

Stadt Freiburg im Breisgau - Bürgermeisteramt Dezernat IV
Postfach, D-79095 Freiburg

1.
- per E-Mail als pdf-Datei -
Fraktion Freie Wähler
Rathausplatz 2 – 4
79098 Freiburg i. Br.

Bürgermeisteramt

Dezernat IV

Adresse: Fahnenbergplatz 4
D-79098 Freiburg i. Br.
Telefon: 0761 / 201 - 5011
Telefax: 0761 / 201 - 5099
Internet: www.freiburg.de
E-Mail*: dez-IV@stadt.freiburg.de

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Aktenzeichen

Ihnen schreibt
Herr Mast

Freiburg, den
15.03.2019

Einzelanfrage nach § 24 Abs. 4 GemO zu Sachthemen außerhalb von Sitzungen - Erwerb von Grundstücken

Sehr geehrter Herr Fraktionsvorsitzender Dr. Gröger,
sehr geehrter Herr Stadtrat Stather,
sehr geehrter Herr Stadtrat Disch,

ich nehme Bezug auf Ihre o.g. Anfrage vom 13.02.2019 an Herrn Oberbürgermeister Horn. Darin greifen Sie die Frage auf, welche rechtlichen Beschränkungen für den Erwerb von Grundstücken und Immobilien auf dem freien Markt für die Stadt Freiburg bestehen.

In Abstimmung mit dem Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen und dem Rechtsamt kann ich Ihre Anfrage wie folgt beantworten:

Grundsätzlich gibt es keine Rechtsvorschrift, die es der Stadt verbietet, am freien Markt Grundstücke und Immobilien zu einem Preis zu erwerben, der über dem durch Verkehrswertgutachten des Gutachterausschuss bzw. den von diesem ermittelten Bodenrichtwerten liegt. Anders als für Verkäufe macht die Gemeindeordnung für den Erwerbspreis von Gegenständen keine spezifischen Vorgaben. Insoweit gilt nur der allgemeine haushaltsrechtliche Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit (§ 77 Abs. 2 GemO).

Hierzu kann aus rechtlicher Sicht auch zählen, Preise zu bezahlen, die (noch) marktüblich sind, auch wenn diese über dem durch Gutachterausschuss ermittelten Wert liegen. Im Übrigen regelt § 91 Abs.1 GemO, dass Vermögensgegenstände von der Stadt nur erworben werden sollen, wenn dies zur Erfüllung gemeindlicher Aufgaben erforderlich ist. Dies ermöglicht nach der Kommentierung in vernünftigen Grenzen auch eine Bevorratungspolitik in Bezug auf Liegenschaften, wenn diese auf absehbare Sicht für eine kommunale Aufgabe, z.B. eine städtebauliche Entwicklung, benötigt

Sprechzeiten: nach Vereinbarung
Straßenbahn und Bus: Linie 1-3-4-5 Haltestelle Stadttheater; Linie 10-14-27 Haltestelle Fahnenbergplatz
Sparkasse Freiburg - Nördlicher Breisgau:
BAN DE63 6805 0101 0002 0100 12 · BIC FRSPDE 66XXX

*E-Mail-Adresse nur für
formlose Mitteilungen
ohne elektronische
Signatur



werden. Hierbei kann ein umso großzügigerer Maßstab angelegt werden, je mehr die Stadt von einer wirtschaftlich günstigen Erwerbsmöglichkeit Gebrauch macht. In jedem Fall ist der Gemeinde die Teilnahme an Spekulationsgeschäften untersagt.

Vor dem Hintergrund des Grundsatzes der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung wurden Grundstücke in der Praxis bislang grundsätzlich nur bis zu einem durch Gutachten bzw. gutachterliche Stellungnahme ermittelten Wert erworben. Im Regelfall werden die Gutachten bzw. gutachterlichen Stellungnahmen durch den Gutachterausschuss erstellt und auf dieser Grundlage der Erwerb durchgeführt (z.B. beim Erwerb für den Straßenausbau, Grünflächen oder Stadtbahnen). In Einzelfällen, beispielsweise bei landwirtschaftlichen Flächen oder Ausgleichsflächen, wurden in der Vergangenheit auch schon Interessenszuschläge abhängig vom Gesamtvolumen und der städtischen Interessen bezahlt. Dabei lag man jedoch immer innerhalb der vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht für die jeweilige Nutzung benannten Kaufpreisspanne.

Bei der Ausübung von Vorkaufsrechten hat der Gesetzgeber den Kommunen die Möglichkeit eingeräumt zum Verkehrswert zu erwerben, sofern der im Vertrag vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet (sog. „preislimitiertes Vorkaufsrecht“ gemäß § 28 Abs.3 BauGB). Hintergrund dieser Regelung ist u.a., dass eine „ungesunde Marktentwicklung“ seitens des Gesetzgebers nicht privilegiert werden soll. Maßgeblich ist insoweit eine Überschreitung des Verkehrswertes um 20 %. Von dem „preislimitierten Vorkaufsrecht“ hat die Stadt Freiburg auch in der Vergangenheit Gebrauch gemacht (z.B. Bahnhof Littenweiler).

Es stellt sich in diesem Zusammenhang die grundsätzliche Frage der Glaubwürdigkeit, wenn die Stadt einerseits von einer Vorschrift zur Beschränkung einer ungesunden Marktentwicklung Gebrauch macht und andererseits durch ihr eigenes Erwerbsverhalten zu einer solchen Marktentwicklung beitragen würde. Ziel der Stadt auf dem freien Grundstücks- und Immobilienmarkt sollte es vielmehr sein, nicht als „Preistreiber“ aufzutreten und sich nicht an Preisüberhöhungen über dem Wert eines Grundstücks zu beteiligen.

Ungeachtet dessen prüft die Verwaltung weiterhin aktiv auch den Ankauf von Grundstücken und Immobilien auf dem freien Markt unter Beachtung der städtebaulichen, finanziellen, strategischen und haushalterischen Gesichtspunkten, wengleich im Rahmen der Verhandlungen darauf hingewirkt wird, einen Erwerb auf Grundlage von Gutachten bzw. gutachterlichen Stellungnahmen vorzunehmen.

Die übrigen im Gemeinderat vertretenen Fraktionen, Fraktionsgemeinschaften sowie Gruppierung erhalten Nachricht von diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

2.

Nachricht hiervon - per *E-Mail als pdf-Dokument* -

- a. den Vorsitzenden der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen, Fraktionsgemeinschaften und Gruppierung
- b. den Geschäftsstellen der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen, Fraktionsgemeinschaften und Gruppierung

jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Anlage

gez. Breiter
Bürgermeister