bodenbearbeitung der Fläche bereits 585,48 €.

Für den Fall, dass der Bebauungsplan endgültig aufgehoben oder gerichtlich außer Kraft gesetzt wird, wird die Ausgleichsmaßnahme nicht oder nicht vollständig vollzogen. Einer dafür erforderlichen Vertragsanpassung stimmten die Eigentümer der Flächen zu. Der Vertrag ist auf den wirksamen Beschluss des B-Planes 33 der Gemeinde aufschiebend bedingt.

Ob es bereits zu einer Auszahlung des Entschädigungsbetrages kam, war nicht Gegenstand der Prüfung.

Die Gemeinde Born informierte den Landkreis Vorpommern-Rügen mit Datum vom 4. Oktober 2016 über die Einrichtung eines Treuhandkontos mit einer Einlage von 100.200,00 €.

4.5.7 Darstellung in der Bilanz der Gemeinde

4.5.7.1 Grundstücke

H Grundstücke, die sich in einem Bebauungsplan befinden und für die eine Bebauung durch Dritte vorgesehen ist, sind als Vorratsvermögen zu betrachten und somit dem Umlaufvermögen zuzuordnen. Dies hätte aus Sicht des Gemeindeprüfungsamtes bereits mit der Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2010 geschehen müssen. Erst mit Abschluss des Grundstückskaufvertrages am 19. Dezember 2016 erfolgte eine Umbuchung der zum Verkauf gestandenen Teilflächen aus den Furstücken 34, 36, 40, 41, 43, 44, 45 ins Umlaufvermögen in Höhe von 11.001,41 €. Ob dieser Wert korrekt ist, war nicht Gegenstand der Prüfung.

4.5.7.2 Sonderposten

Im Jahr 2016 wurden die in den Städtebaulichen Verträgen vereinbarten Ausgleichsbeträge im Haushalt der Gemeinde vereinnahmt und nachfolgend bilanziert:

- 434.212,85 € Erschließungsbeiträge für Straßenbau und Beleuchtung unter der Bilanzposition P 2.1.1 Sonderposten aus Zuwendungen
- 1.099.007,14 € Erschließungsbeiträge für Wasser, Abwasser, Elektrik und Telekommunikation unter der Bilanzposition P 2.1.1 Sonderposten aus Zuwendungen
- 437.203,33 € Ausgleichsbetrag für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen unter der Bilanzposition P 2.4 Sonstige Sonderposten

B Da die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Jahr 2016 noch nicht fertig gestellt waren, hätten diese auf die Bilanzposition Anzahlung auf Sonderposten aktiviert werden müssen.

H Hinsichtlich des Ausgleichsbetrages für die naturschutzrechtlichen Maßnahmen wird auf die FAQ F1_390 vom 27. Oktober 2010 des Gemeinschaftsprojektes Doppik hingewiesen. Danach sind nur Sonderposten zu aktivieren, wenn die Maßnahmen zu einer Erhöhung des Vermögens der Gemeinde führen. Dies ist der Fall, wenn die Maßnahmen im Rahmen einer investiven Baumaßnahme erfolgen und kein eigener Vermögensgegenstand geschaffen wird. Entsteht durch die Ausgleichsmaßnahme ein neuer Vermögensgegenstand ist der Sonderposten diesem zuzuordnen. Ansonsten sind die Aufwendungen als laufender Aufwand zu behandeln. Werden Ausgleichsmaßnahmen auf fremden Grund und Boden vorgenommen, handelt es sich ebenfalls um Aufwendungen. Dies betrifft somit die vereinbarten Maßnahmen im Städtebaulichen Vertrag zur Sicherung des naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleiches.

In welcher Höhe dieser auf den von der Bonava Wohnbau GmbH gezahlten Ausgleichsbetrag zutrifft, war bis zur Beendigung der Prüfung nicht bekannt.

4.5.7.3 Anhang

Mit dem außer Vollzug setzen des B-Planes Nr. 33 durch das Oberverwaltungsgerichtes Mecklenburg Vorpommern haben sich für die Gemeinde Born mehrere Risiken ergeben. Dieses betrifft

- die Vereinnahmung des Kaufpreisanteils,
- die Ablösebeträge für die Erschließung,
- den Ablösebetrages für die Ausgleichsmaßnahmen,

- die Entschädigung für die Ausgleichsfläche in Bresewitz, soweit diese bereits zur Auszahlung kam.

Für den Fall, dass das Oberverwaltungsgericht dem Normenkontrollverfahren statt gibt und eine Bebauung nicht mehr oder nicht im geplanten Umfang möglich ist, hat die Gemeinde Born die Beträge ganz oder teilweise an den Investor auszukehren.

Auf Grund der Baupreientwicklung der letzten Jahre, sieht das Gemeindeprüfungsamt auch hinsichtlich der kalkulierten Kosten für die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf die Gemeinde Born ein weiteres Risiko zukommen, da nicht auszuschließen ist, dass diese ggf. nicht auskömmlich sein werden.

Diese Risiken wurden nicht im Anhang dargestellt (vgl. § 48 Abs. 5 Nr. 4 und 5 GemHVO Doppik).

5 Schlussbemerkungen

Die Prüfungstätigkeit beschränkte sich auf einzelne Schwerpunkte und erfasste damit nur einen Teil der Verwaltungstätigkeit.

Die Gemeinde Born erzielte in der Regel deutlich bessere Jahresergebnisse als ursprünglich geplant.

Die zum Thema B-Plan 33 „Holm“ gemachte Sachverhaltsdarstellung kann mit Ende der Prüfung nicht als abschließend betrachtet werden. Der Gesamtkomplex ist aus Sicht des Gemeindeprüfungsamtes in der Amtsverwaltung nicht transparent genug dokumentiert. So konnten während der Prüfung angeforderte Unterlagen/Informationen teilweise nur mit hohem Aufwand zur Verfügung gestellt werden.

Aus der Prüfung wurde ersichtlich, dass auf Grund des Normenkontrollverfahrens gegen den B-Plan 33 für die Gemeinde Born ein hohes finanzielles Risiko besteht, dass noch nicht abzuschätzen ist. Im Jahresabschluss 2016 wurde dieses in keiner Weise dargestellt.

Solange keine abschließende Entscheidung zum o.g. Verfahren vorliegt, empfiehlt es sich, für den bereits vereinnahmten Kaufpreisanteil und die Ablösebeträge aus den Städtebaulichen Verträgen Rückstellungen gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 GemHVO Doppik zu bilden.

Im Ergebnis der Prüfung stellte sich auch heraus, dass die Friedhofssatzung und Friedhofsgebührensatzung nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht und somit anzupassen ist.

Eine weitere Feststellung der Prüfung ist, dass zukünftig besser auf die Einhaltung und Umsetzung der örtlichen Bestimmungen zur öffentlichen Bekanntmachung und Auslegung von Haushaltssatzungen und Jahresabschlüsse zu achten ist.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die besonderen Vorschriften zu öffentlichen Bekanntmachung von Haushaltssatzungen und Jahresabschlüsse im Zuge des Doppik-Erleichterungsgesetz vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 67) entfallen ist. Dadurch finden die allgemeinen Bestimmungen zur öffentlichen Bekanntmachung von Satzungen gemäß § 5 Abs. 3 in Verbindung mit der Durchführungsverordnung zur Kommunalverfassung Anwendung und damit noch mehr Beachtung. Durch den Wegfall gesonderter Bekanntmachungsvorschriften, insbesondere der bisher in § 47 Abs. 5 KV M-V geregelten Auslegungs-

pflicht, kann nunmehr statt einer Auslegung die öffentliche Bekanntmachung des Haushaltsplanes beispielsweise auch im Internet erfolgen. Die bisherige Auslegung der Unterlagen wird gleichwohl durch eine entsprechende Änderung der Bestimmungen zur Ersatzbekanntmachung in § 4 der Durchführungsverordnung zur Kommunalverfassung weiterhin möglich sein.

Es besteht für die Gemeinde Born damit die Möglichkeit zur Internetbekanntmachung, jedoch keine Verpflichtung. Diese Vereinfachungsregelung zur öffentlichen Bekanntmachung des Haushaltsplanes soll der Transparenz dienen, da so der Zugang zu den vollständigen Haushaltsunterlagen für Bürgerinnen und Bürger erleichtert wird.

Die im Bericht getroffenen Beanstandungen sowie gegebenen Hinweise und Empfehlungen sollten künftig die erforderliche Beachtung finden.

Nach dem KPG M-V ist zu gewährleisten, dass

- das Prüfungsergebnis der Gemeindevertretung zur Kenntnis gegeben wird, wobei jeder Fraktion mindestens eine Ausfertigung zur Verfügung zu stellen ist,
- das Prüfungsergebnis unverzüglich nach der Kenntnisnahme durch die Gemeindevertretung unter Beachtung der Vorschriften des Landesdatenschutzgesetzes an sieben Werktagen während der allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich auszulegen ist.

In einer der Auslegung vorangegangenen öffentlichen Bekanntmachung ist auf Ort und Zeit der Auslegung hinzuweisen.

Die im Bericht getroffenen Beanstandungen sowie gegebenen Hinweise und Empfehlungen sollten künftig die erforderliche Beachtung finden.

Stralsund, den 5. Oktober 2020

Der Landrat
des Landkreises Vorpommern-Rügen
als Gemeindeprüfungsamt

Im Auftrag

Anja Rohkohl
amtierende Fachdienstleiterin



- Siegel -