

Hase, Ortrun [30]

Von: Kommunalaufsicht
Gesendet: Freitag, 22. Januar 2021 10:16
An: [REDACTED]
Cc: Thom, Stefan [30]
Betreff: Ankauf einer Waldfläche durch die Stadt Eberswalde, Ihre E-Mails vom 11. Dezember 2020, 7. und 21. Januar 2021

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

Ihre Frage zu dem Grundstücksgeschäft der Stadt Eberswalde haben wir nun abschließend geprüft.

Nach § 78 Abs. 1 BbgKVerf sollen die Gemeinden Vermögensgegenstände nur erwerben, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich ist oder wird. Dabei soll die Vermögenswirtschaft auf die jeweils voraussehbaren Bedürfnisse ausgerichtet werden. Jedoch müssen Vermögenserwerb und Aufgabenerfüllung nicht immer übereinstimmen. Auch ein ungezielter Vermögenserwerb für eine gegenwärtig nicht absehbare Verwendung kann mit den Regelungen des § 78 Abs. 1 BbgKVerf vereinbar sein. Die Erfüllung von Gemeindeaufgaben ist vielfältig vom Bereitstehen geeigneter Grundstücke abhängig (z. Bsp. Erschließung von Bauland, Straßenbau).

Wie den Unterlagen der Stadt zu entnehmen ist, wurde der Grundstückskauf der Waldfläche eingehend vorbereitet. Die Ankaufsfläche ist Wald und wird auch langfristig nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Stadt als Wald bewirtschaftet.

Der Hauptausschuss der Stadt Eberswalde ist gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 9 der Hauptsatzung der Stadt für die Entscheidung über den Grundstückserwerb zuständig. Laut Grundstückskaufvertrag beträgt der Kaufpreis 430.000,00 € und liegt damit einschließlich der Nebenkosten (Notar, Grundbuch) unter der Wertgrenze in Höhe von 500.000,00 €.

Der Wert eines Grundstückes stellt immer auf den Zeitpunkt des Rechtsgeschäftes ab und bestimmt sich bei unbebauten Grundstücken in der Regel nach dem Bodenrichtwert, der dem Grundstücksmarktbericht des Landkreises zu entnehmen ist. Verkaufsverhandlungen und entsprechende Einigungen von Käufer und Verkäufer können auch Abweichungen ergeben.

Eine Nachzahlungsverpflichtung in Form einer Mehrerlösklausel in den Kaufverträgen ist sowohl bei Grundstücksverkauf als auch beim Erwerb nicht unüblich. In der Regel soll mit solchen Vereinbarungen Grundstücksspekulationen entgegengewirkt werden.

Wird die Planungshoheit durch die Stadt Eberswalde ausgeübt und die Grundstücksfläche für eine werthaltigere Nutzung entwickelt, bedarf dies eines geregelten Verwaltungsverfahrens mit entsprechenden Beschlussfassungen durch die Stadtverordnetenversammlung. Wird ein Planungsverfahren eingeleitet, sind im konkreten Fall die finanziellen Auswirkungen, insbesondere im Hinblick auf die Nachzahlungsregelung, soweit die 10-Jahresfrist noch nicht abgelaufen sein sollte, in der Beschlussvorlage zu benennen. Gegenwärtig wird seitens der Stadt nicht davon ausgegangen, dass mögliche Planungsverfahren die 10-Jahresfrist unterschreiten werden. Insoweit unterliegt der Eintritt der Nachzahlungsverpflichtung der Verantwortung der Stadt und ist nicht vom Verkäuferwillen abhängig.

Da das Eintreten der Nachzahlungsverpflichtung im Ergebnis von einer Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung abhängig ist, war es im vorliegenden Fall vertretbar, von einer Zuständigkeit des Hauptausschusses auszugehen und den Wert ohne Nachzahlung zu Grunde

zu legen. Sinn und Zweck der Zuständigkeitsregelungen liegen im Budgetrecht der kommunalen Vertretung begründet. Im vorliegenden Fall ging es nur um einen Wert von unter 500.000,00 €.

Bei dem Grundstücksgeschäft der Stadt Eberswalde konnte kein Rechtsverstoß festgestellt werden, der ein Einschreiten der unteren Kommunalaufsichtsbehörde erforderlich machen würde. Die Voraussetzungen für ein Einschreiten lagen damit nicht vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Ortrun Hase
Sachbearbeiterin Kommunalaufsicht

Rechtsamt
Kommunalaufsicht
Landkreis Barnim
Am Markt 1
D-16225 Eberswalde

Telefon: 03334 214 1756
Telefax: 03334 214 2756