

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage Nr. 1013
des Abgeordneten Sven Hornauf (BSW-Fraktion)
Drucksache 8/2750

Probleme im Zusammenhang mit Flächenverkauf an Tesla

Namens der Landesregierung beantwortet die Ministerin für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz die Kleine Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung des Fragestellers: Das Land Brandenburg, verwaltet durch den Landesforst, war der maßgebende Flächeneigentümer und Veräußerer für das Gelände der nunmehr bestehenden Tesla-Fabrik. Gleiches gilt auch für die beabsichtigte und teilweise bereits angelaufene Erweiterung.

Die zum Verkauf anstehenden Flächen sind durch den Bebauungsplan Nr. 60 der Gemeinde Grünheide (Mark) als Industriegebiet bzw. eingeschränktes Industriegebiet gewidmet. In Zusammenhang mit dem Erstverkauf der etwa 300 ha an Tesla im Jahr 2020 wurde der Verkaufspreis durch ein Gutachten bestimmt. Im Kaufvertrag wird allerdings auf die „angegebene Bodenqualität und die „sich daraus ergebenden Nutzungsmöglichkeiten“ sowie die „weiteren darin getroffenen Feststellungen“ verwiesen. Der damalige Umweltminister führte dazu auf Befragung aus: „Aber es gibt natürlich Abschlüsse, weil es sich um Rohbauland handelt; das Grundstück sei bekanntermaßen nicht unmittelbar bebaubar gewesen.“

Im Jahr 2022 verkaufte die Gemeinde Neuenhagen (15 km Luftlinie vom Tesla-Gelände entfernt) eine Brachfläche an Berliner Investoren zum Bau eines Rechenzentrums für 40 Mio.Euro. Die Fläche hat eine Größe von ca. 40 ha. Dabei wurden die gewerblich nutzbaren Flächen für 200 €/m² und Ausgleichsflächen für 17 €/m² verkauft. Zusätzlich übernahmen die Investoren Kosten i.H.v. rund 5,6 Mio. Euro, die Neuenhagen für Erschließungs-, Kompensations- und Klimaschutzmaßnahmen sowie Planung und Rechtsberatung ausgegeben hat. In beiden Fällen bestimmt sich die bauplanerische Qualität der Flächen in maximaler ausnutzbarer Weise als ein Industriegebiet.

1. Wie rechtfertigt die Landesregierung einen Verkaufspreis der Landesflächen 2020 zum Preis von 14,35 €/m², wenn nur wenige Kilometer entfernt die Käufer 200 €/m² zahlen und noch zusätzlich Erschließungskosten übernehmen?

Zu Frage 1: Der Verkauf der Liegenschaft an Tesla erfolgte im Wege einer Einzelvergabe. Nach Ziff. 4.1.6.1 der vorläufigen Grundstücksordnung (VGO) ist eine Einzelvergabe u. a. bei Ansiedlungsvorhaben oder beim Bestehen eines besonderen Landes- oder Kommunalinteresses zulässig. Da bei einer Einzelvergabe kein Angebotsverfahren zur Ermittlung des Marktwertes durchgeführt wird, erfolgte der Verkauf zunächst auf der Basis eines durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg erstellten Gutachtens.

Eingegangen: 26.05.2026 / Ausgegeben: 01.06.2026

Eine Anpassung des Kaufpreises wurde vereinbart bei Vorliegen eines durch einen öffentlich bestellten Gutachter erstellten Grundstückswertgutachtens, sofern dieses einen abweichenden Grundstückswert ausweist.

Weitere Vorbemerkung des Fragestellers: Tesla durfte zudem das Holz nach der Rodung der erworbenen Flächen verkaufen und erlangte dadurch Einnahmen (zu Lasten des Voreigentümers). Im Herbst 2022 rodete Tesla weitere 70 ha Wald für die angekündigte Erweiterung (der sog. 2. Ausbaustufe). Die Antragsunterlagen reichte man noch im Frühjahr 2023 ein und erhielt Ende 2024 die 1. Teilgenehmigung für den Ausbau. Zuvor hatte Tesla allerdings im August 2024 erklärt, dass man die angekündigte Verdoppelung der Produktion aufschieben wird, bis es eine entsprechende Nachfrage auf dem Markt gibt. Der Ausbau erfolgte bisher allerdings nicht.

Wieder hat Tesla auf Grundflächen des Landes Wald gerodet und das Holz verkaufen können, ohne anschließend in den Ausbau tatsächlich zu investieren. Der Kaufvertrag aus dem Jahr 2020 enthält allerdings unter § 21 eine „Investitionsverpflichtung“ für Tesla zum „Bebauen der Flächen“. Für den Fall der Nichtumsetzung ist unter § 21 Abs. 2 ein Rücktrittsrecht des Verkäufers, d.h. zugunsten des Landes, vereinbart.

2. Wie will die Landesregierung sicherstellen, dass Tesla im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Verkauf weiterer Flächen nicht erneut nur Wald rodet und das Holz verkauft, ohne anschließend in die angekündigten Anlagen zu investieren?
3. Beabsichtigt die Landesregierung, in Ansehung der o.g. Sachlage bisher fehlender vollständiger baulicher Nutzung der veräußerten Flächen von ihrem Rücktrittsrecht gem. § 21 Abs. 2 des Kaufvertrages ggü. Tesla Gebrauch zu machen?
4. Welche Maßnahmen wurden bisher von Seiten der Landesregierung ergriffen, um die vgl. vertragliche Investitionsverpflichtung von Tesla vollständig durchzusetzen? Falls es bisher keine Maßnahmen gab, wie wird dies begründet bzw. warum nicht?
5. Ist es nach Ansicht der Landesregierung legitim, weitere Flächen an Tesla zu veräußern, bevor die bisherigen vertraglichen Pflichten vollständig erfüllt sind und obwohl das Unternehmen bisher der bestehenden vertraglichen Investitionsverpflichtung (Bebauung der gesamten Fläche) nicht nachgekommen ist, dies auch nicht in naher Zukunft nach Bekunden des Werkleiters Thierig beabsichtigt?

Zu Fragen 2 bis 5: Tesla hat sich im Kaufvertrag verpflichtet, das Grundstück mit einer näher definierten Produktionsanlage zu bebauen und in einer Frist ab der Beurkundung mit der Bebauung zu beginnen, sowie das Bauvorhaben fertigzustellen und in Betrieb zu nehmen, sofern die dafür erforderlichen Genehmigungen rechtzeitig erteilt werden. Da Tesla die Genehmigung der sog. 2. Ausbaustufe erst Ende 2024 erhielt, bewegt sich das Bauvorhaben noch innerhalb der Fristen. Insofern sieht die Landesregierung keine bestehenden Verletzungen der vertraglichen Investitionsverpflichtung.

6. Wird das Land im Rahmen der beabsichtigten weiteren Verkäufe erneut Abschläge zu den gutachterlich festgestellten Verkehrswerten an Tesla gewähren, weil die Flächen nicht unmittelbar bebaubar sind und erst Rodungen durchgeführt werden müssen?

Zu Frage 6: Der Verkaufspreis weiterer LFB-Flächen für die Tesla Produktion wird durch ein Grundstückswertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt. Das Wertgutachten wurde beauftragt und befindet sich derzeit in Erarbeitung. Es basiert auf der Grundlage der Festsetzungen des qualifizierten B-Planes Nr. 60. Innerhalb des Grundstückswertgutachtens ist gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung die Bewertung von Rohbauland unter Berücksichtigung des künftigen baureifen Zustands sowie unter Abzug von Erschließungskosten, Risiken und einem zeitlichen Abschlag zu beurteilen.

Vorbemerkung des Fragestellers: Im Hinblick auf die öffentlichen Bekundungen von Tesla, die Investitionen offen zu lassen bzw. zu strecken, es derzeit bzw. diesmal also offensichtlich keinen Zeitdruck durch Tesla (mehr) gibt:

7. Hält die Landesregierung es im Sinne der maximalen Ausschöpfung von Einnahmepotentiale nicht für wirtschaftlicher, die betreffenden Flächen in Eigenregie zu roden, selbst Erlöse durch den zugehörigen Holzverkauf zu erzielen und anschließend das baureife Land zu einem höheren oder zumindest dem vollen gutachterlichen Preis an Tesla zu verkaufen?

Zu Frage 7: Grundsätzlich hat der Baumbestand keine Auswirkungen auf den Gewerbebaulandpreis. Der LFB verfügt nicht über die Technik, die Arbeitskapazität und das know how zur Rodung von Waldflächen, hier insbesondere der Wurzelstubben. Weiterhin ist der Organisations- und Zeitaufwand für die Planung, Ausschreibung und Durchführung der Rodungsarbeiten in Eigenregie unverhältnismäßig groß.

Vorbemerkung des Fragestellers: Die presseöffentlich bestätigten Verhandlungen zwischen dem Land Brandenburg und Tesla für die weiteren Verkäufe ziehen sich bereits über viele Monate hin. Gleichwohl bildeten sie u.a. den bestätigten Anlass der Räumung des gerichtlich zugelassenen Protestcamps.

8. Daher frage ich die Landesregierung: Welche konkreten Umstände verhindern bisher eine Einigung und den Abschluss des neuerlichen Kaufvertrages?

Zu Frage 8: Die Verkehrswertermittlung sowie die gutachterliche Ermittlung der Entschädigung für den Bauerlaubnisvertrag über den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen stehen noch aus. Ferner fehlt derzeit die Eintragung der Vermessungsergebnisse über eine Fortführungsmitteilung in das Kataster und weiterführend ins Grundbuch, um verkaufsfähige Grundstücke im Kaufvertrag formulieren zu können. Aktuell werden Verhandlungen zu Formulierungen im Kaufvertrag und flächenmäßigen Darstellung des Kaufgegenstandes mit Tesla geführt.

9. Welche Kosten sind dem Land Brandenburg bisher in Vorbereitung des Verkaufs von Flächen in Grünheide an Tesla zur Erweiterung des Betriebsgeländes entstanden? (z.B. Vermessung, Planer, Zuschüsse an die Gemeinde für die bauplanerische Entwicklung des Grundstücks, Kampfmittelsondierung und -beräumung, Polizei- und Feuerwehreinätze, Gutachter, rechtliche und sonstige Berater)
Bitte die Kosten separat nach Sachveranlassung, Kostenträger und Betrag auflisten.

Zu Frage 9: In Vorbereitung des Verkaufs von Flächen in Grünheide an Tesla zur Erweiterung des Betriebsgeländes sind dem Land Brandenburg bisher folgende Kosten entstanden:

- Kampfmittelondierung und Beräumung ca. 1, 2 Mio. Euro
- rechtliche Beratung ca. 1.000 Euro

10. Mit welchen Einnahmen (brutto) rechnet das Land aus dem Abschluss des neuerlichen Kaufvertrages für den Erwerb weiterer Flächen für den Ausbau von Tesla in Grünheide?

Zu Frage 10: Eine Beantwortung der Frage ist erst nach Vorlage und Prüfung des beauftragten Wertgutachtens möglich.