

**Kreisstadt Beeskow**

Informationsvorlage Nr.:	IV/145/2020/BM		öffentlich			
Bezeichnung des TOP:	Sachstandsermittlung, hinsichtlich der Beschlüsse BV/111/2020/II, BV/110/2020/II und der Veräußerung von kommunalen Grundstücken im Wohngebiet "Am Bahrendorfer See", als Informationsvorlage zur Stadtverordnetenversammlung am 12.05.2020					
Zuständiger Fachbereich:	Bürgermeister					
<b>Beratende Gremien</b>			<b>Abstimmungsergebnis</b>			
Gremium	Sitzungsdatum		Ja	Nein	Enth.	Befan.
Stadtverordnetenversammlung	12.05.2020	Stadtverordnete				
		Sachkundige Bürger				
Beschlussorgan:		Abstimmung	StV	SB		
		Festgelegte Stimmenzahl:				
Federführender Fachbereichsleiter/in:	Steffen, Frank	Anwesende Stimmberechtigte:				
		Ja-Stimmen:				
Bürgermeister/ Vorsitzender HFA:		Nein-Stimmen:				
		Enthaltungen:				
Datum:	12.05.2020	Ausschluss wegen Befangenheit:				

**Sachverhalt:**

Die Veräußerung von Vermögensgegenständen hat der Landtag Brandenburg in § 79 Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) geregelt. In Absatz 2 ist die Sollvorschrift enthalten, dass Vermögensgegenstände (Grundstücke, Immobilien u.a.) nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden sollen. In Absatz 3 ist dann geregelt, dass Veräußerungen unter dem vollen Wert der Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde bedürfen.

Ausnahmen von der Veräußerung zum vollen Wert und der Genehmigungspflicht sind in der Verordnung über die Genehmigungsfreiheit von Rechtsgeschäften der Gemeinden (Genehmigungsfreistellungsverordnung - GenehmFV) vom 11. Oktober 2019, (GVBl. II, Nummer 83) bzw. ihrer Vorgängernorm und in Runderlassen geregelt.

Das Ministerium für Inneres und Kommunales hat auf seiner Homepage die wichtigsten rechtlichen Grundlagen zusammengefasst.

#### Grundlagen:

- § 79 BbgKVerf
- Neu: Verordnung über die Genehmigungsfreiheit von Rechtsgeschäften der Gemeinden (Genehmigungsfreistellungsverordnung - GenehmFV) vom 11. Oktober 2019, (GVBl. II, Nummer 83) eingeführt mit Rundschreiben vom 13.10.2019.

#### Wichtig zu beachten:

- Runderlass III Nr. 62/94
- Runderlass III Nr. 85/94
- Runderlass Nr. 2/2009 vom 02. April 2009 gilt inhaltlich weiter.
- Runderlass 9/2002 Auktion
- Rundschreiben Freistellung von der Genehmigungspflicht gemäß § 90 Abs. 3 GO und Zulassung einer Ausnahme gemäß § 86 Abs. 1 GO, hier: Erteilung von „Negativattesten“
- Hierzu: Beschluss des Brandenburgischen Oberlandesgerichtes Az.: 5 Wx 5/04

Gemäß § 2 GenehmFV ist die Veräußerung von Grundstücken u.a dann genehmigungsfrei, wenn der gesamte Kaufpreis spätestens sechs Monate nach Abschluss des Rechtsgeschäftes fällig wird und wenn diese bei unbebauten Grundstücken zum geeigneten Bodenrichtwert gemäß § 196 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 16 Absatz 1 Satz 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung erfolgt.

Die Bodenrichtwerte für den Landkreis Oder-Spree und die Stadt Frankfurt (Oder) werden vom zuständigen Gutachterausschuss beschlossen. Die Gutachterausschüsse sind selbständige und unabhängige Kollegialgremien. Die Vorsitzenden und die weiteren ehrenamtlichen Gutachter werden durch das Innenministerium nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über besondere Sachkunde und Erfahrung auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Den Vorsitz führen in der Regel die Leiter der Kataster- und Vermessungsämter. Die Gutachterausschüsse haben auf der Basis von Marktbeobachtung für eine umfassende und für den Grundstücksmarkt unverzichtbare Markttransparenz zu sorgen. Die allgemeine Markttransparenz wird insbesondere durch Marktaufklärung mittels aus der Kaufpreissammlung abgeleiteter Bodenrichtwerte und der Grundstücksmarktberichte erreicht, die einzelfallbezogene Markttransparenz durch Erstattung individueller Verkehrswertgutachten.

Detaillierte Informationen über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte findet man auf <https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/einrichtung.htm>. Dort findet man auch die konkreten Bodenrichtwerte für Gemeinden oder einzelne Gemeindegebiete. Darüber hinaus erhalten die Gemeinden den aktuellen Bericht auch schriftlich.

#### **Beschluss BV/110/2020/II Verkauf von Bauparzellen in zukünftigen Wohngebieten**

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss 101/2016/II vom 13.12.2016 die Richtlinie Eigenheimförderung in überarbeiteter Form beschlossen. In § 1 der Richtlinie wird auf die gutachterlichen Bodenrichtwerte beim Verkauf von unbebauten Grundstücken zur

Wohnnutzung Bezug genommen. In der Begründung zur Beschlussvorlage BV/101/2016/II wird auf die konkreten Bodenrichtwerte verwiesen. Auf Grund von Hinweisen des Rechnungsprüfungsamtes zur bilanziellen Darstellung der Förderung wurde die Richtlinie überarbeitet und am 27.02.2018 erneut von der SVV beschlossen. Auch hier wird in § 1 Bezug auf die gutachterlichen Bodenrichtwerte genommen. Die Richtlinie finden Sie unter [www.beeskow.de](http://www.beeskow.de)., ebenso das Amtsblatt vom 16.03.2018 mit der Veröffentlichung der Richtlinie.

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss BV/110/2020/II festgelegt auch für die Zukunft als Verkaufspreis von Bauparzellen in den zukünftigen Wohngebieten den Bodenrichtwert als Grundlage zu verwenden.

Aufgrund der Berichterstattung der Märkischen Oderzeitung über die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung und den gefassten Beschluss bat die Kommunalaufsicht beim Landrat den Bürgermeister am 13.03.2020 um mündliche Sachdarstellung. Seitens der Kommunalaufsicht gab es keine Reaktion, die darauf schließen lässt, dass sie als zuständige Behörde, eine Genehmigungsfreiheit als nicht gegeben sieht. Nach Vorlage des Antrages der Fraktion BOB vom 27.04.2020 wurde die Beschlusslage der SVV und die bisherige Verfahrensweise der Kommunalaufsicht schriftlich dargelegt und um Stellungnahme gebeten. Bei einer telefonischen Rückfrage des Bürgermeisters bei der Kommunalaufsicht am vergangenen Freitag, wurde der Hinweis gegeben, ob angesichts der anhalten Nachfrage nach Baugrundstücken in Beeskow auch weiterhin eine Förderung im Rahmen der Richtlinie Eigenheimförderung erforderlich sei oder ob diese nicht entbehrlich ist. Hierzu sollte sich die SVV zeitnah verständigen.

### **Beschlussvorlage 110/2020/II (HFA) bzw. BV 135/2020/II Verkauf ehemaliges Verwaltungsgebäude Feuerweherschule**

Der Verkauf dieses Grundstückes mit Aufbauten erfüllt nicht die Voraussetzungen der Genehmigungsfreiheit des § 2 GenehmFV. Er bedarf, sofern die Stadtverordnetenversammlung zustimmt, der Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde, bevor er umgesetzt werden darf.

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der ehemaligen Feuerweherschule wurden ab dem IV. Quartal 2018 und im gesamten Jahr 2019 über Internet, Anzeigen, Prospekte, Exposés, Plakate vor Ort beworben und öffentlich zum Verkauf angeboten. Es gab vereinzelte Nachfragen, aber bisher nur das einzige vorliegende Kaufangebot. Ursache dafür sind sicherlich die Unterschurzstellung als Einzeldenkmale und der bauliche Zustand. Von einer gutachterlichen Wertfeststellung wurde deshalb abgesehen, weil der finanzielle Aufwand hoch ist und von fragwürdigem Nutzen. Offensichtlich gibt es für diese Gebäude keinen Markt. Ein weiteres Zuwarten würde, um einen weiteren Verfall des Gebäudes zu verhindern, zu weiteren finanziellen Aufwendungen der Stadt Beeskow führen, ohne dass sie selbst für dieses Gebäude eine Nutzung hat. Inwieweit die Kommunalaufsicht die Einschätzung der Stadt Beeskow teilt, bleibt dem Genehmigungsverfahren vorbehalten.

### **Anlagenverzeichnis:**

Schreiben BOB