

**Bericht über die Prüfung der Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Bebauungsgebiet
„Am Bahrendorfer See“ in der Stadt Beeskow**

1. Prüfungsauftrag

Gemäß § 102 Abs. 1 BbgKVerf umfasst die örtliche Prüfung des Haushalts-, Kassen und Rechnungswesens einer Gemeinde neben der Prüfung des Jahresabschlusses nach § 82 BbgKVerf u. a. auch die Prüfung der Verwaltung auf Ordnungsmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit.

Die Prüfung obliegt gemäß § 101 Abs. 2 BbgKVerf dem Rechnungs- und Gemeindeprüfungsamt des Landkreises Oder-Spree (RPA).

2. Prüfungsgegenstand

Im Zusammenhang mit der Prüfung des Jahresabschlusses der Stadt Beeskow zum 31.12.2018 wurde festgestellt, dass die Aufwendungen für die Erschließung der Baugrundstücke für das Wohngebiet „Am Bahrendorfer See“ nicht nur im Jahr 2018, sondern im Zeitraum von 2017 bis 2020 angefallen sind. Aus diesem Grund ist dieser Sachverhalt aus der Prüfung des Jahresabschlusses 2018 herausgelöst und separat geprüft worden. Die Ergebnisse der Prüfung wurden gemäß § 102 Abs. 2 Satz 1 BbgKVerf in einem gesonderten Prüfbericht dargestellt.

Bei der Prüfung ist insbesondere untersucht worden,

- welche Aufwendungen der Stadt Beeskow für die Erschließung der Wohnbaugrundstücke entstanden sind,
- ob bzw. inwieweit die entstandenen Kosten durch den Verkauf der Grundstücke gedeckt wurden,
- in welcher Art und Weise die Grundstücke an die verschiedenen Kaufinteressenten vergeben worden sind.

3. Rechtsgrundlagen

Für die Prüfung wurden u. a. die folgenden Rechtsnormen und Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung zugrunde gelegt:

- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007,
 - Kommunale Haus- und Kassenverordnung (KomHKV) vom 14.02.2008,
 - Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960,
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010,
 - Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) vom 20.09.2011,
 - Genehmigungsfreistellungsverordnung (GenehmFV) i. d. F. vom 04.10.2019;
 - Runderlass Nr. 2/2009 des Ministeriums des Innern zur GenehmFV vom 02.04.2009,
-

- Runderlasse III Nr. 19/1992, Nr. 96/1992, Nr. 62/1994, Nr. 85/1994 des Ministeriums des Innern,
- Arbeitshilfe des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zu städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 165 bis 171 BauGB vom 02.08.2000, ABl. Bbg. Nr. 37/2000,
- Ortsrechtliche Bestimmungen und interne Regelungen der Stadt Beeskow für die Erschließung und die Vergabe von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken.

4. Art und Umfang der Prüfung

In die Prüfung sind alle erschlossenen und verkauften Baugrundstücke des Baugebietes „Am Bahrendorfer See“ einbezogen worden. Für die Kostenbetrachtung wurden die im Zeitraum von 2017 bis 2020 entstandenen Aufwendungen der Stadt Beeskow für die Erschließung des Areals als Baugebiet zugrunde gelegt.

5. Zeitraum und Durchführung der Prüfung

Die Prüfung erfolgte mit einer längeren Unterbrechung im Zeitraum vom 16.02.2021 bis zum 28.07.2021 und wurde von Herrn Giese durchgeführt.

6. Zusammengefasstes Prüfungsergebnisses

Die Stadt Beeskow hat an der Bahrendorfer Straße auf dem Gelände, das früher von der TÜV Rheinland Akademie GmbH genutzt wurde und zuletzt durch leerstehende und dem Verfall preisgegebene Bauten sowie Wildwuchs geprägt war, ein neues Wohngebiet zur Errichtung von Eigenheimen geschaffen. Im Ergebnis der Prüfung wird festgestellt, dass die Grundstücke zum geeigneten Bodenrichtwert und damit gemäß § 79 Abs. 2 BbgKVerf zum vollen Wert veräußert wurden.

Grundlage für die Bemessung des Verkaufspreises bildete der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.12.2008. Darin wurde festgelegt, dass Baugrundstücke zum Bodenrichtwert veräußert werden können.

Die Prüfung ergab zudem, dass der für den Verkauf zugrunde gelegte Bodenrichtwert von 37 €/m² in wirtschaftlicher Hinsicht viel zu niedrig war, um damit die entstandenen Kosten für die Entwicklung und Erschließung des Wohngebietes refinanzieren zu können. Bei den Eigenheimgrundstücken ist ein Defizit von 749,4 T€ entstanden, das aus allgemeinen Haushaltsmitteln gedeckt werden musste. Daraus ergibt sich im Mittel ein Ausgleichsbetrag von 19,7 T€ je Eigenheimgrundstück.

Für eine volle Kostendeckung hätten die Grundstücke für 60,34 €/m² verkauft werden müssen. Das hätte jedoch zu einem deutlichen Preisauftrieb auf dem örtlichen Grundstücksmarkt geführt.

7. Einzelfeststellungen¹

Zum besseren Verständnis und für eine sachgerechte Beurteilung der zum Teil vielschichtigen Zusammenhänge und Aspekte bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken im Allgemeinen und bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen im Besonderen sowie den Möglichkeiten bei der Vergabe von Grundstücken enthält dieser Prüfbericht - neben den Prüfungsfeststellungen - zusätzliche Ausführungen und ergänzende Erläuterungen.

Zu den Aufgaben der Gemeinde gehört nach § 2 Abs. 2 BbgKVerf unter anderem „die Verbesserung der Wohnungen der Einwohner durch den sozialen Wohnungsbau und die Förderung des privaten und genossenschaftlichen Bauens sowie durch eine sozial gerechte Verteilung der Wohnungen“.

Aufgrund der steten Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt Beeskow hat die Stadtverwaltung dafür in Betracht kommende Flächen begutachtet und hierbei auch bebaute Grundstücke einbezogen, die seit längerem nicht mehr genutzt wurden und bei denen auch in der nächsten Zeit keine wirtschaftliche Verwertung zu erwarten ist. Das traf auf ein Areal an der Bahrendorfer Straße zu, das zuvor von der TÜV Rheinland Akademie GmbH genutzt worden ist.

Das gesamte Gelände mit einer Fläche von 66.986 m² befand sich im Jahr 2013 zunächst im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und wurde dann an eine Berliner Immobilien-Gesellschaft für 163.000 Euro versteigert. Das entspricht einem Verkaufswert von 2,43 €/m². Drei der auf dem Gelände befindlichen Bauten (die historische Feuerweherschule mit Wagenhalle, der Steigerturm mit Med.punkt und ein historisches Verwaltungsgebäude) stehen unter Denkmalschutz und befinden sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Die übrigen Gebäude standen leer und wurden nicht mehr genutzt.

Da sich in den Folgejahren keine Weiterentwicklung oder wirtschaftliche Verwertung abzeichnete, beabsichtigte die Stadtverwaltung, dieses Areal in ein Bebauungsgebiet für Eigenheime umzugestalten. Dadurch würde auch das städtebauliche Erscheinungsbild der Kreisstadt Beeskow in diesem Bereich deutlich aufgewertet werden. Die Entwicklung des Areals rund um das ehemalige Gut und Schloss Bahrendorf zum Wohnstandort ist als Teil des Zentralen Vorhabens 2 unter der Maßnahme 2.4 in der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) Stadt Beeskow 2035 mit dem Stand vom 5. Mai 2015 ausgewiesen worden. Für die Umsetzung wurde der Zeitraum von 2018 bis 2024 vorgesehen.

Im Juli 2017 verständigten sich die Stadtverwaltung und der Eigentümer des Areals auf den Verkauf einer Fläche von insgesamt 56.352 m² zum Kaufpreis von 350.000 €. Das entspricht einem Bodenflächenpreis von 6,21 €/m². Eine Teilfläche von 10.634 m² (u. a. mit dem ehemaligen Schloss Bahrendorf) stand nicht zum Verkauf und verblieb beim Eigentümer. Die von der Stadt erworbenen Grundstücksflächen befanden sich in einem baulich desolaten Zustand. Neben leerstehenden und abrisssreifen Gebäuden wies das Gelände versiegelte Flächen und Wildwuchs auf. Zudem waren durch die Vornutzung mögliche Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen.

¹ Wesentliche Prüfungsfeststellungen, Beanstandungen und Hinweise wurden in einem farblich unterlegten Kasten hervorgehoben. Beanstandungen und wesentliche Prüfungsfeststellungen sind zusätzlich im **Fett-druck** dargestellt.

Für die Bebauung von Flächen dieses Areals mit Eigenheimen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow am 27.02.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. W 26 „Am Bahrendorfer See“ beschlossen. Das Plangebiet umfasst die von der Stadt Beeskow im Jahr 2017 von der Berliner Immobilien-Gesellschaft erworbene Fläche und weitere daran südlich und westlich anschließende Grundstücksflächen. Es hat eine Größe von insgesamt 61.609 m². Davon sind 54.324 m² für Wohnbaugrundstücke vorgesehen (davon 40.636 m² für Eigenheimgrundstücke und 13.688 m² für gemeinschaftlich genutzte Wohnbaumischflächen). Die Verkehrsflächen umfassen 6.544 m² und die Grünflächen 741 m². Für die Eigenheimbebauung wurden 38 Grundstückspartellen mit Flächengrößen zwischen 763 und 1.425 m² gebildet.

Da von der Stadt Beeskow neu geschaffene Eigenheimgrundstücke grundsätzlich in einem baureifen Zustand zum Kauf angeboten werden sollen, waren umfangreiche Abriss-, Räum- und sonstige Vorbereitungsarbeiten für die baurechtliche Erschließung und Entwicklung des Plangebiets „Am Bahrendorfer See“ erforderlich. Neben der Erschließung sind weitere Kosten für die Planung, Vermessung und die Vermarktung der Grundstücke angefallen.

Im Zeitraum von 2017 bis 2020 ergaben sich die folgenden Kosten.

Kostenposition (in Euro)	2017	2018	2019	2020	Gesamt
Bauplanung		63.270,79			63.270,79
Vermessung		8.351,29	38.014,60		46.365,89
Abriss	22.874,92	1.000.601,80	1.123.946,98	85.325,25	2.232.748,95
Erschließung Wohngebiet			504.456,22	90.574,70	595.030,92
Vermarktung			2.747,86		2.747,86
Summe	22.874,92	1.072.223,88	1.669.165,66	175.899,95	2.940.164,41

Für die von der Immobilien-Gesellschaft erworbene Fläche sind Anschaffungskosten von insgesamt 376.225,93 € entstanden (Kaufpreis zuzüglich Nebenkosten). Die zusätzlich in das Plangebiet eingegliederten Grundstücke im Eigentum der Stadt Beeskow (überwiegend Grünflächen) weisen einen Bilanzwert von 17.420,00 € aus. Er resultiert aus der Bewertung von Grünland und entspricht einem Bodenflächenwert von 3,31 €/m².

Für die Entwicklung und Erschließung des Plangebiets ergaben sich demnach Gesamtkosten von 3.333.810,34 €. In diesem Betrag sind auch Kosten für die Vermessung (Bodensonderung) sowie für den Anschluss der Grundstücke an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung (55.668,60 €) enthalten, die separat beim Verkauf der Grundstücke abgerechnet wurden.

Die Gesamtfläche des Plangebietes enthält auch Verkehrs- und Grünflächen. Deren anteilige Kosten für die Erschließung und den Erwerb an Grund und Boden (zusammen 387.626,20 €) sind im Rahmen der Kostenrechnung auf die Wohnbauflächen (Eigenheimbebauung und gemeinschaftlich genutzte Wohnbaumischflächen) umzulegen. Damit entfällt von den Gesamtkosten ein Anteil von 2.452.149,47 € auf die Eigenheimgrundstücke und ein Anteil von 825.992,27 € auf die Mischbauflächen. Daraus ergibt sich ein Flächenpreis von 60,34 €/m², der bei einer vollständigen Refinanzierung beim Grundstücksverkauf zugrunde zu legen wäre.

In welcher Höhe die Vermögensgegenstände einer Gemeinde zu veräußern sind, ist gesetzlich geregelt. Gemäß § 79 Abs. 1 und 2 BbgKVerf sollen Vermögensgegenstände, die die Gemeinde nicht mehr für die Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt, nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden.

Der Begriff des vollen Wertes ist gesetzlich nicht definiert. Aus § 2 Abs. 1 und § 3 GenehmFV leitet sich ab, dass darunter derjenige Wert zu verstehen ist, der sich bei der Veräußerung unter Ausschöpfung aller am Markt erzielbaren Möglichkeiten realisieren lässt. Bei kommunalen Grundstücken liegt nach § 2 Abs. 1 GenehmFV eine Veräußerung zum vollen Wert vor, wenn die Grundstücke zum Verkehrswert gemäß § 194 BauGB oder zum gegenwärtig am Markt erzielbaren Preis veräußert werden.

Der Verkehrswert ist durch ein Verkehrswertgutachten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu bestimmen. Der am Markt erzielbare Preis lässt sich durch das Höchstgebot aus einer bedingungsfreien öffentlichen Ausschreibung ermitteln; das gilt auch für das Höchstgebot aus einer gegebenenfalls erforderlichen Versteigerung. Bei einer Veräußerung von unbebauten Grundstücken zum geeigneten Bodenrichtwert wird dem Kriterium des vollen Wertes ebenso Rechnung getragen, wenn Lage, Nutzung und Größe des Grundstücks nicht erheblich vom Richtwertgrundstück abweichen.

Zur Erzielung des vollen Wertes ist es gemäß Ziffer I. Rderl. III Nr. 85/1994 „bei der Veräußerung von Liegenschaften, bei denen wegen ihrer Beschaffenheit und Lage vielfältiges Kaufinteresse bestehen könnte, dringend geboten, diese Liegenschaften ggf. auf der Grundlage des Verkehrswertes in geeigneter Weise auszuschreiben.“ Die Ausschreibung einer Liegenschaft ist „hervorragend geeignet, den Nachweis des tatsächlich am Markt erzielbaren Preises zu erbringen.“

Somit stehen der Gemeinde grundsätzlich mehrere Möglichkeiten für den Nachweis zur Verfügung, dass ihre Grundstücke zum vollen Wert veräußert werden. Hierbei ist jedoch zu bedenken, dass der für die Veräußerung eines Grundstücks herangezogene geeignete Bodenrichtwert nicht zwingend dem Verkehrswert oder dem tatsächlich am Markt erzielbaren Wert entsprechen muss.

Nahezu zeitgleich mit dem Verkauf der Grundstücke im Baugebiet „Am Bahrendorfer See“ hat die Stadt Fürstenwalde/Spree im Jahr 2019 insgesamt 39 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 29.288 m² im Baugebiet „Ketschendorfer Feldmark II“ öffentlich ausgeschrieben. Für dieses Gebiet wurde ein Bodenrichtwert von 75 €/m² ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Erschließungskosten hat die Stadt die Grundstücke zum Mindestgebot von 100 €/m² öffentlich ausgeschrieben. Die abgegebenen Höchstgebote lagen zum Teil deutlich darüber mit der Folge, dass sich der Bodenrichtwert zum 31.12.2020 auf 150 €/m² erhöht hat.

Gemäß Ziffer III. Rderl. III Nr. 19/1992 haben die Kommunen „grundsätzlich bei ihrer Haushaltsführung nach den Geboten der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit zu handeln. Das gilt auch besonders für den Erwerb, die Verwaltung und Veräußerung von Grundstücken.“ Die Gemeinden haben ebenso „im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit durch ihre eigene Preispolitik zu einer Verstetigung und Dämpfung des Preisauftriebs im Grundstücksmarkt beizutragen.“ „Andererseits darf die Veräußerungspolitik auch nicht dazu führen, dass die Kommune aus ihren Einnahmen über Gebühr Zuschüsse gewährt, die an anderer Stelle für die Erfüllung sonstiger Aufgaben nicht mehr zur Verfügung stehen.“ „Ein wesentliches Moment bei der Festlegung der Veräußerungspreise für Wohnbaugrundstücke ist die Berücksichtigung der Gestehungskosten für die Gemeinde beim Erwerb und bei der Erschließung von Grundstücken.“

Vor dem Verkauf von neu geschaffenen Baulandgrundstücken sollte deshalb eine Gemeinde genau analysieren und sorgfältig abwägen, auf welche Art und Weise bzw. auf welcher Preisgrundlage die Grundstücke zu veräußern sind.

Im Wohnbaugebiet „Am Bahrendorfer See“ hat die Stadtverwaltung Beeskow die Grundstücke auf der Grundlage des Bodenrichtwertes vergeben. Das ist seit zehn Jahren gängige Praxis und durch einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im Jahr 2008 festgelegt worden. Aus diesem Grund wurde auch vor der Veräußerung der Grundstücke kein Verkehrswertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der neu geschaffenen Baugrundstücke in Auftrag gegeben.

Die Stadtverwaltung verweist weiter darauf, dass auch keine öffentliche Ausschreibung in Betracht gekommen ist, weil „die Zielstellung der Stadt nicht der Verkauf zum Höchstgebot ist“. Die Stadt möchte „dämpfend auf den Grundstücksmarkt einwirken und es normalen Familien ermöglichen, ein Eigenheim auf einem eigenen Grundstück zu errichten.“

Im Beschluss Nr. 95/2008/II vom 17.12.2008 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow dem Verkauf der in der Anlage zu diesem Beschluss aufgeführten Baugrundstücke zum Bodenrichtwert zugestimmt. Weiter heißt es im Beschluss: „Sofern weitere Baugrundstücke verkaufsfähig sind, können diese zum Bodenrichtwert ebenfalls veräußert werden.“ Folglich handelt es sich bei der Festlegung über die Veräußerung zum Bodenrichtwert um eine „Kann-Regelung“.

Aufgrund des o. g. Beschlusses hat die Stadtverwaltung für die Veräußerung der Eigenheimgrundstücke am Bahrendorfer See die folgenden Festlegungen auf Grundlage des Bodenrichtwertes von 37 €/m² getroffen. Die Wertabstufungen wurden vorgenommen, weil es im Baugebiet unterschiedliche Wertigkeiten gibt.

Bereich	Wertansatz für den Verkaufspreis
Grundstücke direkt an der Bahrendorfer Straße	Bodenrichtwert (37,- €/m ²)
Grundstücke im B-Plangebiet ohne Flächen, die nicht an den Außenbereich/Uferweg grenzen	Bodenrichtwert zuzüglich 10% Zuschlag (40,70 €/m ²)
Grundstücke im B-Plangebiet ohne Flächen, die an den Außenbereich/Uferweg grenzen	Bodenrichtwert zuzüglich 20% Zuschlag (44,40 €/m ²)

Der Wert von 44,40 €/m² wurde auch für die Teilflächen angesetzt, die im B-Plan als Grünfläche festgesetzt und nicht bebaubar sind.

Über diese Festlegungen wurden die Stadtverordneten laut Protokoll in der Sitzung am 26.02.2019 von der Stadtverwaltung informiert. Zugleich sind sie darüber in Kenntnis gesetzt worden, dass die Gesamtkosten für den Ankauf, Abriss und die Neuerschließung der Grundstücke mit großer Wahrscheinlichkeit nicht durch die Grundstücksverkäufe gedeckt sind und „zu Kosten deutlich über den Bodenrichtwert geführt hätten und gemäß Festlegung SVV Verkäufe grundsätzlich an den Bodenrichtwerten orientiert werden sollen.“

Ob der zugrunde gelegte Bodenrichtwert von 37 €/m² dem vollen Wert gemäß § 79 Abs. 2 BbgKVerf entspricht, hat die Stadtverwaltung zu diesem Zeitpunkt weder geprüft noch nachgewiesen. Unbebaute Grundstücke werden u. a. zum vollen Wert veräußert, wenn gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 GenehmFV der Verkauf zum geeigneten Bodenrichtwert erfolgt.

Die Nachweisführung ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 GenehmFV zu den Akten zu nehmen und dient als Beleg dafür, dass die Veräußerung zum vollen Wert vorgenommen wurde und damit genehmigungsfrei war.

Als Nachweis für die Eignung des Bodenrichtwertes bei der Veräußerung unbebauter Grundstücke sollte gemäß Ziffer II.10 Rderl. Nr. 2/2009 eine Bodenrichtwertauskunft vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte eingeholt werden, ob die Merkmale des Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu veräußernden Grundstücks übereinstimmen. Ist das nicht der Fall, sind andere Nachweismethoden (z. B. Ausschreibung, Gutachten) anzuwenden.

Die Stadtverwaltung hat im Frühjahr 2020 und damit zu einem Zeitpunkt, als bereits der überwiegende Teil der Grundstücke verkauft war, ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes für ein noch unbebautes Grundstück in Auftrag gegeben, für das ein Verkaufspreis von 44,40 €/m² festgelegt war.

Da zu diesem Zeitpunkt aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke erfasst waren, legte der Gutachter für die Wertermittlung ersatzweise den für das Baugebiet zum 31.12.2019 ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 40,00 €/m³ zugrunde, der aus aktuellen Kauffällen mit Kaufpreisen von 37,00 €/m² und 44,00 €/m² resultiert. Im Gutachten wird damit jener Bodenrichtwert für die Bewertung herangezogen, der aus den Festlegungen der Stadtverwaltung über die Höhe der Verkaufspreise hervorgegangen ist.

Es wird im Gutachten eingeschätzt, dass der Bodenrichtwert von 40 €/m² für die Bewertung des zu begutachtenden Grundstücks geeignet ist. Gemäß § 79 Abs. 2 BbgKVerf i. V. m. § 2 Abs. 1 Nr. 3 GenehmFV wurde somit im Nachhinein nachgewiesen, dass die Veräußerung der unbebauten Grundstücke zum vollen Wert erfolgt ist.

Im Gutachten wird zudem ausgeführt, dass die in den Grundstücken enthaltenen bzw. anzulegenden und nicht bebaubaren Grünflächen mit einem Ansatz von 14 €/m² zu bewerten sind. Diese Feststellung weicht deutlich von der Regelung der Stadtverwaltung ab, die für Grünflächen einen Verkaufspreis von 44,40 €/m² festgesetzt hatte.

Unabhängig davon ist letztlich festzustellen, dass die Stadt Beeskow die Grundstücke am Bahrendorfer See zum vollen Wert im Sinne des § 79 Abs. 2 BbgKVerf i. V. m. § 2 Abs. 1 Nr. 3 GenehmFV veräußert hat.

Für eine genehmigungsfreie Veräußerung von Vermögensgegenständen ist gemäß § 2 Abs. 1 GenehmFV der Nachweis zu erbringen und zu den Akten zu nehmen, dass die Veräußerung zum vollen Wert erfolgt. Der Nachweis sollte stets vor dem Abschluss des (ersten) Kaufvertrages erbracht und dokumentiert werden.

Bei der Festlegung der Verkaufspreise hat die Gemeinde - wie schon oben ausgeführt - neben den Auswirkungen auf die Preisentwicklung im örtlichen Grundstücksmarkt insbesondere den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (§ 63 Abs. 2 BbgKVerf) zu beachten. Dieses Kriterium ist erfüllt, wenn die durch den Erwerb, die Freilegung und Erschließung des Grundstücks entstandenen Kosten durch die Veräußerung vollständig gedeckt werden.

Problematisch sind in diesem Zusammenhang so genannte Baulandbrachen in Gebieten mit niedrigen Bodenwerten. Hier übersteigen die Freilegungs- und Erschließungskosten den Bodenwert des unbebauten Grundstücks. Ein Verkauf der erschlossenen Grundstücke auf der Grundlage des Bodenwertes kann die entstandenen Kosten regelmäßig nicht abdecken und führt damit zu einem wirtschaftlichen Defizit.

Beim Areal der ehemaligen TÜV-Akademie handelte es sich ebenfalls um eine typische Baulandbrache. Zur Deckung der entstandenen Entwicklungs- und Erschließungskosten hätten die Eigenheimgrundstücke mit einem Verkaufspreis von 60,34 €/m² veräußert werden müssen. Für das Erreichen einer vollständigen Kostendeckung ist zudem erforderlich, dass die Grundstücke auch zu diesem Preis hätten veräußert werden können.

Für das Stadtgebiet von Beeskow wurden im Zeitraum von 2012 bis 2020 Bodenrichtwerte von 35 bis 66 €/m² für Wohnbebauungen ausgewiesen. Im Einzelnen hat der Gutachterausschuss folgende Bodenrichtwerte (Angaben in €/m²) für die vergangenen Stichtage ermittelt.

Richtwert-Zone	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Beeskow Ost	35	35	35	35	35	37	37	40	40
Bahrensdorfer See								40	42
Südwest/Nord	40	40	40	40	40	40	40	40	50
Süd-wald								40	40
Innenstadt	55	55	55	55	55	55	55	55	55
Spreeinsel	66	65	65	65	65	65	65	65	65

Während im Zeitraum von 2012 bis 2018 die Bodenrichtwerte nahezu auf dem jeweiligen Vorjahreswert verharrten, ist in den Jahren 2019 und 2020 in einigen Zonen ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Für die Grundstücke am Bahrensdorfer See wurden im Verkaufszeitraum von 2018 bis 2020 Bodenrichtwerte zwischen 37 und 42 €/m² ausgewiesen. Ausgehend von den 37 €/m² im Jahr 2018 und dem höchsten Bodenrichtwert im Stadtgebiet von 65 €/m² auf der Spreeinsel würde ein kostendeckender Verkaufswert von 60,34 €/m² für ein frei bebaubares Grundstück grundsätzlich nicht aus dem Rahmen fallen. Zudem war der Betrachtungszeitraum durch eine stete Nachfrage von Kaufinteressenten nach Baugrundstücken in der Stadt Beeskow geprägt.

Die vergebenen Grundstücke weisen Flächen zwischen 763 und 1.425 m² auf. Die durchschnittliche Flächengröße beträgt 1.069,37 m² und liegt damit laut Grundstücksmarktbericht 2018 deutlich über der Durchschnittsfläche von 730 m² für ein unbebautes Baugrundstück des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Beeskow. Bei einem anderen Zuschnitt der Grundstücke mit einer kleineren Fläche wäre ein Teil der durch den Verkaufspreis von rund 60 €/m² höher ausfallenden Gesamtkosten aufgefangen worden.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist festzustellen, dass ein Verkauf der Grundstücke am Bahrendorfer See zu einem kostendeckenden Verkaufspreis von im Mittel 60,34 €/m² durchaus realisierbar gewesen wäre. Andererseits hätte dieser Verkaufspreis zu einem deutlichen Anstieg des Bodenrichtwertes in diesem Ortsbereich geführt.

Von den Gesamtkosten für die Schaffung und Erschließung des Wohngebietes (3,28 Mio. €) entfällt auf die Eigenheimbaugrundstücke ein Anteil von 2,45 Mio. €. Die Veräußerung der Eigenheimgrundstücke zu Verkaufspreisen zwischen 37 und 44 €/m² führte zu Einnahmen in Höhe von 1,7 Mio. €. Das entspricht einer Kostendeckung von 69,4 Prozent. Zum Ausgleich der entstandenen Unterdeckung in Höhe von 749,4 T€ mussten allgemeine Haushaltsmittel der Stadt Beeskow in Anspruch genommen werden. Damit sind jedem Quadratmeter Eigenheimbaufläche durchschnittlich 18,44 € an städtischen Haushaltsmitteln zugutegekommen.

Die anteiligen Kosten für die Entwicklung und Erschließung der Wohnbaumischfläche (826,0 T€) belasten ebenfalls den städtischen Haushalt. Diesen Kosten stehen bislang keine Einnahmen gegenüber. Werden diese Flächen an Dritte veräußert, könnte die bisherige Gesamtunterdeckung für das Wohngebiet (1,58 Mio. €) weiter verringert werden.

Für die Vergabe kommunaler Grundstücke stehen verschiedene Verfahren und Modelle zur Verfügung. Die gebräuchlichsten sind das Konzept-, Bieter- oder Losverfahren.

Beim Konzeptverfahren werden durch die Gemeinde bestimmte Kriterien festgelegt, die für die Vergabe ausschlaggebend sind. Zu solchen Kriterien können z. B. eine bevorzugte Berücksichtigung von jungen Familien mit Kindern bzw. die Anzahl minderjähriger Kinder oder ehrenamtlich engagierte Bürger oder auch eine finanzielle Förderung von Bauwilligen im niedrigen oder unteren Einkommensbereich gehören. Je nach Vorliegen oder Grad der Erfüllung werden für die einzelnen Kriterien Punkte vergeben. Anhand der Gesamtpunktzahl ergibt sich dann die Reihenfolge, in der alle oder bestimmte der zur Auswahl stehenden Grundstücke vergeben werden.

Die Stadt Beeskow hat für die Auswahl und Reihenfolge der Kaufinteressenten für das Wohngebiet „Am Bahrendorfer See“ keine näheren Regelungen getroffen. Die Stadtverwaltung hat entschieden, dass sie die Grundstücke in der zeitlichen Reihenfolge der Meldung von Kaufinteressenten (sogenanntes Windhundverfahren) vergibt. Dazu wurden Listen angelegt und fortgeschrieben. Im Zeitraum von Juli 2017 bis Juli 2020 sind insgesamt 70 Kaufinteressenten erfasst worden.

Im weiteren Verlauf wurden nach Darstellung der Stadtverwaltung die Kaufinteressenten angeschrieben. Sie konnten sich in der Reihenfolge ihrer Anmeldung eine Parzelle und zwei weitere Ersatzparzellen aussuchen. Änderungswünsche (z. B. für die Breite des Grundstücks) wurden - soweit es die noch verbliebene Restfläche zuließ - berücksichtigt.

Im Rahmen dieser Kontaktaufnahme haben einzelne Kaufinteressenten ihre Meldung zurückgezogen; andere reagierten nicht mehr auf die Anfrage der Stadtverwaltung. Mit den letztlich verbliebenen 38 Kaufinteressenten wurden dann nach und nach die Kaufverträge abgeschlossen. Die ersten sechs Grundstücke - alle befinden sich direkt an der Bahrendorfer Straße - wurden zwischen Mai und September 2018 verkauft. Für die meisten Grundstücke (21 Parzellen) ist der Kaufvertrag im Jahr 2019 abgeschlossen worden. Am 8. September 2020 wurde das letzte Grundstück verkauft.

Von den 38 Käufern hatten 17 auch ihren vorherigen Wohnort in der Stadt Beeskow. Somit handelt es sich bei der Mehrzahl der Käufer um Zuzügler. 17 Grundstücke sind an Familien mit minderjährigen Kindern verkauft worden. Ein Grundstück wurde aus dem Beschäftigtenkreis der Stadtverwaltung Beeskow erworben. Zwei Grundstücke hat die Stadt Beeskow an ein gewerbliches Hausbauunternehmen veräußert.

Im Hinblick auf eine möglichst transparente, gerechte und einheitliche Vergabep Praxis wird empfohlen, dass die Stadt Beeskow eine Richtlinie über die Vergabegrundsätze von neu geschaffenen Baugrundstücken für Eigenheimbebauungen erlässt.

8. Schlussbemerkung

Den Gemeinden obliegt gemäß § 2 Abs. 2 BbgKVerf die Aufgabe der Förderung des privaten Bauens. Da unbebaute bzw. frei bebaubare Flächen für die Errichtung von Eigenheimen im Laufe der Zeit immer weniger zur Verfügung stehen, kommen grundsätzlich auch bebaute Grundstücke in Betracht, die nicht mehr genutzt werden bzw. seit Längerem leer stehen. Die Umgestaltung solcher Flächen in frei bebaubare Eigenheimgrundstücke ist regelmäßig kostenintensiver als die reine Erschließung von neuen Wohnbaugrundstücken auf der „grünen Wiese“.

Aufgrund des Haushaltsgrundsatzes der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit (§ 63 Abs. 2 BbgKVerf) sollte vor einer Umgestaltung von Altbauf lächen der Aspekt der Wirtschaftlichkeit angemessen berücksichtigt werden und mit dem berechtigten Interesse an der städtebaulichen Entwicklung von Baulandbrachen sachgerecht abgewogen werden. In diesem Zusammenhang ist auch die ausschließliche Bemessung des Verkaufspreises von neu geschaffenen Baugrundstücken an einem gegebenenfalls zu niedrigen Bodenrichtwert, der die tatsächlich entstandenen Entwicklungs- und Erschließungskosten in wirtschaftlicher Hinsicht nur unzureichend reflektiert, kritisch zu hinterfragen.

Die bauliche Umgestaltung von Ortsbereichen kann im förmlichen Verfahren einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff. BauGB) vorbereitet und durchgeführt werden. Mit dem Beschluss über die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs gelten für die Umgestaltung einheitliche Rechtsvorschriften, die u. a. Fragen zum Grundstückseigentum oder zur Höhe des Verkaufswertes für den Zwischenerwerb der Grundstücke verbindlich regeln.

Zu den Prüfungsfeststellungen, Beanstandungen und Hinweisen kann eine Stellungnahme abgegeben werden. In diesem Fall wird gebeten, dass die Stellungnahme innerhalb von 15 Arbeitstagen nach Eingang des Prüfungsberichts vorgelegt wird.

Beeskow, den 23.08.2021



Wolff
Amtsleiterin



Giese
Prüfer mit besonderen Aufgaben