

Erklärung zu Einzelheiten des Verkaufs einer städtischen Gesamtfläche am Bertiniweg in Potsdam

In der Öffentlichkeit und von Mitgliedern der Stadtverordnetenversammlung wurden im Zusammenhang mit dem Verkauf einer Gesamtfläche von 11.600 qm am Bertiniweg durch die Landeshauptstadt Potsdam (LHP) und dem sich anschließenden Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes, das dortige Pächter eingeleitet haben, verschiedene Fragen aufgeworfen, zum Teil Vorwürfe erhoben. Hierzu wird nachfolgend Stellung genommen.

Die Landeshauptstadt Potsdam hat den Verkauf der Fläche seit 2007 aktiv betrieben. Nach der Einholung von Gutachten zum Verkehrswert und zu Entschädigungen begannen Gespräche mit den Pächtern sowie potenziellen Erwerbern, unter anderem der kommunalen Pro Potsdam, zu Ankauf und Entwicklung des Geländes. Im September 2009 folgte schließlich eine Ausschreibung des Areals in einer regionalen Tageszeitung sowie im Internet. Das Exposé wurde an mehrere Interessenten versendet, doch die Angebotsfrist endete am 16. Oktober 2009 ergebnislos. Im Januar 2010 fand eine zweite Ausschreibung statt, ein offenes Gebot lag der Landeshauptstadt vor - allerdings weit unter dem gutachterlich ermittelten Wert. Es folgte die permanente Ausschreibung im Internet. Im Sommer 2010 gab es erste konkrete Kaufangebote, ein weiteres Gutachten zum Verkehrswert wurde am 4. Oktober 2010 erstellt. Auf dessen Grundlage ist das Grundstück verkauft worden. Nachfolgend wird auf einige der in der Öffentlichkeit aufgeworfenen Fragen eingegangen.

1. Das Grundstück sei zum Nachteil der Landeshauptstadt unter Wert veräußert worden. Der durch Gutachten ermittelte Wert sei zum Zeitpunkt des Verkaufs bereits nicht mehr zutreffend gewesen, sondern hätte erhöht angesetzt werden müssen.

Der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 26.01.2011 lag die gutachtliche Verkehrswertermittlung vom 04.10.2010 zugrunde. Der notarielle Grundstückskaufvertrag wurde am 19.04.2011 beurkundet. Nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 Genehmigungsfreistellungsverordnung darf die Verkehrswertermittlung bei Abschluss des Rechtsgeschäftes nicht älter als 12 Monate sein.

Das von einer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstellte Verkehrswertgutachten hat die Gesamtfläche als „Rohbauland“ eingeordnet. Unter Rohbauland versteht man „Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind“ (Wortlaut des § 5 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung).

Diese gutachterlich festgestellte Qualität des Kaufgegenstandes, also der Gesamtfläche von 11.600 qm, bestand sowohl zum Wertermittlungsstichtag, als auch noch zum Zeitpunkt der Beschlussfassung am 26.01.2011, wie auch zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung des Grundstückskaufvertrages am 19.04.2011 und besteht auch bis heute. Die Landeshauptstadt Potsdam hat keinen Anlass an der Richtigkeit dieser Einordnung zu zweifeln.

Die kaufgegenständliche Fläche umfasst den gesamten Grundbesitz der LHP in diesem Bereich. Er unterliegt den Regelungen des B-Plans Nr. 60 „Bertinistraße“, der festgesetzt ist, der das Gesamtareal der Wohnbebauung zuführen soll und der als Ortsrecht Geltung hat. Dessen Festsetzungen – insbesondere die Lage der Baufelder – machen eine umfassende Bodenneuordnung

erforderlich, die zwangsläufig dazu führt, dass die bisherigen Parzellen (überwiegend Erholungsgrundstücke) und deren Grundstückszuschnitte aufgehoben und völlig neu geordnet werden müssen.

Unter diesen Prämissen – Umsetzung des Bebauungsplans, umfassende Bodenneuordnung, Veräußerung der Gesamtliegenschaft – war richtigerweise die Gesamtfläche der LHP als einheitliches Grundstück (und als „Rohbauland“) zu bewerten. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass das Areal insgesamt öffentlich durch den Bertiniweg erschlossen ist. Für die vorgesehene bauliche Nutzung ist sowohl dessen Ausbau als auch eine mehrfache innere Erschließung der Baufelder erforderlich, die den Erwerbern obliegt. Ohne diese innere Erschließung könnte nur ein geringer Teil des zulässigen Baupotenzials genutzt werden, der Rest bliebe unerschlossen.

Die Sachverständige hat vor diesem Hintergrund den von ihr ermittelten Verkehrswert – wie in solchen Fällen üblich – dadurch ermittelt, dass sie für dieses Gebiet, das selbst keiner Bodenrichtwertzone zugeordnet ist, einen gutachterlichen Ausgangsbodenwert angenommen hat und daraus insbesondere unter Berücksichtigung der noch zu erwartenden Belastungen und Aufwendungen bis zur Erreichung der Baureife den Wert des Rohbaulandes abgeleitet hat.

So haben Berücksichtigung gefunden:

- Kosten der inneren Erschließung, so der Herstellung von Straßen mit Nebenanlagen, Grün- und Freiflächen, der Entsorgung (Abwasser, Oberflächenentwässerung), der Medienversorgung (Wasser, Strom usw.)
- Kosten der äußeren Erschließung
- Kosten der Bodenneuordnung, der Freilegung, des Herrichtens der Geländeoberfläche, Kosten von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, Beräumungskosten

Hinzu kam notwendigerweise, dass der für die vorhandenen Nutzungsrechte Dritter anzusetzende Entschädigungswert zu ermitteln war. Dies geschah durch ein gesondertes Entschädigungsgutachten.

Diese Wertermittlung wurde von der Kommunalaufsicht geprüft und materiell nicht beanstandet. Das wirtschaftliche Ergebnis des Kaufvertrags wurde bestätigt. Gerügt wurde, dass eine förmliche Voraussetzung nach der Genehmigungsfreistellungsverordnung nicht eingehalten war. Während nämlich das o.a. Verkehrswertgutachten vom 04.10.2010 stammte und damit innerhalb der vorgeschriebenen 12-Monats-Frist lag, stammte das Entschädigungsgutachten aus dem Jahr 2008. Es wurde inzwischen aktualisiert, wobei keine erheblichen Abweichungen festgestellt wurden. Darüber hinaus hat die Kommunalaufsicht die Genehmigungspflicht daraus hergeleitet, dass bei der Kaufpreisbildung der Verkehrswert des Grundstücks mit den Entschädigungszahlungen unmittelbar saldiert worden ist. Beide Werte hätten im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen werden müssen, gewissermaßen als „Brutto-Angaben“. Die Anrechnung der Entschädigungszahlungen laut Gutachten auf den Verkehrswert sei jedoch in grundsätzlich richtiger Weise erfolgt. Nach Behebung dieser Fehler sei der Verkaufsvorgang genehmigungsfähig.

An alledem ändert sich auch dadurch nichts, dass einzelne Teilflächen durch ihre Lage am Bertiniweg für sich genommen zum gegenwärtigen Zeitpunkt als im baurechtlichen Sinne erschlossen gelten.

Dies ist wertermittlungsfachlich von der Bewertung der Gesamtfläche zu trennen, die den oben beschriebenen Bedingungen unterliegt. Es handelt sich dabei auch nicht um einen Widerspruch, sondern um verschiedene Wertermittlungsgegenstände. Zudem sind rückwärtige Teilgrundstücke derzeit noch nicht verwertbar, weil sie – umgekehrt – noch nicht erschlossen sind. Im Übrigen sind die genannten Aufwendungen in Teilen auch für bereits verkaufte Teilflächen entstanden, etwa durch Entschädigungen, oder sie entstehen noch z.B. als Ausbaubeiträge für den Bertiniweg (die Erwerber sind verpflichtet, diese zu tragen). Die oben genannten wertmindernden rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten sind bis heute nur teilweise abgearbeitet, so dass – selbst wenn nach erfolgtem Verkauf eine teilweise Wertsteigerung eingetreten sein mag – diese aber keinesfalls zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses bestand, denn die notwendigen Aufwendungen waren zu diesem Zeitpunkt noch nicht getätigt.

2. Von dem ermittelten Wert des Grundstückes seien unzulässigerweise Erschließungskosten abgezogen worden.

Von dem für „Rohbauland“ ermittelten Verkehrswert sind keine Erschließungskosten – gewissermaßen nochmals – abgezogen worden. Dies wäre auch systemwidrig. Der Begriff „Rohbauland“ und die Bewertung auf dieser Grundlage bedeutet ja gerade, dass eine unerschlossene Gesamtfläche veräußert wird, bei der die unerschlossene Situation in die Bewertung eingeflossen ist. Von diesem ermittelten Wert sind dann freilich keine Erschließungskosten mehr abgezogen worden. Dies würde einen doppelten Abzug bedeuten.

3. Das Bestehen eines gesetzlichen Vorkaufsrechts nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz sei von der Stadt zum Nachteil der Pächter ignoriert worden.

Die Möglichkeit des Bestehens gesetzlicher Vorkaufsrechte lag angesichts der Nutzung der verkauften Fläche durch ehemals 14 Pächter von Erholungsgärten – darunter drei mit Dauerwohnnutzung – auf der Hand. Sie wurde daher im Vorfeld des Vertragsschlusses und erneut nach der versuchten Ausübung durch Pächter vom Bereich Grundstücksmanagement und vom Bereich Recht der LHP geprüft.

Nach § 57 Abs. 1 SchuldRAnpG sind Nutzer mit Nutzungsverträgen aus der Zeit vor dem 03.10.1990 zum Vorkauf berechtigt, wenn das Grundstück erstmals an einen Dritten verkauft wird. Zugleich hat der Bundesgesetzgeber aber in § 57 Abs. 2 geregelt, wann sog. Ausschlusstatbestände gelten, wann also ein solches Vorkaufsrecht ausgeschlossen ist.

Hier kam insbesondere § 57 Abs. 2 Nr. 4 des Gesetzes als Ausschlusstatbestand in Betracht: „Das Vorkaufsrecht besteht nicht, wenn ... der Erwerber das Grundstück einem besonderen Investitionszweck im Sinne des § 3 Abs. 1 des Investitionsvorranggesetzes zuführen will.“ (Wortlaut des Gesetzes)

Ein solcher besonderer Investitionszweck, der das Vorkaufsrecht ausschließt, liegt bei Grundstücken unter anderem vor, wenn sie verwendet werden zur Schaffung neuen Wohnraums, zur Durchführung baulicher Maßnahmen, die den Gebrauchswert bestehenden Wohnraums nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern – bei der Schaffung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Rahmen einer städtebaulichen Maßnahme – oder wenn die Grundstücke zur Schaffung der für Investitionen erforderlichen oder hiervon veranlassten Infrastrukturmaßnahmen verwendet werden. Hierzu gehört auch die Umsetzung der von Bebauungsplänen festgesetzten Regelungen, deren wesentliches Ziel die Schaffung von Wohnbebauung ist.

Im Ergebnis ihrer wiederholten juristischen Prüfung kam die Landeshauptstadt Potsdam zu der Überzeugung, dass hier ein Vorkaufsrecht gemäß SchuldRAnpG aus verschiedenen Gründen, insbesondere aber nach § 57 Abs. 2 Nr. 4 des Gesetzes ausgeschlossen sei. Der Grundstücksverkauf verfolgt ausdrücklich das Ziel, auf der verkauften Fläche den B-Plan Nr. 60 „Bertinistraße“ umzusetzen. Der Käufer beabsichtigt die Herstellung der Baureife der Flächen durch eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen wie Freimachung, Beräumung, innere Erschließung und Bodenneuordnung, die mit erheblichem Aufwand verbunden sind.

Um zu vermeiden, dass die Pachtverträge der Eigenheimnutzer gekündigt werden und um diesen Pächtern den Erwerb der mit Eigenheimen bebauten Grundstücke zu ermöglichen, wurden in den Grundstückskaufvertrag – nach entsprechender Beschlussfassung der StVV – vertragliche Ankaufsrechte für zwei Pächter aufgenommen, die dort in Einfamilienhäusern wohnen (siehe auch Ziff. 4).

Im Rahmen eines Verfahrens des einstweiligen Rechtsschutzes hat zunächst das Amtsgericht mit Urteil vom 01.09.2011 festgestellt, dass ein Vorkaufsrecht besteht und über eine Vormerkung als vorläufige Sicherungsmaßnahme entschieden. Die Erfolgsaussichten einer Berufung wurden durch eine externe Rechtsanwaltskanzlei geprüft. Das Landgericht Potsdam folgte in seiner abschließenden Entscheidung (vom 23.11.2011) im Eilverfahren den Argumenten der Berufung nicht, insbesondere weil es für den Ausschluss des Vorkaufsrechts eine rechtlich bindende Bauverpflichtung für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser als erforderlich ansah.

Die Verwaltung wird die Entscheidung ihrem weiteren Handeln zu Grunde legen und das Bestehen des gesetzlichen Vorkaufsrechts annehmen.

Die Verwaltung wird im Weiteren und in etwaigen künftigen Fällen die Auffassung des Landgerichts Potsdam zu den Ausschlussstatbeständen des § 57 SchuldRAnpG zu Grunde legen. Die Frage des Bestehens oder Nichtbestehens von Vorkaufsrechten wird einer weiter vertieften Betrachtung unterzogen und in der jeweiligen Vertragsgestaltung besonders berücksichtigt.

4. Das vertraglich beurkundete Ankaufsrecht für die Pächter entspreche nicht dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung

Im Vorfeld der Beschlussfassung der StVV am 26.01.2011 fand wie üblich die Befassung mit der Angelegenheit in den dafür zuständigen Ausschüssen statt, jeweils im nicht öffentlichen Teil der Sitzungen. Dabei kam auch die Frage nach den bisherigen Nutzern, insbesondere den Eigenheimnutzern, auf. Die Empfehlung des Hauptausschusses vom 19.01.2011 war es, den Verkauf

mit der Maßgabe zu versehen, dass in den Kaufvertrag eine Klausel aufgenommen wird, die den Einfamilienhausnutzern entsprechende Erwerbsrechte einräumt. Ein entsprechender Formulierungsvorschlag sollte entwickelt und bis zum darauffolgenden Montag den Fraktionen vorgelegt werden.

Mit Schreiben des Oberbürgermeisters vom 21.01.2011 wurde daraufhin den Stadtverordneten die Ergänzung der Beschlussvorlage um einen entsprechenden Passus vorgeschlagen. Die Ergänzung hatte folgenden Text: „Der abzuschließende Kaufvertrag wird folgenden Passus enthalten: Die Käufer verpflichten sich, nachdem sie grundbuchliche Eigentümer des Kaufgegenstandes geworden sind, der Familie ... eine Teilfläche von ca. 500 qm des von diesen genutzten Gartengrundstücks (Gemarkung ...), welches mit einem im Eigentum der Familie ... befindlichen Einfamilienhaus bebaut ist, zum dann durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelten aktuellen Verkehrswert zum Kauf anzubieten...“

Diese vorgeschlagene Ergänzung ist dann Bestandteil der Beschlussfassung der StVV vom 26.01.2011 geworden.

Ebenso hat dieser Passus dann mit weiteren Präzisierungen Eingang in den notariellen Kaufvertrag vom 19.04.2011 gefunden. Diese an die Nutzer zu richtenden Angebote hatten bzw. haben danach innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Eigentumsumschreibung zu erfolgen. Die Frist zur Annahme beträgt mindestens drei (weitere) Monate.

Insgesamt ist darauf hinzuweisen, dass bereits im Vorfeld des Kaufvertragsabschlusses konstruktive Gespräche zwischen den Käufern und den Nutzern stattgefunden hatten. Danach bestand aus Sicht der LHP die berechtigte Aussicht, auf Grundlage der vertraglichen Andienungspflichten einen einvernehmlichen Verkauf an die interessierten Nutzer vereinbaren zu können.