



vertraulich

Landeshauptstadt Dresden  
Der Oberbürgermeister

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden  
Mitglied des Stadtrats  
Thomas Löser

GZ: (OB) 6 65.7

Datum: 15. OKT. 2020

**Verkauf eines Grundstückes auf der Wehlener Straße an eine Baugemeinschaft  
AF0866/20**

Sehr geehrter Herr Löser,

zu Ihrer Anfrage erlaube ich mir zunächst den Hinweis, dass meiner Ansicht nach kein Anspruch auf Beantwortung der Fragen 1, 4 und 5 besteht.

Nach der Rechtsprechung des Sächsischen Obergerichtes besteht für einzelne Stadtratsmitglieder ein Antwortanspruch nach § 28 Abs. 6 SächsGemO nur dann, wenn lediglich eine einzelne Angelegenheit, d. h. ein einzelner/konkreter Lebenssachverhalt betroffen ist. Ein Antwortanspruch besteht jedoch nicht, wenn die Anfrage darauf abzielt, sich einen allgemeinen Überblick zu verschaffen. Ein konkreter Lebenssachverhalt ist dann gegeben, wenn er nach Ort, Zeit und dem Kreis der eventuell betroffenen Personen bestimmbar ist; dabei muss zwischen diesen Elementen eine inhaltliche Verbindung vorhanden sein; vgl. SächsOVG, Urt. v. 7. Juli 2015, 4 A 12/14, Rn. 28. Das Sächsische Obergericht verweist Fragesteller, die sich einen allgemeinen Überblick verschaffen wollen, auf das Fragerecht nach § 28 Abs. 5 SächsGemO. Fragen zu sämtlichen Angelegenheiten der Gemeinde können danach erst gestellt werden, wenn die Unterstützung eines Fünftels der Mitglieder des Stadtrates vorliegt.

Soweit ich jedoch ein eigenes Interesse an der Beantwortung der von Ihnen aufgeworfenen Fragen habe, werde ich diese – ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und ohne Bindungswillen für künftige vergleichbare Konstellationen – dennoch beantworten.

„Die Stadt hat sich mit Stadtratsbeschluss A0736/13 verpflichtet, jährlich Grundstücke für Baugemeinschaften auszuschreiben. Auf der Wehlener Straße (Flurstück 574/1,2 und 573/1,2) wurde laut städtischem Expose Nr. 17621 ein Grundstück zum Festpreis von 352.000 Euro angeboten. Die Baugemeinschaft hat sich daraufhin um einen Zuschlag für den Verkauf bemüht. Verhandlungen zwischen Stadt und Baugemeinschaft fanden statt. Die Stadt hat nun ein Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben, welches den Wert auf 1,3 Mio Euro taxiert.

In diesem Zusammenhang bitte ich um die Beantwortung folgender Fragen.

### **1. Wie ist der derzeitige Stand der Verhandlungen?“**

Nach erfolgter Ausschreibung des Grundstücks Wehlener Straße 3 – 5 im Jahr 2016 hat die Baugemeinschaft im Juni 2020 die Bereitschaft zum Abschluss eines Kaufvertrages mitgeteilt. Anschließend wurde der aktuelle Verkehrswert des Grundstücks durch die Kommunale Bewertungsstelle ermittelt und der Baugemeinschaft mitgeteilt. Auf Grund der erheblichen Werterhöhung wurde alternativ der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages in Aussicht gestellt, um anstelle des einmaligen Kaufpreises einen wiederkehrenden Erbbauzins zu vereinbaren. Im persönlichen Gespräch zwischen der Abt. Liegenschaftsmanagement des Amtes für Hochbau und Immobilienverwaltung und der Baugemeinschaft bat diese um Prüfung, ob ein Verkaufspreis in Höhe des Bodenrichtwertes (und nicht des Verkehrswertes) oder ein reduzierter Erbbauzinssatz vereinbart werden könne. Das Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung hat diesbezüglich eine Prüfung zugesagt, welche gegenwärtig durchgeführt wird.

### **2. „Wie erklärt sich die Kostensteigerung um ca. 1 (!) Mio. Euro?“**

Zum Zeitpunkt der Ausschreibung des Objekts wurde der Bodenrichtwert in Höhe von 260 Euro/m<sup>2</sup>, mithin insgesamt 352.000 Euro, als Kaufpreis-Mindestgebot zugrunde gelegt. In der aktuellen Wertermittlung waren nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung auf Grund vorhandener vergleichbarer Verkaufsfälle in der Umgebung des Objekts sogenannte Vergleichspreise heranzuziehen. Infolgedessen wurde ein Verkehrswert in Höhe von rund 1,3 Mio. Euro ermittelt.

### **3. „Warum kann das Grundstück nicht nach aktuellem Bodenrichtwert von ca. 650.000 Euro verkauft werden?“**

Neben den innerstädtischen Vorgaben zur Veräußerung von Vermögensgegenständen verhindern kommunalrechtliche Vorschriften die Vereinbarung eines Kaufpreises unterhalb des von der zuständigen Stelle ermittelten Wertes: Gemäß § 90 Abs. 1 Satz 2 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) dürfen Vermögensgegenstände von Gemeinden in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Dabei darf die Wertermittlung zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht älter als zwölf Monate sein bzw. dürfen keine Änderungen bei den der Wertermittlung zugrunde gelegten Werten (z. B. Bodenrichtwerte) eingetreten sein (vgl. Verwaltungsvorschrift kommunale Grundstücksveräußerung). Ausnahmen sind nach SächsGemO nur im besonderen öffentlichen Interesse zulässig. Dies gilt insbesondere für Veräußerungen zur Förderung von sozialen Einrichtungen, des sozialen Wohnungsbaus, des Denkmalschutzes und der Bildung privaten Eigentums unter sozialen Gesichtspunkten. Über derartige Ausnahmen entscheidet die zuständige Kommunalaufsichtsbehörde, die Landesdirektion Sachsen.

### **4. „Wie schätzt die Stadtverwaltung das Konzept der Baugemeinschaft ein und hält sie dieses Projekt (Nachhaltigkeit, soziale Durchmischung) für förderwürdig?“**

Die Baugemeinschaft hat plausibel dargelegt, bei der Bebauung auf ökologische und soziale Nachhaltigkeit zu achten. Das Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung steht dem Vorhaben positiv gegenüber. Eine Förderung durch die Landeshauptstadt Dresden im Rahmen der Veräußerung, bspw. im Wege der Kaufpreisminderung oder der Vereinbarung eines reduzierten Erbbauzinses, bedürfte jedoch der vorhergehenden Beschlussfassung des Stadtrates und der Zustimmung der Kommunalaufsicht.

5. „Schätzt die Stadtverwaltung ein, dass bezüglich der bereits stattgefundenen Verhandlungen seitens der Baugemeinschaft der Rechtsgrundsatz des Vertrauensschutzes geltend gemacht werden kann?“

Das Ausschreibungsverfahren endete im Mai des Jahres 2016. Erst im Juni 2020 teilte die Baugemeinschaft mit, eine ausreichend Anzahl von Mitgliedern erreicht zu haben und einen Kaufvertrag abschließen zu wollen. Im gesamten Zeitraum wurde das Grundstück von der Landeshauptstadt Dresden ohne Gegenleistung vorgehalten. Der Baugemeinschaft war bekannt, dass die Verhandlungen zum Verkauf unter dem Vorbehalt der entsprechenden Beschlussfassung der politischen Gremien zum Verkauf geführt werden und dass der Kaufpreis zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses angepasst wird. Hierüber haben im Laufe der Jahre mehrere Gespräche und umfassender Schriftverkehr stattgefunden.

Soweit sich die Baugemeinschaft auf den Wortlaut der Ausschreibung bezieht, verkennt dies den Sinn und Zweck der Preisanpassungsklausel und berücksichtigt im Übrigen nicht, dass der Baugemeinschaft eine unverhältnismäßig lange Zeit für die Entscheidung über den Erwerb eingeräumt wurde, während derer eine erhebliche marktbedingte Wertsteigerung des Objekts eingetreten ist.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert