

Der Oberbürgermeister

Dezernat III – Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft

Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern
Mühlentwiete 4
19059 Schwerin

Hausanschrift: Am Packhof 2-6•19053 Schwerin
Zimmer: 4063
Telefon: 0385 545-2656
Fax: 0385 545-2609
E-Mail: AThiele@Schwerin.de

Ihre Nachricht vom/Ihr Zeichen
16.10.2020/22-0-092-560

Unsere Nachricht vom/Unser Zeichen

Ansprechpartner/in
Herr Thiele

Datum
30.11.2020

**Überörtliche Prüfung der Landeshauptstadt Schwerin
Teilprüfung „Vermögens-/Grundstückgeschäfte“
Vorläufige Prüfungsmitteilung vom 23.09.2020
Stellungnahme der Landeshauptstadt Schwerin**

Sehr geehrte Frau Dr. Johannsen,

mit Schreiben vom 23.09.2020 haben Sie der Landeshauptstadt Schwerin die vorläufige Prüfungsmitteilung über die überörtliche Prüfung der Landeshauptstadt Schwerin im Teilbereich „Vermögens-/Grundstückgeschäfte“ übersandt.

Unter Bezugnahme auf das am 15.10.2020 stattgefundenene Abschlussgespräch übergebe ich Ihnen hiermit die Stellungnahme der Landeshauptstadt Schwerin. Ich möchte voranstellen, dass die Landeshauptstadt Schwerin ihre Stellungnahme zum Anlass nimmt, organisatorische und verfahrensrechtliche Änderungen einzuleiten bzw. eingeleitete Prozesse zu beschleunigen. Dies soll z.B. durch die raschere Einführung der elektronischen Akte in den Fachdiensten erfolgen.

Die Landeshauptstadt Schwerin hat im Prüfungszeitraum 139 Grundstücke veräußert und etwa 11,8 Mio. Euro Einnahmen erzielt. 40 Fälle hat der Landesrechnungshof in der Stichprobe untersucht; zu 23 Fällen hat er Anmerkungen gemacht. Meine detaillierten Erläuterungen zu den Sachverhalten und Stellungnahmen zu den jeweiligen Immobilienveräußerungen, die Grundlage für Ihre vorläufige Feststellung zu Ziffer 7 der Zusammenfassung waren, entnehmen Sie bitte der Anlage 1.

Die betreffenden Textziffern aus der Prüfungsmitteilung, auf die ich Bezug nehme, sind in Klammern dargestellt. Die hochgestellten Ziffern beziehen sich auf die lfd. Nummer in der Erhebungstabelle Grundstücke.

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

(42)

Die Landeshauptstadt Schwerin führt ein zentrales Vertragsregister, welches über die Software „Archikart“ der „Archikart Software AG“ verwaltet wird. Archikart ist eine effiziente Software zur Vorgangsbearbeitung und Liegenschaftsverwaltung für kommunale und anderen Verwaltungen; sie wird von über 500 Kunden verwendet. Durch den umfangreichen Aktenbestand und die Vielzahl der liegenschaftlichen Verträge werden letztere von den Fachdiensten 60 (Stadtentwicklung und Wirtschaft) und dem Eigenbetrieb Zentrales Gebäudemanagement (ZGM) geführt. Dem berechtigten Ansatz des Landesrechnungshofes (LRH) soll dadurch Rechnung getragen werden, dass seitens des ZGM die Einführung der elektronischen Akte vorbereitet wird. Zudem arbeitet das ZGM aktuell daran, alle Verträge sukzessive in das Programm Archikart einzupflegen. Sobald dieser Prozess abgeschlossen ist, können die vom LRH angeführten Vorteile eines Vertragsregisters realisiert werden.

(48)

Die Optimierung von Verfahrensabläufen und ein reibungsloser Informationsaustausch aller mit der Liegenschaftsverwaltung befassten Organisationseinheiten wird über das Programm Archikart verfolgt. Da die Eingabe aller vertragsrelevanten Daten sehr personal- und zeitaufwändig ist, wird dieser Prozess noch andauern.

Das daneben im ZGM eingesetzte Verfahren „Tradenet“ ist ein im Baubereich eingesetztes Auftragsbearbeitungsprogramm insbesondere auch zur Kostenkontrolle im Bauablaufverfahren. Im ZGM gibt es eine regelmäßige Hinterfragung zur Optimierung der eingesetzten Software auch unter Einbeziehung der Überlegungen zur stärkeren Gewichtung des Buchhaltungssystems SAP. Diesen Prozess kann das ZGM allerdings nicht allein bestreiten, sondern muss sich richtiger- und zweckmäßigerweise in den Gesamtüberlegungen der möglichst einheitlichen Gestaltung der EDV-Landschaft im Konzern Stadt bewegen.

2. Einhaltung der rechtlichen Anforderungen bei Immobilienveräußerungen

Die Landeshauptstadt Schwerin wird die Empfehlungen des LRH im Bereich Grundstücksvermarktung aufnehmen und wie folgt umsetzen, um dem Grundsatz von der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit durch den Verkauf zum vollen Wert höchste Priorität zu verleihen:

- Die umfassende Ermittlung der entscheidungserheblichen Tatsachen und deren Darstellung in der Beschlussvorlage sowie die Beachtung des Gremienvorbehalts bilden die Grundlage der Verkaufsentscheidung. In Zukunft wird die Einhaltung dieser Grundsätze noch stärker überprüft.
- Beteiligungsprozesse werden vollständig dokumentiert; die einheitliche und rechtssichere Aufgabenerfüllung wird durch die Einführung von Arbeitshilfen in Form von Formblättern sichergestellt.
- Die Überprüfung, ob vertragliche Bau- und Investitionsverpflichtungen erfüllt sind, wird mittels eines Formblattes standardisiert.
- Beim Verkauf von Arrondierungsflächen wird Augenmerk daraufgelegt, die Abschläge zu beschränken.

- Die Beschlussempfehlungen für die politischen Gremien werden künftig eine allgemeine Preissteigerungsklausel enthalten, so dass eine Anpassung des vereinbarten Preises an eine zwischenzeitliche Erhöhung des Bodenrichtwertes ohne nochmalige Beschlussfassung des zuständigen Gremiums möglich ist.
- Die Landeshauptstadt Schwerin wird die Art der Veröffentlichung im Sinne des Durchführungserlasses zu § 56 der Kommunalverfassung anpassen, insbesondere das Verkaufsangebot für Flächen, für die ein überregionaler Interessentenkreis in Frage kommt, und ihre Angebote über einen Zeitraum von 2 Monaten mehrfach bekannt machen.
- Gem. Nr. 6.4.2 c des Durchführungserlasses zu § 56 KV M-V genügt für Grundstücke, für die sich voraussichtlich nur Interessenten aus der Region bewerben werden, die Veröffentlichung auf der Homepage der Landeshauptstadt, im Stadtanzeiger sowie in einer regional erscheinenden Tageszeitung.
- Die Industrieflächen im Industriepark Schwerin werden stetig im Internet auf den städtischen Seiten, im Investguide M-V, dem Portal der landeseigenen Wirtschaftsförderungsgesellschaft „Invest in M-V“ sowie im Gewerbeflächen-Informationssystem der Metropolregion Hamburg (GEFIS) und darüber hinaus mindestens einmal pro Jahr in einer überregionalen Zeitung veröffentlicht.
- Verhandlungen in einem Bietverfahren sollen zukünftig in der Regel auf der Grundlage eines Mindestpreises geführt werden.
- Im Falle nicht befriedigender Kaufangebote werden Nachverhandlungen zur Erzielung eines höheren Verkaufserlöses angestrebt.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Bernd Nottebaum
1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters
und Beigeordneter für Wirtschaft, Bauen und Ordnung

Anlagen:

- Anlage 1 Detaillierte Stellungnahme zu den Einzelvorgängen
- Anlage 2 Stellungnahme des Vorsitzenden des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin vom 25.11.2020
- Anlage 3 Genehmigung einer Grundstücksveräußerung gemäß § 56 Abs. 6 Nr. 1 KV M-V des Ministeriums für Inneres und Europa M-V vom 17.11.2020

Anlage 1 Detaillierte Stellungnahme zu den Einzelvorgängen

Überörtliche Prüfung der Landeshauptstadt Schwerin Teilprüfung „Vermögens-/Grundstücksgeschäfte“

1.3.2 Mangelnde Einbindung anderer Organisationseinheiten

(38 a)

Der Landesrechnungshof bemängelt beim Verkauf ⁹⁹ eines Grundstückes, das mit einer seit mehreren Jahren leerstehenden Kindertagesstätte bebaut ist, dass der Fachdienst Soziales erst nach Ausschreibung zum Zeitpunkt der Bewerberauswahl beteiligt wurde.

Das Grundstück wurde im Bietverfahren unter der Maßgabe ausgeschrieben, dass vorrangig eine Wiederaufnahme der Nutzung für soziale und gemeinnützige Zwecke angestrebt wird. Nach Einschätzung des Fachdienstes Stadtentwicklung und Wirtschaft sollte dieses Grundstück, so wie im Flächennutzungsplan dargestellt, wieder einer sozialen Nutzung zugeführt werden. Mit der Formulierung im Veröffentlichungstext wurde eine möglichst breite Interessengruppe angesprochen. In keinem fachlichen Entwicklungskonzept sozialer Infrastruktur (Kita-Bedarfsplanung, Schulentwicklungsplanung) bestand ein Bedarf für einen Standort im Stadtteil Neu Zippendorf.

Zwei Angebote entsprachen den Forderungen des Ausschreibungsverfahrens. Nach Vorliegen der Kaufangebote wurde der Fachdienst Soziales um fachliche Stellungnahme gebeten: Der Fachdienst favorisierte das Projekt eines Interessenten im Bereich der Seniorenpflege gegenüber einem Projekt im Eltern-Kind-Bereich. Mit diesem Votum wurde die Beschlussvorlage zur Beschlussfassung in die politischen Gremien eingebracht.

Somit erfolgte der Verkauf an den Bewerber, der ein Projekt im pflegerischen Bereich umsetzen wollte. Der Argumentation des Landesrechnungshofes, dass bei einer früheren Beteiligung des Fachdienstes Soziales weitere potentielle Erwerber sich beteiligt hätten und somit auch ein höherer Kaufpreis hätte erzielt werden könne, ist spekulativ. Durch die uneingeschränkte Öffnung des Bietverfahrens für alle Bewerber bzw. Nutzungen, die nicht nur den pflegerischen Bereich abdecken wollten, konnte die Marktsituation umfassender erkundet werden.

(38 b)

In einem Verkaufsfall ¹²¹ hat ein Fachdienst des Dezernates Wirtschaft, Bauen und Ordnung im internen Beteiligungsverfahren dem Verkauf aus seiner fachlichen Sicht nicht zugestimmt. Der dem Fachdienst vorgesetzte Beigeordnete für Wirtschaft, Bauen und Ordnung hat nach Abstimmung mit dem Leiter des Fachdienstes Stadtentwicklung diese Stellungnahme ersetzt: Es handelte sich um unbebautes Grundstück, das in einem Bebauungsplan vor knapp 20 Jahren als geplante Straßenfläche festgesetzt worden war; die Straße wurde jedoch nicht realisiert und war für die abschließende Bebauung benachbarter Grundstücke planungs- und baurechtlich nicht mehr erforderlich. Die Entscheidung ist mit dem Leiter des Fachdienstes Verkehrsmanagement erörtert und protokolliert worden.

Der Landesrechnungshof bemängelt hier die mangelnde Dokumentation der Gründe für die Entscheidung des Beigeordneten. Diese wurden in der Beschlussvorlage der Verwaltung an den Hauptausschuss jedoch wie folgt dargestellt:

Das Flurstück (..) wird als wichtige Erschließungsergänzung bzw. Entlastung für den Hotelbetrieb, auch vor dem Hintergrund geplanter Erweiterungsmaßnahmen des Hotels, benötigt. Durch die Steigerung des Hotelbetriebes auf das wirtschaftlich notwendige Maß

haben der Lieferverkehr und das Gästeaufkommen den maximalen Umfang erreicht. Das derzeit notwendige Wenden aller Fahrzeuge vor dem Hotel führt regelmäßig zu Problemen. Das Flurstück (..) soll für die Warenannahme genutzt werden. Das Grundstück ist für die Stadt entbehrlich, da die Errichtung einer öffentlichen Straße nicht mehr erforderlich ist und über die Lagerstraße bzw. den Kranweg ausreichend Fußwegebeziehungen zwischen der Speicherstraße und der Hafensperrmauer bestehen. Das Grundstück soll verkauft werden.

2.2 Ermittlung des vollen Wertes (Verkehrswert)

2.2.1 Veräußerung ohne Ermittlung des Verkehrswertes

(64a)

Der Landesrechnungshof stellt beim Verkauf einer kleineren Ergänzungsfläche zum hauptsächlichen Verkaufsfall¹⁰³ fest, dass für die Ergänzungsfläche kein Verkehrswert ermittelt worden wäre.

Um der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime zu entsprechen, hatte die Stadt ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und im Jahr 2018 etwa 4 ha großes städtisches Grundstück im Ortsteil Wickendorf nach öffentlicher Ausschreibung an einen Erschließungsträger verkauft. Dieser hatte bereits ein Grundstück von der BVVG (Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH) erworben, das den größten Anteil am Plangebiet hatte. Ziel war es, die einheitliche Erschließung des Gebietes zu gewährleisten. Sowohl die Flächen der BVVG als auch der Stadt Schwerin waren im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Für das städtische Grundstück lag ein Verkehrswertgutachten vor, in dem der Verkehrswert mit 25,- EUR/m² festgesetzt wurde. Im Verfahren haben 2 Kaufinteressenten ein Angebot abgegeben. Da die Angebote unterhalb des festgestellten Verkehrswertes von 25,- EUR/m² lagen, wurden beide Interessenten zur Abgabe eines Nachangebotes aufgefordert. Die Kaufinteressenten erhöhten daraufhin zwar ihre Angebote; diese lagen jedoch immer noch unterhalb des festgestellten Verkehrswertes. Der Verkauf unterhalb des gutachterlich festgestellten Bodenwertes wurde befürwortet, da ein anhaltend starkes Interesse vor allem junger Familien am Erwerb von Wohnbauland zu verzeichnen war und ist. Diesem gilt es zu entsprechen, um dem Wegzug in die Umlandgemeinden entgegenzuwirken.

Die Differenz zwischen den Geboten und dem festgestellten Verkehrswert ist darin begründet, dass die Bieter die Erschließungssituation durch gezielte Recherchen bewerten konnten. Denn erst durch Nachfragen bei der Wasserversorgungsgesellschaft Schwerin wurde bekannt, dass der Trinkwasserbedarf des Wohngebietes durch eine zu errichtende Druckerhöhungsstation gedeckt werden kann. Die Kosten für die Druckerhöhungsstation wurden auf 700.000 Euro geschätzt.

Das Verfahren zum Verkauf der Hauptfläche wurde dem Innenministerium M-V als Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt. Das Innenministerium bestätigte, dass der Verkauf in einem ordnungsgemäßen Bietverfahren erfolgte und das Höchstgebot, auch wenn es unter dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert lag, dem vollen Grundstückswert entsprach.

Die Käuferin beantragte nach Vorlage des Beschlusses für die Hauptfläche (ca. 40.000 m²) den Kauf einer angrenzenden, etwa 800 m² großen Teilfläche, um die Erschließung des geplanten Wohngebietes mit 145 Baugrundstücken durch einen zusätzlichen Gehweg zu verbessern. Es handelt sich um ein ehemaliges Wegegrundstück von etwa 2 m Breite und etwa 400 m Länge. Der Anteil dieser Ergänzungsfläche von 800 m² am Plangebiet (200.000 m²) beträgt 0,4%.

Die Stadt Schwerin hat diese Fläche ebenfalls für den Preis von 16,10 EUR/m² verkauft. Die Käuferin wird gemäß den Festlegungen des Erschließungsvertrages dort einen öffentlichen Geh- und Radweg und eine öffentliche Grünfläche herstellen und diese kosten- und lastenfrei an die Stadt Schwerin zurück übertragen.

Der Landesrechnungshof bemängelt, dass für den Verkauf der Ergänzungsfläche kein Verkehrswert ermittelt worden wäre und somit ein Verstoß gegen § 56 Abs. 4 Satz 2 KV M-V vorläge. Es sei fraglich, ob diese Ergänzungsfläche hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale mit der Hauptfläche hätte.

Nach Einschätzung des Fachdienstes Stadtentwicklung und Wirtschaft wiesen Haupt- und Ergänzungsfläche hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale auf, um bei der Ermittlung des vollen Wertes gemäß Nr. 6.4.1 cc) Durchführungserlass zu § 56 der Kommunalverfassung auf den Vergleichswert von 16,10 EUR/m² der Hauptfläche abzustellen.

Nach Vorliegen der Vorläufigen Prüfungsmitteilung des Landesrechnungshofes wurde der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin mit der Überprüfung des Verkehrswertes beauftragt.

In seiner Stellungnahme vom 25.11.2020 (**Anlage 2, Nr. 1**) folgt der Vorsitzende des Gutachterausschusses der Einschätzung des Fachdienstes, dass die wertrelevanten Grundstücksmerkmale von Haupt – und Ergänzungsfläche übereinstimmen. Nach seiner Einschätzung wäre für den Fall der gemeinsamen Bewertung mit der Hauptfläche im Verkehrswertgutachten ebenfalls der Verkehrswert 25,-- EUR/m² festgestellt worden.

Auf dieser Grundlage wurde der Verkauf der Ergänzungsfläche der Rechtsaufsichtsbehörde vorsorglich zur Genehmigung gemäß § 56 Absatz 6 Kommunalverfassung M-V vorgelegt.

Das Ergebnis wird nachgereicht.

(64b)

Im Bebauungsplanverfahren „Wickendorf-West“ hatten einige Eigentümer westlich an die Seehofer Straße angrenzender Grundstücke und die Bürgerinitiative „Bewahrung der Natur im Wickendorf West“ in der Sitzung des Ortsbeirates Wickendorf/Medewege am 19.7.2017 ihre Forderung vorgebracht, auf den westlich ihrer Grundstücke angrenzenden städtischen Flächen die naturnahe Nutzung zu erhalten.

Der Ortsbeirat hat daraufhin dem Hauptausschuss empfohlen, den Pächtern bzw. unmittelbaren Grundstückseigentümern des westlichen „Naturstreifens“ ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Der Hauptausschuss der Stadtvertretung hat sich dieser Empfehlung des Ortsbeirates angeschlossen und die Verwaltung beauftragt, Verkaufsverhandlungen mit den Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke westlich der Seehofer Straße zu führen.

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Situation wurde für die im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzten Grundstücke der Wert mit 16,10 EUR/m² (entspricht dem Wert für Bauerwartungsland aus der Ausschreibung) und für die als Wohnbauflächen festgesetzten Grundstücke der Wert in Höhe des im Bebauungsplan „Wickendorf-östlicher Teilbereich“ geltenden Bodenrichtwertes mit 85,-- EUR/m² festgesetzt.

2.2.2 Ermittlung des Verkehrswertes durch Gutachten

2.2.2.1 Veräußerung auf der Grundlage von verfristeten Gutachten

(70)

Bei diesem Fall³² befinden sich die verkauften Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.98 "Krebsförden Dorfstraße". Ursprünglich war im Bebauungsplan an dieser Stelle ein Geh- und Radweg geplant. Diese Wegeführung war bereits im gesamten Planaufstellungsverfahren kontrovers diskutiert worden, da einigen Anliegern langjährige Pachtverhältnisse gekündigt werden mussten. Die Anlieger schlugen nach der Abwägungsentscheidung der Stadtvertretung und nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erneut eine andere Wegeführung vor, da sich die liegenschaftlichen Voraussetzungen im Umfeld geändert hatten und durch unerwartete Verkaufsbereitschaft eines privaten Eigentümers eine alternative Wegefläche zur Verfügung stand.

Stadtpolitik und Stadtverwaltung haben den Alternativvorschlag der Anlieger, der weniger Eingriffe in die privaten Interessen verursachte, aufgenommen. Im Zuge des Verfahrens ist ein Verkehrswertgutachten zur Wertermittlung der als Arrondierungsflächen an die 5 Anlieger zu verkaufenden Flächen erstellt worden. Aufgrund des langen Verhandlungsprozesses war das Gutachten zum Zeitpunkt der Beurkundung etwa 4 Monate verfristet.

Gemäß Nr. 6.4.1 b) Durchführungserlass zu § 56 der Kommunalverfassung vom 13.12.2018 i.d.F. vom 01.03.2019 ist es aber zulässig, bei unbebauten Grundstücken den vollen Wert des Grundstückes durch Zu- und Abschläge auf Grundlage der Auswertung der Kauffälle über Arrondierungsflächen zu bestimmen.

Der Landesrechnungshof bemängelt, dass zunächst eine gutachterliche Verkehrswertermittlung für erforderlich erachtet wurde und beim Verkauf auf die Bewertung als Arrondierungsflächen abgestellt wurde. Die gutachterliche Verkehrswertermittlung war als Grundlage für die Verhandlungen mit den Anliegern erforderlich. Nach Ablauf der Geltungsfrist des Gutachtens wurde festgestellt, dass sich die im Gutachten als Bewertungsmaßstab angesetzten Rahmenbedingungen nicht geändert hatten, insbesondere die Grundstücksbewertung auf Grundlage der für Arrondierungsflächen vorgesehenen Regelung erfolgte. Somit wurde beim Verkauf auf die Bewertung als Arrondierungsfläche abgestellt und auf die Aktualisierung des Gutachtens verzichtet.

(72)

In diesem Fall⁴⁷ hat die Landeshauptstadt Schwerin vier unselbständige Flurstücke von je rund 200 m² Größe (summarisch: 808 m²) an die landeseigene LGE Mecklenburg-Vorpommern im städtebaulichen Entwicklungsgebiet „Waisengärten“ veräußert. Die LGE Mecklenburg-Vorpommern hat das 9,4 ha große Plangebiet gemeinsam mit der Landeshauptstadt Schwerin geplant und eigenwirtschaftlich erschlossen. Grundlage dieser städtebaulichen Entwicklungsaufgabe, die schon über zehn Jahre andauert und derzeit noch nicht abgeschlossen ist, ist ein städtebaulicher Grundlagenvertrag zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der LGE Mecklenburg-Vorpommern, der im Jahr 2009 geschlossen wurde. Die veräußerten Flurstücke waren zu jenem Zeitpunkt eine unbefestigte Wegefläche am östlichen Rand der Kleingärten.

Der Bebauungsplan setzt den Ausbau des Weges zu einem öffentlichen Gehweg vor. Die Lage dieses Gehweges ist jedoch genau um drei Meter nach Osten verschoben und lag auf einem Grundstück, das die LGE der Landeshauptstadt Schwerin nach Herstellung des Weges kosten- und lastenfrei zur Verfügung stellt. Den im Jahr 2015 von der LGE geäußerten Wunsch, alte und neue Wegeflächen schlicht um schlicht zu tauschen, musste die Landeshauptstadt Schwerin mit dem Hinweis auf die rechtlichen Verpflichtungen der LGE aus dem inzwischen geschlossenen Erschließungsvertrag ablehnen. Die Landeshauptstadt Schwerin bestand auf einem Verkauf der Flurstücke.

Der Wertermittlungsstichtag, aber auch der Qualitätsstichtag datiert auf den Beginn der Zusammenarbeit von Stadt und LGE. Der gewählte Wertermittlungsstichtag ebenso wie der gewählte Qualitätsstichtag berücksichtigten die Bodenwertsteigerung aus der Umwidmung einer Wegefläche als Bauerwartungsland. Der Qualitätsstichtag berücksichtigt ferner, dass alle Aufwendungen für die Erschließung von der LGE erbracht und der Landeshauptstadt Schwerin nicht in Rechnung gestellt wurden.

Entgegen der Feststellung des Landesrechnungshofes liegt hier kein Schaden für die Landeshauptstadt Schwerin vor; im Gegenteil ist der Landeshauptstadt Schwerin ein Vorteil entstanden, denn ihr wird ein neuer Weg einschließlich Grund und Boden kosten- und lastenfrei übereignet und sie erhält einen Verkaufserlös aus den ehemalige Wegeparzellen als Bauerwartungsland.

(74)

In einem Fall ⁵ wurde der Kaufvertrag 6 Tage vor Ablauf der 24-monatigen Geltungsfrist des Verkehrswertgutachtens geschlossen. Der Landesrechnungshof bemängelt, dass das Verkehrswertgutachten nicht aktualisiert wurde, um ggf. einen höheren Verkaufspreis zu erzielen.

Festzustellen ist, dass Verkaufsverhandlungen oftmals einen längeren Zeitraum beanspruchen. Dem trägt der Ordnungsgeber Rechnung indem er die Gültigkeit eines Verkehrswertgutachtens auf 24 Monate festsetzt. Der Kaufvertrag wurde in dem vorgeschriebenen Zeitraum beurkundet.

2.2.2.2 Veräußerung auf der Grundlage inhaltlich ungeeigneter Gutachten

(78)

Wie unter (143a) dargelegt, hat die städtische Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH (WGS) im Rahmen ihrer finanziellen Neustrukturierung die Veräußerung nicht betriebsnotwendiger, reiner Gewerbeimmobilien vorgenommen, um ihre Geschäftstätigkeit auf die Vermietung von Wohnungen zu fokussieren.

Ein Grundstück¹²⁰, das im Erbbaurecht an die Wohnungsgesellschaft Schwerin verpachtet und mit einem Gewerbeobjekt der Wohnungsgesellschaft bebaut war, wurde auf Grundlage eines Gutachtens veräußert, das nach Meinung des Landesrechnungshofes für die Wertermittlung ungeeignet war.

Das Gutachten, das von der WGS und der Stadt Schwerin als Grundlage der Kaufverhandlungen diente, hat ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Grundstückswerte erstellt.

Mit Kaufvertrag vom 19.12.2019 hat die Stadt den Grund und Boden des 4.860 m² große Grundstückes 255/1, Flur 2, Gemarkung Zippendorf zu einem Preis von 493.936,22 EUR (101,63 EUR/m²) verkauft. Nach Vorliegen der Vorläufigen Prüfungsmitteilung des Landesrechnungshofes wurde der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin nachträglich um eine Stellungnahme zur Eignung des Gutachtens gebeten.

In seiner Stellungnahme vom 25.11.2020 (**Anlage 2, Nr. 4**) legt der Vorsitzende des Gutachterausschusses dar, dass die Definition des Marktwertes nach § 16 (2) PfandBG sich in wesentlichen Punkten mit der Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch deckt. So wurde im § 194 Baugesetzbuch das Wort „Marktwert“ in Klammern hinter den Gesetzesbegriff „Verkehrswert“ gesetzt.

Weiter wird ausgeführt, dass der beim Verkauf erzielte Kaufpreis für den Grund und Boden in Höhe von 101,63 EUR/m² dem angrenzenden Bodenrichtwert für Wohnbauland von

105,-- EUR/m² entspricht. In der Regel würden für gewerblich genutzte Grundstücke, insbesondere in dieser direkten Lage zur Straßenbahntrasse wesentlich geringere Bodenwerte gezahlt.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses stellt fest, dass die Landeshauptstadt Schwerin mit dem Verkauf einen durchaus höheren als marktüblichen Bodenwert erzielt hat.

(81)

Der Landesrechnungshof bemängelt, dass bei einem Verkauf¹ kein Gutachten, sondern eine „Wertermittlung als Grundlage für Verkaufsverhandlungen“ vorlag.

Der Wertermittlung liegen folgende Feststellungen zugrunde:

Die Landeshauptstadt Schwerin stellt fest, dass beide Teilflächen planerisch im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen und ein Planungserfordernis in Form einer städtebaulichen Satzung für eine bauliche Nutzung besteht. Beide Teilflächen sind durch die Lage an der Lübecker Straße erschlossen. Die Schwimmhalle ist bereits weitgehend für den ursprünglich geplanten Abbruch vorbereitet. Das Gebäude ist wertermittlungstechnisch als abrisswürdige Gebäudesubstanz entsprechend Grundstücksmarktbericht 2015 (Kapitel 3.2.6 / Seite 42) einzustufen.

Die beiden Teilflächen sind zum jetzigen Zeitpunkt auf Grund des bestehenden Planungserfordernisses als Bauerwartungsland einzustufen. Der Grundstücksmarktbericht 2015 weist für Bauerwartungsland individueller Wohnungsbau eine Preisspanne von 6 - 25 % des angrenzenden Baulandwertes mit einem Mittelwert von 14 % aus. Die östlich angrenzende Bodenrichtwertzone weist einen Bodenrichtwert von 90,- Euro/m² für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland (WA, g, I-IV, GRZ 0,6, t30, f500) aus. Ausgehend davon ergeben sich für die beiden Teilflächen folgende Betrachtungen:

Teilfläche 1 (Gem. Schwerin, Flur 84, Flst. 12/4 sowie die vor diesem Flurstück zur Lübecker Straße liegenden, ca. 650 m² große Teilfläche des Flst. 12/11)

Die Teilfläche 1 ist mit dem Alt-Gebäude der Schwimmhalle bebaut, das nach Aussage des Investors als Basis für die geplante neue bauliche Nutzung herangezogen werden soll. Unter der Voraussetzung, dass kein Abbruch erfolgt, entspricht das Bewertungsobjekt nicht den Vergleichsobjekten in der Stichprobe. Diese sind in der Regel unbebaut oder mit in jedem Fall abzureißenden Gebäuden bebaut. Die Teilfläche 1 hat entgegen den in der Stichprobe Bauerwartungsland enthaltenen Flächen einen besseren Erschließungszustand und einen günstigeren Zuschnitt.

*Unter Berücksichtigung beider Umstände ergibt sich nach meiner Einschätzung in der Spanne Bauerwartungsland ein prozentualer Wert von 19 % des angrenzenden Baulandwertes. **Der Bodenwert beträgt damit 17,10 €/m² also rd. 17 €/m²***

Teilfläche 2 (Gem. Schwerin, Flur 84, ca. 2000 m² große Teilfläche des Flst. 12/11 (ca. 40 m tief und 50 m breit))

Die Teilfläche 2 ist unbebaut und teilweise mit einer Asphaltdecke befestigt. Die Teilfläche 2 hat entgegen den in der Stichprobe Bauerwartungsland enthaltenen Flächen einen besseren Erschließungszustand und einen günstigeren Zuschnitt.

*Unter Berücksichtigung beider Umstände ergibt sich nach meiner Einschätzung in der Spanne Bauerwartungsland ein prozentualer Wert von 24 % des angrenzenden Baulandwertes. **Der Bodenwert beträgt damit 21,60 €/m² also rd. 22 €/m².***

Nach Einschätzung des Fachdienstes Stadtentwicklung und Wirtschaft weist die Stellungnahme alle wesentlichen Merkmale eines Verkehrswertgutachtens auf.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin wurde nach Vorliegen der Vorläufigen Prüfungsmitteilung des Landesrechnungshofes um eine Stellungnahme gebeten.

In seiner Stellungnahme vom 25.11.2020 (**Anlage 2, Nr. 2**) erklärt der Vorsitzende des Gutachterausschusses, die Wertermittlung erneut geprüft zu haben, wonach sich keine Mängel ergeben hätten.

2.2.2.3 Veräußerung ohne notwendige Anpassung des Gutachtens

(85)

Die Landeshauptstadt hat mit Kaufvertrag vom 23. Juni 2016 alle unbebauten Flächen vom Land Mecklenburg-Vorpommern im Industriepark Schwerin (IPS) mit dem Ziel erworben, weitere überregionale und internationale Unternehmen im Industriepark anzusiedeln.

Gemäß den Regelungen des vorbenannten Kaufvertrages ist die Stadt Schwerin verpflichtet, bei jeder Weiterveräußerung, eine Erlösauskehr in Höhe der Differenz von Verkaufspreis zum aktuellen Verkehrswertes zusätzlich weiterer, dem Land entstandener Kosten für die Herrichtung in Höhe von 1,56 EUR/m² an das Land Mecklenburg-Vorpommern zu zahlen; gegenwärtig insgesamt 5,56 EUR/m². Diese Mehrerlösauskehr ist dinglich gesichert.

Bei einem Verkauf⁵⁸ im IPS bemängelt der Landesrechnungshof, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten nicht ohne weitere Anpassungen zur Ermittlung des Verkehrswertgutachtens hätte herangezogen werden dürfen. Der festgestellte Verkehrswert beträgt 4,-- EUR/m². Im Gutachten war u.a. aufgrund der Gesamtfläche ein Abschlag von 20 % vom Ausgangswert (5,10 EUR/m²) vorgenommen worden. Nach Auffassung des Landesrechnungshofes wäre zu prüfen gewesen, ob der Abschlag Bestand hat.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin wurde aufgrund der Feststellungen in der vorläufigen Prüfungsmitteilung um eine Stellungnahme zur Wertüberprüfung gebeten.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses hat den Sachverhalt überprüft (**Anlage 2, Nr. 3**) und hält den als Grundlage für den Verkauf in Ansatz gebrachten Verkehrswert von 4,-- EUR/m² für sachgerecht.

Die Größe des Verkaufsgrundstückes von etwa 10 ha rechtfertigt einen Abschlag in der Größenordnung wie er bei der Ermittlung des Verkehrswertes von 4,-- EUR/m² angerechnet wurde.

Ein Verkauf unter dem vollen Wert kann ausgeschlossen werden.

2.2.3 Ermittlung des VW durch Bodenrichtwerte

2.2.3.1 Fehlende Kontrolle der Aktualität der Bodenrichtwerte

(91)

Bei diesem Verkauf¹³¹ wurde der Vertrag am 10.04.2019 beurkundet. Der volle Grundstückswert wurde auf Grundlage der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2017 ermittelt. Nach § 14 Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind bis zum 31. März jedes Kalenderjahres die zum 31.12. des Vorjahres angepassten Bodenwerte festzustellen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Beschlussvorlage der Verwaltung an den Hauptausschuss war der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2017 gültig. Vor Beurkundung wurde die

Anwendbarkeit des älteren Stichtages zum Bodenrichtwert durch eine mündliche Rückfrage bei der zuständigen Mitarbeiterin in der Geschäftsstelle für Grundstücke überprüft. Da sich der Bodenwert zum Stichtag 31.12.2018 nicht verändert hatte, konnte der Vertrag beurkundet werden. Leider ist diese Rücksprache nicht in der Akte dokumentiert.

2.2.3.2 Nicht nachvollziehbare Abschläge vom Bodenrichtwert

(94)

Der Landesrechnungshof kritisiert die Höhe des Kaufpreises bei dem Verkauf einer vor einem Wohngrundstück befindlichen Arrondierungsfläche⁷⁰. Der Käufer war nicht bereit, den vollen Grundstückswert zu zahlen. Da die Stadt ein außerordentliches Interesse gemäß Nr. 6.2.2 b) Durchführungserlass zu § 56 der Kommunalverfassung vom 13.12.2018 i.d.F vom 0.03.2019 daran hatte, dieses Grundstück in einen geordneten Zustand zu versetzen und den vorhandenen städtebaulichen Missstand zu beseitigen, wurde ein geringerer Kaufpreis akzeptiert. Das besondere öffentliche Interesse besteht in der Verfolgung eines städtebaulichen Zweckes, nämlich der Aufwertung der Vorgärten in der Wittenburger Straße und der Entstehung einer begrünten Fläche. Damit verbunden ist die Aufwertung eines städtebaulichen Missstandes, der von Müllablagerungen und massiven Verunreinigungen durch Sprayer begleitet wird. Diese Maßnahme dient dem allgemeinen öffentlichen Wohl. Bei Nichtverkauf wäre der Zustand erhalten geblieben, da die Stadt Schwerin die Umbaumaßnahme nicht durchgeführt hätte. Für die Stadt entfallen die Kosten der Pflasterung der Verkaufsfläche und zukünftiger Bewirtschaftungsmaßnahmen.

Dieser Verkaufsfall wurde der Rechtsaufsichtsbehörde vorsorglich zur Genehmigung gemäß § 56 Absatz 6 Kommunalverfassung M-V vorgelegt und inzwischen genehmigt. **(Anlage 3)**

(98)

Der Landesrechnungshof bemängelt fehlende Dokumentationen über die Verhandlungen mit dem jeweiligen Käufer zur Vornahme von Abschlägen vom Bodenrichtwert.

Im Falle des Verkaufs einer Arrondierungsfläche⁸² hinter einem Mehrfamilienhaus im Stadtteil Großer Dreesch handelt es sich bei dem verkauften Grundstück um eine im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzte Fläche. Bei der Vornahme der Abschläge vom Bodenrichtwert wurde sowohl die Lage der Arrondierungsfläche als auch die Festsetzung der Nutzung als private Grünfläche berücksichtigt. Zu berücksichtigen war auch, dass für die Stadt Schwerin die Bewirtschaftungskosten für diesen Randstreifen entlang eines Fußweges entfallen.

Bei dem bereits unter RN 38b dargelegten Verkaufsfall¹²¹ wurde gleichermaßen ein Abschlag vom Bodenrichtwert auf Grundlage der Auswertung der Kauffälle über Arrondierungsflächen des Grundstücksmarktberichtes vorgenommen. Für die Lage dieser Arrondierungsfläche werden im Grundstücksmarktbericht Verkäufe mit einer Spanne zwischen 17 % und 100 %, im Mittel 60 % in Ansatz gebracht. In dem hier vorliegenden Fall wurde unter Berücksichtigung der Gesamtumstände der Verkehrswert auf 80 % des Bodenrichtwertes festgesetzt.

Bei einem Verkauf¹²⁶ einer Arrondierungsfläche an ein Unternehmen im Industriepark Schwerin hat die Stadt Schwerin einen Abschlag vom Kaufpreis aufgrund bestehender Versorgungsleitungen (zwei 20 kV-Leitungen und eine Wasserleitung PE 225) vorgenommen. Die Leitungen sind dinglich gesichert und schränken die Nutzung der Fläche deutlich ein, da eine Überbauung nicht möglich ist. Der vorgenommene Abschlag von 25 % des Bodenrichtwertes ist angemessen.

Der Landesrechnungshof bemängelt ebenso den Verkauf²⁰ einer Arrondierungsfläche, bei dem wiederum Abschläge vom Bodenrichtwert vorgenommen wurden. Hier wurde dem Käufer das Grundstück zunächst zum vollen Bodenrichtwert angeboten. Der Käufer hat das Gespräch

mit dem vorgesetzten Beigeordneten für Wirtschaft, Bauen und Ordnung gesucht und einen Kaufpreis in Höhe von 85 % des geltenden Bodenrichtwertes geboten. Der Abschlag wurde somit auf das absolut notwendige Maß begrenzt. Dem Grundstücksmarktbericht ist zu entnehmen, dass der Kaufpreis bei vergleichbaren Verkäufen zwischen 16 % und 79 % des Bodenrichtwertes liegt, wobei der Mittelwert bei 47 % liegt.

2.2.4 Durchführung von Bietverfahren

2.2.4.2 Fehlende Transparenz im Bietverfahren

(106-109)

Die Feststellungen des Landesrechnungshofes zum Verkaufsfall ³ betreffen das städtebauliche Entwicklungsvorhaben „Neues Wohnen am Lankower See“ des ehemaligen „Internatskomplexes Lankow“. Diese 10 ha große Liegenschaft wurde in einem über zehnjährigen Entwicklungsprozess von einer Stadtumbaubrache zu einem attraktiven Wohngebiet umgewidmet:

Die Landeshauptstadt Schwerin hat im Jahr 2010 einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt, nachdem zuvor seit 2004 sukzessive sieben fünfgeschossige Wohnheime, eine Mensa sowie mehrere zweigeschossige Ergänzungsgebäude zurückgebaut worden waren. Über die Ergebnisse des städtebaulichen Entwurfs wurde in der lokalen Öffentlichkeit sowie in den einschlägigen Fachpublikationen über städtebauliche Wettbewerbe berichtet.

Der Hauptausschuss der Landeshauptstadt Schwerin hat in öffentlicher Sitzung und am 1.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59.10 beschlossen, nachdem die beratenden Fachausschüsse „Umwelt und Ordnung“ und „Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr“ in öffentlichen Sitzungen über die Planungsabsicht beraten hatten. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des Bauplanungsrechts wurde der Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht. Am 20.3.2012 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch mit rund 200 Bürgerinnen und Bürgern im Stadtteil Lankow statt.

Die mit dem städtebaulichen Entwicklungsziel verknüpfte Veräußerungsabsicht der städtischen Flächen in der Entwicklungsstufe „Bauerwartungsland“ war seit 2011 öffentlich bekannt und auf der Webseite der Landeshauptstadt Schwerin zu städtebaulichen Projekten dauerhaft veröffentlicht. Die Landeshauptstadt Schwerin hat am 24.10.2013 beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte ein Verkehrswertgutachten beantragt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in der Sitzung vom 31.3.2014 den Verkehrswert bestimmt, das Gutachten ist am 22.4.2014 im Fachamt eingegangen. Der festgestellte Verkehrswert betrug 12,50 Euro/m².

Die Verkaufsabsicht wurde am 22.8.2014 ortsüblich im Stadtanzeiger, auf der Webseite der Landeshauptstadt Schwerin sowie überregional in „Die Welt“ für über zwei Monate bekannt gemacht. Die ganzseitige Veröffentlichung im Stadtanzeiger beinhaltet – wie im übrigen jede Verkaufsveröffentlichung – die Möglichkeit, Fragen zum Angebot an die angegebene Kontaktperson zu richten.

Innerhalb der Angebotsfrist gingen zwei Angebote ein. Der Verkauf erfolgte an den meistbietenden Bewerber mit 17,72 Euro/m² zu 41% über dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert.

Die Feststellungen des Landesrechnungshofes „Mangelnde Transparenz im Bietverfahren“ (s. Seite 2, Ziffer 7 der vorläufigen Prüfungsmitteilung) begründet sich ausschließlich auf diesen einen Fall und ist aufgrund des oben geschilderten vollständigen Sachverhaltes nicht nachvollziehbar und unzutreffend, denn die Grundsätze von Transparenz, Diskriminierungsfreiheit und Gleichbehandlung wurden gewahrt:

Die städtebaulichen Planungsziele waren seit 2010 öffentlich bekannt. Aufgrund der gesamtstädtischen Bedeutung dieses städtebaulichen Vorhabens hat die Stadtverwaltung Anfragen von interessierten Erschließungsträgern erhalten, die in Schwerin Baulanderschließungen vornahmen. So hat die Verwaltung vor der Veröffentlichung der Verkaufsabsicht mit allen Nachfragern Gespräche geführt. Unter den drei Nachfragern, waren auch die beiden Bieter, die ein Angebot abgegeben haben. Die Inhalte der Gespräche sind im Gegensatz zu der Feststellung des Landesrechnungshofes in der Akte protokolliert; die Nachfragen betrafen insbesondere den Zeitpunkt der voraussichtlichen Ausschreibung sowie die Bedeutung und Verbindlichkeit des städtebaulichen Wettbewerbs für das notwendige Bauleitplanverfahren. Das dritte Gespräch wurde mit dem regionalen Niederlassungsleiter eines bundesweit tätigen Erschließungsträgers geführt, der jedoch im Vorfeld der Veröffentlichung mitgeteilt hatte, dass die Konzernleitung mit Sitz in Hessen den Immobilienmarkt in Mecklenburg-Vorpommern nicht positiv beurteile und dass dessen Muttergesellschaft kein Angebot abgegeben würde.

Mit den beiden Bietern wurden nach deren Angebotsabgabe strukturierte Gespräch mit einheitlichen Fragen der Verwaltung an die Bieter geführt (Bindung an die Grundsätze des städtebaulichen Wettbewerbs und des daraus erarbeiteten Gestaltungshandbuchs, Kalkulation äußerer Erschließungsleistungen)

Das Verkehrswertgutachten war zum Zeitpunkt des Beschlusses der Stadtvertretung über den Verkauf des Grundstücks weniger als ein Jahr alt und da keine wertverändernden Tatsachen eingetreten waren auch aktuell.

2.2.4.3 Bietverfahren ohne Mindestpreis

(113)

Das Verfahren zum Verkaufsfall¹⁰³ wurde unter Textziffer 64a erläutert. Das Innenministerium bestätigte, dass das Höchstgebot dem vollen Grundstückswert entsprach.

Bei Ansiedlungen im **Industriepark Schwerin**⁵⁸ fördert das Wirtschaftsministerium M-V gemäß des Förderprogramms „Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur, GRW“ Artenschutzmaßnahmen und Munitionsberäumung im Rahmen der „inneren“ Erschließung des Industrieparks.

Entsprechend der Richtlinie sind zielgerichtet Flächen zur Ansiedlung vorrangig neuer Gewerbebetriebe zu erschließen, um auch renommierte Unternehmen in MV anzusiedeln, den Wirtschaftsstandort zu stärken und insbesondere Arbeitsplätze im produzierenden Bereich zu schaffen.

Dabei ist insbesondere auf die Bestimmungen des Koordinierungsrahmens der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ hinzuweisen, die Grundlage des Zuwendungsbescheides des Landes an die Landeshauptstadt Schwerin sind: Gemäß Ziffer 3.1.6 des derzeit gültigen Koordinierungsrahmes der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ wird eine Wertabschöpfung bei der Landeshauptstadt Schwerin an den Zuwendungsgeber, das Land Mecklenburg-Vorpommern erfolgen: „Sollten Träger, Betreiber und Eigentümer der Infrastrukturmaßnahme auseinanderfallen, ist eine Regelung zur Wertabschöpfung zu verankern, die sicherstellt, dass etwaige Gewinne oder Vorteile beim Träger und/oder Betreiber und/oder Eigentümer der Infrastruktur abgeschöpft werden und nach Abzug der Aufwendungen nach Ablauf der Bindungsfrist nach Ziffer 3.1.8 an den Zuwendungsgeber abgeführt werden.“

Die Förderung zielt ausschließlich auf die Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur ab, und dient nicht dazu die geförderte Kommune fiskalische Erlöse erzielt. Vor diesem Hintergrund wurde im Verkaufsfall⁵⁸ der Kaufpreis angesichts des nationalen und

internationalen Standortwettbewerbs in enger Abstimmung mit der landeseigenen Wirtschaftsförderungsgesellschaft INVEST in M-V und dem Wirtschaftsministerium M-V auf 10.—EUR/m² festgelegt, der den festgestellten Verkehrswert des Gutachterausschusses angemessen überschreitet.

2.2.4.4 Kein Bietverfahren bei (potenziell) größerem Interessentenkreis

(116)

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die Landeshauptstadt Schwerin keine Bietverfahren durchgeführt habe, obwohl bekannt oder zumindest zu erwarten war, dass es weitere potenzielle Käufer gäbe. Diese Feststellung beruht auf Auswertung der beiden Fälle:

a)

Die Landeshauptstadt Schwerin hatte basierend auf Beschlüssen zur Sportentwicklungsplanung und der Haushaltskonsolidierung anstatt zwei älterer Schwimmhallen eine neue Schwimmhalle im Stadtteil Großer Dreesch mit deutlich geringeren Betriebskosten errichtet und den Standort der zweiten Schwimmhalle in Lankow geschlossen. Als der Abbruch der Schwimmhalle Lankow vorbereitet wurde, gründete sich eine Bürgerinitiative, die den Erhalt des Gebäudes und dessen Eintragung in die Denkmalliste anstrebte. Nachdem der Abbruch begonnen hatte, hatte das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege das Gebäude unter Denkmalschutz gestellt. Gegen diesen Bescheid hatte die Landeshauptstadt Schwerin Klage beim Verwaltungsgericht Schwerin eingelegt. Da keine einstweilige Verfügung erlassen war, liefen die Entkernungsarbeiten im Gebäudeinneren weiter. Erst zu dieser Zeit meldete sich ein Bieter, der das Gebäude erwerben und sanieren wollte.

Auf die Frage, warum er sich erst jetzt melde, wo die Diskussion über den Erhalt der Halle doch schon mehrere Monate öffentlich geführt wurde, antwortete der Bieter, dass er die Diskussion zwar lange verfolgt habe. Aber erst als die Bürgerinitiative zum Erhalt des Gebäudes der Schwimmhalle ihn angesprochen habe, habe er innerhalb von zwei Tagen, die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung und eines Umbaus in ein Wohngebäude kalkuliert.

Da die Abbrucharbeiten nur kurzfristig unterbrochen werden konnten, musste die Vorbereitung einer Entscheidung zügig innerhalb von 14 Tagen erfolgen. Dieser Handlungsdruck war nicht von der Landeshauptstadt Schwerin verursacht. Trotz des kurzen Vorbereitungszeitraums lagen dem zuständigen Gremium der Landeshauptstadt Schwerin, dem Hauptausschuss, nach 14 Tagen alle Informationen in der erforderlichen Güte vor.

b)

Die Ausführungen zum Verkaufsfall ⁵ werden unter Textziffer (143c) zusammenhängend dargestellt.

2.3 Dokumentationsmängel bei der Prüfung von Belastungsvollmachten

Die Stadt Schwerin kann gemäß § 4 Abs. 1 und 2 der Genehmigungsfreistellungsverordnung - GenehmFVO M-V - einem Käufer zur Kaufpreisfinanzierung eine Belastungsvollmacht erteilen, um ihm bereits vor Übertragung des Eigentums die Belastung des Grundstückes mit Grundpfandrechten zu ermöglichen. Für potentielle Käufer kommunaler Grundstücke ist diese Möglichkeit der Sicherheitenbestellung vor dem formalen Eigentumsübergang wirtschaftlich von enormer Wichtigkeit, da anderenfalls der Kaufpreis bzw. das Darlehen zum Errichten eines Gebäudes auf dem Grundstück, insbesondere im Falle größerer Investitionsvorhaben, nicht gesichert werden könnte.

Mit der Bestellung der Grundpfandrechte ist für die Stadt kein wirtschaftliches Risiko verbunden.

(120)

Der Landesrechnungshof bemängelt die Dokumentation bei der Einräumung von Belastungsvollmachten für Käufer.

Die Stadtvertretung hat in einem Fall im Jahr 2018 den Verkauf eines Grundstückes im Stadtteil Mueßer Holz¹⁰⁵ an eine gemeinnützige Gesellschaft zur Errichtung einer Rehabilitationseinrichtung beschlossen. Mit gleichem Beschluss hat die Stadtvertretung als zuständiges Gremium einer Vorwegbeleihung des Grundstückes mit einer Grundschuld zugestimmt. Die Käuferin hatte sich zuvor zur Realisierung eines Bauvorhabens in gleicher Höhe verpflichtet.

Dieses Verfahren ist üblich und gemäß § 4 Abs. 1 und 2 der GenehmFVO M-V zulässig, wenn ein Käufer ein Darlehen in Anspruch nehmen muss bevor die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erfolgt. Vertraglich wurde sichergestellt, dass die Stadt als noch im Grundbuch eingetragene Eigentümerin den vollen Kaufpreis vorrangig ausgezahlt bekommt und keine Haftung für den Kredit übernimmt sowie keine Kosten zu tragen hat. Dem Sicherungsinteresse der Stadt Schwerin wurde entsprechend Rechnung getragen.

In einem weiteren Verkaufsfall⁹⁴ stellt der Landesrechnungshof ebenfalls auf die Einräumung einer Belastungsvollmacht für den Käufer ab. Jedoch wurde in diesem Fall keine Belastungsvollmacht gewährt, da der Käufer wegen des geringen Kaufpreises keine Vollmacht beantragte.

2.4 Veräußerung unter vollem Wert

(125)

Im bereits unter RN 120 angeführten Verkaufsfall im Mueßer Holz wurde ein Verkaufsbeschluss eingeholt, in dem der Kaufpreis dem im Verkehrswertgutachten festgestellten Verkehrswert entsprach. Für diesen wurde unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung durch eine gemeinnützige Einrichtung mit sozialer Ausrichtung der Bodenwert mit 40 % des umliegenden Wohnbaulandwertes angesetzt. Zusätzlich wurde ein Abschlag von 30.000,- EUR für die Umverlegung bzw. Rückbau einer über das Grundstück verlaufenden Fernwärmeleitung vorgenommen.

Nach Konkretisierung der Planungen machte die Käuferin unter Vorlage von Nachweisen höhere Kosten für die Umverlegung der Leitung geltend und bot einen geringeren Kaufpreis als den gutachterlich festgestellten Verkehrswert. Daraufhin wurde vorsorglich das Innenministerium hinsichtlich der Genehmigungsmöglichkeiten dieses solchen Kaufvertrages angefragt. Von dort wurde auf Nr. 1.3 des Durchführungserlasses zum Genehmigungsverfahren nach § 56 Abs. 6 KV M-V verwiesen, nach der die Schaffung von Dauerarbeitsplätzen die Absenkung des Kaufpreises grundsätzlich in einem angemessenen Verhältnis ermöglicht.

Daraufhin hat die Stadtvertretung den Verkauf des Grundstückes zu dem abgesenkten Kaufpreis unter der Maßgabe beschlossen, dass 24 Vollzeit-Arbeitsplätze bzw. eine entsprechende Anzahl von Teilzeitarbeitsplätzen über 5 Jahre geschaffen werden. Vertraglich wurde eine Vertragsstrafe bei Nichterfüllung festgesetzt. Der Kaufvertrag wurde nach dem Beschluss und vor der Beurkundung durch das Innenministerium genehmigt.

3. Weitere Handlungsfelder bei Immobilienveräußerungen

3.1. Vereinbarung nachteiliger vertraglicher Regelungen

(130b)

Beim Verkauf in den Gewerbegebieten wird das Bieterverfahren angewandt. Die gebotenen Preise wurden in der Regel akzeptiert, auch wenn sie unterhalb des geltenden Bodenrichtwertes lagen.

Die Stadt Schwerin bietet seit Mitte der 90-er Jahre Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten Schwerin-Süd an, um den Wirtschaftsstandort Schwerin nachhaltig zu stärken. Es wurden sowohl Unternehmen neu in der Stadt angesiedelt als auch ansässige Unternehmen zur Erlangung besserer Bedingungen und zur Sicherung von Arbeitsplätzen verlagert.

Dabei entstanden zahlreiche neue sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Mit dem Verkauf der Gewerbeflächen wurde das Gewerbesteuererwerb der Stadt erhöht und dem Einwohnerverlust Schwerins entgegengewirkt. Bei den Ansiedlungen wurde auf einen guten Branchenmix und die Chancengleichheit für kleine und große Unternehmen Wert gelegt.

Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes 2009 gelten die in den Gewerbegebieten und dem IPS ansässig gewordenen Zauneidechsen als streng geschützte Tiere (§§ 44,45 BNatSchG), die durch besondere Maßnahmen zu schützen sind. Um die damit verbundenen Zusatzkosten für Absammeln und Wiederaussiedlungen der Tiere auszugleichen, muss ein Abschlag vom Bodenrichtwert gewährt werden.

Zudem entspricht die Anschlusssituation in den vor etwa 20 Jahren entwickelten Gewerbegebieten vorhandene Infrastruktur nicht mehr den heutigen Anforderungen (kein Breitband, keine Leerrohrsysteme für Telekommunikation). Die Käufer müssen deshalb auf eigene Kosten die Anschlusssituation verbessern und die höheren Anschlusskosten mit eigenen Mitteln aufbringen. Auch dies wurde bei der Ermittlung des Kaufpreises berücksichtigt.

Ein bereits bestehendes Gewerbegebiet wurde erst 2016 nach der Auswertung neuer Luftbildaufnahmen durch den Munitionsbergungsdienst als Verdachtsfläche ausgewiesen. Die erforderlichen Maßnahmen führen zu erheblichen Mehrausgaben bei den ansiedlungswilligen Unternehmen. Aus diesem Grund wird auch hier ein anteiliger Abschlag gewährt.

3.2. Lückenhafte Kontrolle der Umsetzung vertraglicher Regelungen

(132) ff.

Der Landesrechnungshof nimmt Bezug auf die Umsetzung weitergehender vertraglicher Verpflichtungen.

Die Kontrolle der vertraglichen Verpflichtungen ist einer Sachbearbeiterstelle im Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft zugeordnet.

Die entsprechenden Verträge werden von der Mitarbeiterin in der „Archikart“ Software mit einer Wiedervorlagefrist versehen. Nach Ablauf dieser Frist prüft die Mitarbeiterin, ob die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt wurden und die eingetragene Sicherung in Form einer Rückauffassungsvormerkung im Grundbuch gelöscht werden kann, sofern der Käufer nicht von sich aus die Löschung beantragt.

Die Prüfung erfolgt differenziert nach Art und Inhalt der Bauverpflichtung. Im Regelfall werden die Käufer schriftlich aufgefordert, Unterlagen zum Nachweis des Erreichens des Investitionsvolumens vorzulegen. Die Mitarbeiter der Wirtschaftsförderung geben Erklärung über die Erfüllung der Bauverpflichtung bei Käufen im Gewerbegebiet ab, da ihnen im Rahmen ihrer Tätigkeit ein Einblick in den Fortschritt des Bauvorhabens möglich ist.

Bei überschaubareren Verpflichtungen (z.B. Errichtung Einfamilienhaus mit Eigennutzung) erfolgt die Prüfung über eine Ortsbesichtigung und Einsicht in das zuständige Melderegister.

3.3.Fehlende Prüfung möglicher vergaberechtlicher Anforderungen

(135) bis (138)

Die Feststellungen des Landesrechnungshofes betreffen den Verkauf eines mit einer Kegelbahn bebauten Grundstückes.

Die Stadt Schwerin war Eigentümerin eines Grundstückes an der Schlossgartenallee/Kalkwerderring, auf dem sich ein in verschiedene Nutzungseinheiten unterteilter Gebäudekomplex befand, der in den 1970er Jahren erbaut worden war. Der Sportverein Einheit Schwerin (SV Einheit) nutzte die Kegelbahn, das Fitness-Raum, Büros und verschiedene Lager- und Sanitärräume sowie ein Gastraum (Kegel-Pub). Die Wohnung und die ehemalige Klubgaststätte standen leer.

Am 26.11.1993 hatte die Stadtvertretung den Beschluss gefasst, Sportanlagen den Vereinen kostenfrei zur Nutzung zu übergeben. Dazu zählte auch das Objekt Schlossgartenallee 38.

Im Jahr 2015 beauftragte die Stadtvertretung den Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft mit dem Verkauf des Grundstückes, um die Nutzung des aufstehenden Gebäudes und insbesondere der Kegelbahn durch den SV Einheit zu sichern. Auf die Drucksache (DS 00107/2014) wird verwiesen. Hintergrund war, dass das Gebäude einen hohen Modernisierungsrückstand aufwies, so dass Unterhaltungs- und Betriebskosten nicht mehr wirtschaftlich darstellbar war.

Das Grundstück wurde in einem Bietverfahren auf Grundlage des in einem Verkehrswertgutachten ermittelten vollen Wertes zum Kauf angeboten. Der erzielte Kaufpreis lag oberhalb des festgestellten Verkehrswertes.

Der Käufer hat zum Zwecke der Bestandsicherung als Verwaltungssitz und Sportstätte mit dem SV Einheit einen Erbbaurechtsvertrag über 30 Jahre für das Gebäude abgeschlossen und sich gegenüber der Stadt zur Vornahme von Investitionen verpflichtet. Auf den mitverkauften angrenzenden Flächen hat der Käufer Wohngebäude errichtet.

3.4 Fehlende/lückenhafte Entscheidungsgrundlagen für Gremien

(143a)

Der Landesrechnungshof bemängelt beim Verkauf zweier Grundstücke, für die Erbbaurechtsverträge bestanden, eine nicht umfassend vorgenommene Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.

Im Rahmen der finanziellen Neustrukturierung der Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH (WGS) wurde von Seiten der Kommunalaufsicht und des Landesförderinstitutes nachdrücklich empfohlen, dass die Wohnungsgesellschaft Schwerin nicht betriebsnotwendige, reine Gewerbeimmobilien zu veräußern. In der Folge hat die Geschäftsführung der WGS mit der Zustimmung des Aufsichtsrates unter anderem auch die vorgenannten Immobilien, bei denen es sich um Spezialimmobilien mit besonderen Risiken handelt zum Verkauf angeboten.

Die Landeshauptstadt Schwerin war Eigentümerin eines Grundstückes⁹⁷, dessen aufstehendes Gebäude im Jahr 1994 durch die Schweriner Grund GmbH auf Grundlage eines Erbbaurechtes mit der Stadt Schwerin errichtet wurde. Mit der Verschmelzung der Schweriner Grund GmbH auf die Muttergesellschaft WGS im Jahr 2004 wurde die WGS auch Inhaberin des Erbbaurechtes. Mieter der Immobilie war bis zum 30.04.2017 der Landkreis Ludwigslust-

Parchim, der dort die Kfz-Zulassungsstelle der Landeshauptstadt Schwerin bzw. des Landkreises Ludwigslust-Parchim unterhielt.

Aufgrund des baulichen Zustandes (Schimmelbildung durch Feuchteschäden am Dach) konnte die Nutzung aus arbeitsschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht fortgeführt werden. Der Mieter hatte den Mietvertrag fristlos gekündigt.

Das Gebäude bedurfte einer dringenden und umfassenden Sanierung mit hohen Investitionen durch die WGS. Ein führendes Unternehmen der Lebensmittel-Logistik war bereit, das sanierungsbedürftige Gebäude zu erwerben und zu sanieren, wenn das Erbbaurecht aufgelöst würde. Denn für gewerbliche Investoren, die ihre Investitionen über Kreditmittel finanzieren, sind Erbbaurechte keine hinreichende Beleihungssicherheit.

Ein weiterer Erbbaurechtsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der WGS¹²⁰ bestand über eine Spezialimmobilie eines Fitness- und Freizeitcenters. Das Erbbaurechtsverhältnis wurde ursprünglich 1995 mit einem Sportverein begründet und enthielt eine Bauverpflichtung für den Verein. Ein 1998 geschlossener Bauwerksvertrag konnte durch den Verein nicht erfüllt werden. Um das städtische Ziel der Förderung und des Erhalts der hiesigen Vereinsstruktur zu unterstützen, ist die WGS in enger Abstimmung mit der Stadt Schwerin in das Erbbaurecht und den Bauvertrag eingetreten. Neben den bis dahin aufgelaufenen Zahlungsverpflichtungen aus dem Bauvertrag (ca. 230 T€) sind seitens der WGS auch die Erbbaurechtsentgelte übernommen worden, die seit der Übernahme angefallen waren, obgleich die Errichtung der Immobilie noch nicht abgeschlossen war. Die Vermietungsergebnisse wurden durch erhebliche Baumängel, die Insolvenz der ausführenden Firma in 2004 und diverse Betreiberwechsel belastet.

Die Wohnungsgesellschaft hatte das Gebäude über mehrere Monate im Internet zum Kauf angeboten. Der verhandelte Kaufpreis von 1.000.000,-- EUR entfiel zu 493.936,22 EUR auf die LHSN (Grundstück) und zu 506.063,78 EUR auf die WGS (Gebäude). Der Grund und Boden wurde für einen Preis von 101,63 EUR/m² verkauft.

Das Erbbaurecht lief vertragsgemäß bis zum 30.06.2045 und beinhaltete monatliche Zahlungen von 27.498,71 € mit der Möglichkeit der Anpassung auf der Grundlage eines Preisindex. Bei einer barwertigen Betrachtung ergibt sich unter Beachtung der derzeitigen Abzinsungssätze gemäß § 253 Abs. 2 HGB aus der gegenwärtig zu zahlenden Erbpacht ein finanzielles Restvolumen von 476.957,-- EUR.

Der Wegfall des Erbbauzinses stellt sich in beiden Fällen erfolgsneutral dar, da gleichzeitig die Erbbauzinsbelastung auf Seiten der kommunalen Eigengesellschaft WGS entfällt. Auch fällt der Stadt Schwerin aus dem Grundstücksverkauf ein entsprechender Verkaufserlös zu. Diese Bewertung der Gesellschaft für Beteiligungsverwaltung Schwerin mbH ist der Begründung zum Verkaufsbeschluss zu entnehmen. Auch wird von dort die gewerbliche Neuansiedlung positiv bewertet, weil die Leerstandskosten für die WGS entfallen.

(143c, 1. Anstrich)

Der knapp 1.000 m² große Verkaufsgegenstand war eine Teilfläche des Flurstücks 46/9, Flur 26 der Gemarkung Schwerin (ehem. nördliche Polizeifläche Amtstraße) und Bestandteil eines Vertragsgeschäftes mit vier Parteien (Stadtwerke Schwerin, Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Schwerin, LGE Mecklenburg-Vorpommern und Landeshauptstadt Schwerin). Ziel dieses Vertrages war die Errichtung einer Geothermiestation zur Wärmeversorgung des Baugebietes Waisengärten. Da die Geothermiestation auf Flächen errichtet werden musste, die durch die Kindertagesstätte des DRK genutzt wurde, war ein Grundstückstausch der genannten vier Parteien notwendig. Nachdem die Stadtwerke Schwerin in einem fortgeschrittenen Planungsstadium von der Investitionsabsicht Abstand genommen hatten und die Teilfläche nicht mehr für die Außenfläche der Kindertagesstätte benötigt wurde, wurde das

Flurstück zu den gleichen Konditionen wie die rund 4.600 m² große Hauptfläche veräußert. Auf diesen beiden, inzwischen verschmolzenen Grundstücken wird derzeit ein Pflegeheim errichtet.

Die LGE hatte in einem Gespräch am 17.6.2015 beim Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Wirtschaft bereits für dieses Flurstück eine Kalkulation des Erschließungsaufwandes von 170 Euro/m² vorgelegt, der aber auch mehrere allgemeine Kostenstellen enthielt. Die Landeshauptstadt Schwerin hat daher nur einen anrechenbaren Erschließungsaufwand in Höhe von 102,- Euro/m² akzeptiert. Der Nachweis über den Erschließungsaufwand der landeseigenen LGE Mecklenburg-Vorpommern und die Berechnung der Mehrerlösklausel findet sich in einem Vorgang bei der Fachgruppe Stadtplanung.

(22)

Vertrag Nr. 7, der zum Zeitpunkt der Erhebung nicht auffindbar war, war falsch abgelegt worden und steht nun wieder zur Verfügung.

4. Vermietung

(148) ff.

Die Beanstandung, dass Einnahmemöglichkeiten nicht oder nicht vollständig erhoben würden, trifft aktuell nicht zu.

Eine generelle Aktualisierung des Gutachtens für die Nutzungsentgelte von Erholungsgrundstücken wurde beauftragt.

Eine Aktualisierung des Gutachtens für Kleingärten liegt bereits vor. Soweit sich daraus Erhöhungsmöglichkeiten ergeben, werden diese umgesetzt.

Zur Zeit werden die Mieten für Garagen erhöht (mit Wirkung zum 1.1.2021) und Entgelte für Stellplätze an Schulen erhoben (ebenfalls ab 1.1.2021).

Die Entgelte für Erholungsgrundstücke, Erbbaurechte und Kleingärten und Mobilfunkstationen wurden in der Vergangenheit auf der Basis der Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin angepasst. Soweit es sich bei Mietverträgen nicht um Verträge handelt, die noch dem Schuldrechtsanpassungsgesetz und der Nutzungsentgeltverordnung unterfallen, enthalten die Mietverträge Anpassungsklauseln. Die Miethöhen werden bei Vertragswechsel auf der Basis der existierenden Gutachten, welche stets an die aktuellen Bodenrichtwerte anknüpfen, angepasst.

Generell ist der Fokus des ZGM auf die Erschließung zusätzlicher Einnahmequellen und die Steigerung der Einnahmen gerichtet.

(155) ff.

Soweit dem ZGM die Zuständigkeit für Verträge die bislang eine unentgeltliche Überlassung von Vermögensgegenständen vorsehen übertragen ist, werden diese darauf hin überprüft, ob und ggf. warum eine kostenfreie Nutzung im öffentlichen Interesse erfolgen darf.

5. Nutzungsvereinbarungen für Sportstätten

(164)

Der Landesrechnungshof bemängelt das nichteinheitliche Vorgehen bei der Vereinbarung von Vertragsinhalten.

Grundsätzlich unterscheiden sich die verglichenen Sportanlagen sowohl in Größe als auch in Funktionalität. Daraus resultieren teilweise stark voneinander abweichende Bewirtschaftungskosten. Deshalb werden und wurden Bezuschussungen in der Regel nur den Sportvereinen zugestanden, die nicht in der Lage sind, die Bewirtschaftung der überlassenen Sportanlage aus eigener Kraft zu bewerkstelligen. Beispielhaft seien hier Wassersportvereine genannt, die durch die Einnahme von Liegegebühren für die Boote der Vereinsmitglieder in der Lage sind, die Bewirtschaftungskosten aus diesen Einnahmen zu tragen. Derartige Ertragsmöglichkeiten haben andere Sportvereine hingegen nicht, so dass eine Bewirtschaftung ohne Zuschuss unmöglich wäre.

Insofern wird das Vorgehen durchaus als einheitlich betrachtet.

(165)

Der Landesrechnungshof bemängelt den fehlenden Abgleich der Bewirtschaftungskosten mit einem marktgerechten Entgelt.

Für Sportanlagen, die im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge betrieben werden sollen, gibt es ebenso wenig einen „Markt“ wie beispielsweise für Schulen. Die Anlagen werden von Sportvereinen betrieben, die aufgrund ihrer Gemeinnützigkeit (Förderung des Sports) über einen Freistellungsbescheid des Finanzamtes verfügen. Das bedeutet, dass die Geschäftsführung sich ausschließlich und unmittelbar auf die Erfüllung des steuerbegünstigten Zweckes (Förderung des Sports) zu konzentrieren hat. Eine aktive Teilnahme am „Markt“ ist den Vereinen somit nicht möglich und damit auch nicht die Ermittlung eines marktgerechten Entgeltes.

(166)

Der Landesrechnungshof bemängelt fehlende Zuarbeiten.

Die angeforderten Zuarbeiten können nachgeliefert werden. Allerdings lassen sich die Fragen und wiederholten Fristsetzungen hier nicht nachvollziehen.

(169), (171)

Der Landesrechnungshof moniert das Alter des Grundsatzbeschlusses aus dem Jahre 1993 und die darin enthaltene Formulierung „Magistrat“.

Diese Feststellung kann nicht nachvollzogen werden. Es ist hier keine Regelung bekannt, ab wann ein Beschluss alt oder überholt ist. Der damalige Wille der Gemeindevertretung, kommunale Sportanlagen den Vereinen zur Eigenbewirtschaftung kostenfrei zu überlassen, hat nach wie vor Bestand.

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE in der Landeshauptstadt Schwerin



Landkreis Ludwigslust-Parchim | PF 12 63 | 19362 Parchim

Landeshauptstadt Schwerin

Fachdienst Stadtentwicklung und
Wirtschaft

Postfach 11 10 42

19010 Schwerin

Organisationseinheit

FD 61 Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

Ansprechpartner

Ulrich Frisch

Telefon 03871 722-6200 | **Fax** 03871 722-77-6200

E-Mail ulrich.frisch@kreis-lup.de

Aktenzeichen	Dienstgebäude	Zimmer	Datum
GAA SN - LRH 201103	Ludwigslust, Garnisonstr. 1	A 129	25.11.2020

Stellungnahme LRH-Teilprüfung „Vermögens- und Grundstücksgeschäfte“ hier: Ihr Schreiben vom 03.11.2020

Sehr geehrter Herr Thiele,

mit Ihrem Schreiben vom 03.11.20 haben Sie zu fünf Sachverhalten um eine Stellungnahme des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin gebeten. Ihrer Bitte komme ich gerne im Folgenden nach:

1. Verkauf eines Grundstückes in der Seehofer Straße

Für die Ergänzungsfläche (780 qm Teilfläche aus Flst.137/1, Flur 1, Gem.Wickendorf) wäre, wenn sie im Verkehrswertgutachten GA 2016-2-021 gemeinsam mit den dort bewerteten Teilflächen aus Flst.81/3 und 98, Flur 1, Gem.Wickendorf bewertet worden wäre, ebenfalls der Verkehrswert 25,- €/qm festgestellt worden. Sowohl die Ergänzungsfläche als auch die bewerteten Teilflächen dienen der Entwicklung von Bauland auf der Grundlage des dafür aufgestellten Bebauungsplanes. Insoweit stimmen die wertrelevanten Grundstücksmerkmale überein. Ausgehend davon halte ich die Übertragung des im Bieterverfahren ermittelten Verkaufspreises von 16,10 €/qm auf die Ergänzungsfläche für sachgerecht.

2. Verkauf des mit der Schwimmhalle bebauten Grundstückes in der Lübecker Straße

Für die von mir vorgenommene Wertermittlung haben sich nach einer erneuten Prüfung keine Mängel ergeben. Der Rückschluss, durch die Form der Wertermittlung sei ein Verkauf zum vollen Wert nicht sichergestellt, ist inhaltlich nicht weiter begründet. Hierzu allein auf die Form abzustellen, halte ich nicht für gerechtfertigt. Die grundsätzlichen Bedenken des Landesrechnungshofes in Bezug auf die Form der Wertermittlung und deren Ergebnis lassen sich nur durch die Erstellung eines vollumfänglichen Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses ausräumen.

3. Verkauf im Industriepark Schwerin

Die Überprüfung des Sachverhaltes hat ergeben, dass der für den in Rede stehenden Verkauf in Ansatz gebrachte Verkehrswert von 4,- €/qm sachgerecht als Grundlage für den Verkauf genutzt wurde. Die Größe des Verkaufsobjektes von ca. 10 ha rechtfertigt einen Abschlag in der Größenordnung wie er bei der Ermittlung des Verkehrswertes von 4,- €/qm angerechnet wurde. Insoweit kann ausgeschlossen werden, dass eine Veräußerung unter dem vollen Wert erfolgt ist.

4. Verkauf des Grundstückes Am Hang 32

Die Aufgabe des Gutachterausschusses ist es nicht Gutachten und Wertermittlungen anderer Stellen, in diesem Fall ein Immobiliensachverständiger (öbuv SV), der ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist, zu prüfen und über deren Eignung zu befinden.

Folgende Punkte seien angemerkt:

- Die Definition des Marktwertes nach § 16 (2) PfandBG deckt sich in wesentlichen Punkten mit der Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch. Dies wird unter anderem dadurch deutlich, dass im § 194 Baugesetzbuch das Wort „Marktwert“ in Klammern hinter den Gesetzesbegriff „Verkehrswert“ gesetzt wurde.
- Der von der Landeshauptstadt Schwerin im Kaufvertrag vom 19.12.2019 angesetzte Bodenwert von 493.936,22 € (101,63 €/qm) entspricht dem angrenzenden Bodenrichtwert von 105,- €/qm. Zu Bedenken ist hierbei, dass dieser Bodenrichtwert für Wohnbauland (siehe Ausweisung Bodenrichtwertkarte 2019) ausgewiesen ist. In der Regel werden für gewerblich genutzte Grundstücke, insbesondere in dieser direkten Lage zur Straßenbahntrasse, wesentlich geringere Bodenwerte gezahlt.
- Insofern lässt sich feststellen, dass die Landeshauptstadt Schwerin einen durchaus höheren als marktüblichen Bodenwert mit dem Verkauf erzielt hat.

Die grundsätzlichen Bedenken des Landesrechnungshofes in Bezug auf die Verwendung des in Rede stehenden Gutachtens lassen sich nur durch die Erstellung eines vollumfänglichen Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses ausräumen.

5. Kommunale Bewertungsstelle

Die Landeshauptstadt Schwerin hat in der Aufbauphase der Verwaltung entsprechend den Empfehlungen der Partnerstadt Wuppertal bzw. anderer Städte im Alt-Bundesgebiet geprüft eine Kommunale Bewertungsstelle einzurichten. Mit dem Aufbau des damaligen Stadtvermessungsamtes ist auf die organisatorische Einrichtung einer Kommunalen Bewertungsstelle verzichtet worden. Die Aufgaben einer solchen sind der damaligen Abteilung Grundstücksbewertung und mit der Bildung der Gutachterausschüsse für Grundstücksbewertung der Geschäftsstelle Gutachterausschuss zugeordnet worden.

Mit dem Kooperationsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und dem damaligen Landkreis Ludwigslust sind diese Aufgaben in die heutige gemeinsame Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin und im Landkreis Ludwigslust-Parchim übergegangen. Die Neubildung einer separaten Kommunalen Bewertungsstelle ist aus fachlicher Sicht nicht sinnvoll, da im § 10 (4) Nr.4 Gutachterausschusslandesverordnung MV (GutALVO M-V) deren Aufgaben unter „Erstellung von Wertberechnungen und Abgabe fachlicher Stellungnahmen gegenüber Behörden“ nach Weisung des Gutachterausschussvorsitzenden geregelt ist.

Eine personelle Verstärkung der Geschäftsstelle für eine zeitnahe Bearbeitung aller Anforderungen der Landeshauptstadt Schwerin in Bezug auf die Vorbereitung und Erstellung von Verkehrswertgutachten und anderen Wertermittlungen ist allerdings geboten. Der aktuelle längerfristige krankheitsbedingte Ausfall einer Mitarbeiterin der gemeinsamen Geschäftsstelle hat diese Notwendigkeit gerade deutlich gemacht.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, reading "Ulrich Frisch". The signature is written in a cursive style with a large, prominent loop for the letter 'F'.

Ulrich Frisch
Vorsitzender

Ministerium für Inneres und Europa
Mecklenburg-Vorpommern



Ministerium für Inneres und Europa Mecklenburg-Vorpommern
19048 Schwerin

Gegen Empfangsbekanntnis
Landeshauptstadt Schwerin
Der Oberbürgermeister
Herrn Andreas Thiele
Am Packhof 2-6
19053 Schwerin

Bearbeiter: Frau Albrecht
Telefon: +49 385 588 2334
Telefax: +49 385 588 - 482 2334
E-Mail: dorina.albrecht@im.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: II 330-174-6200D-2017/042-002
Datum: Schwerin, 14.12.2020



Grundstückskaufvertrag zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der Walter Wiese Grundstücks- und Erschließungs GmbH vom 11.06.2018 (UR-Nr. 864/2018 F der Notarin Angela Fuge, Schwerin)

hier: Ihr Schreiben vom 03.12.2020 – 2322-517/031 –

Anlagen: -2-

Sehr geehrter Herr Thiele,

mit Schreiben vom 03.12.2020 beantragen Sie die rechtsaufsichtliche Genehmigung der mit o. g. Vertrag erfolgten Veräußerung der ca. 800 m² großen Teilfläche aus dem Flurstück 137/1 der Flur 1, Gemarkung Wickendorf, eingetragen im Grundbuch von Schwerin, Blatt 9108, an die Walter Wiese Grundstücks- und Erschließungs GmbH zum Kaufpreis von 16,10 €/m² in der Annahme, dass es sich um eine Grundstücksveräußerung unter dem vollen Wert handele.

Nach Prüfung der von Ihnen eingereichten Unterlagen bin ich zu dem Ergebnis gelangt, dass es sich nicht um eine Unterwertveräußerung handelt und dementsprechend eine rechtsaufsichtliche Genehmigung gemäß § 56 Abs. 6 Nr. 1 KV M-V nicht erforderlich ist.

Gemäß Nr. 2.2.1 Buchst. b Doppelbuchst. bb des zum Veräußerungszeitpunkt anzuwendenden Durchführungserlasses zum Genehmigungsverfahren nach § 56 Abs. 6 KV M-V vom 11.04.2013

Hausanschrift:
Ministerium für Inneres und Europa
Mecklenburg-Vorpommern
Arsenal am Pfaffenteich
Alexandrinestraße 1 · 19055 Schwerin

Postanschrift:
Ministerium für Inneres und Europa
Mecklenburg-Vorpommern
19048 Schwerin

Telefon: +49 385 5880
Telefax: +49 385 588-2972
E-Mail: poststelle@im.mv-regierung.de
Internet: www.im.mv-regierung.de

(AmtsBl. M-V S. 302) kann die Ermittlung des vollen Werts bei unbebauten Grundstücken auch auf Grundlage von Vergleichswerten erfolgen, wenn die Vergleichsgrundstücke hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück aufweisen, z. B. bei benachbarten Grundstücken.

Das in einem bedingungsfreien Bietverfahren abgegebene qualifizierte Höchstgebot kann grundsätzlich zum Preisvergleich herangezogen werden, wenn das Vorliegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ausgeschlossen werden kann und das einschlägige Grundstück mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweist und somit zum Preisvergleich i. S. d. § 15 Abs. 1 ImmoWertV geeignet ist (vgl. EZBK/Kleiber, ImmoWertV § 15, Rn. 47).

Im vorliegenden Fall sind die zur o. g. kaufvertragsgegenständlichen Ergänzungsfläche benachbarten Grundstücke (Teilflächen aus den Flurstücken 81/3 und 98) per Bietverfahren zum Verkauf angeboten worden. Es wurde ein Höchstgebot von 16,10 €/m² erzielt. Auch wenn lt. Tz. 104 i. V. m. Fn. 42 des Prüfberichtsentwurfs des Landesrechnungshofs zur überörtlichen Prüfung der Grundstücksgeschäfte der Landeshauptstadt Schwerin hier die Frist zur Angebotsabgabe unter den im Durchführungserlass geforderten zwei Monaten lag, wird das durchgeführte Bietverfahren noch als Nachweis der Veräußerung zum vollen Wert anerkannt.

Allerdings möchte ich klarstellen, dass entgegen der Darstellung in der übermittelten Entscheidungsvorlage vom 30.11.2020 seitens des Ministeriums für Inneres und Europa nicht die Ordnungsmäßigkeit dieses Bietverfahrens, sondern die grundsätzliche Anerkennung des Höchstgebots aus dem Bietverfahren als voller Wert trotz höherem gutachterlich ermitteltem Verkehrswerts bestätigt worden ist. Das Bietverfahren selbst ist nicht geprüft worden.

Seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin ist mit Schreiben vom 25.11.2020 erklärt worden, dass die wertbestimmenden Merkmale der Ergänzungsfläche und der ausgeschriebenen Teilflächen aus den Flurstücken 81/3 und 98 insoweit übereinstimmen, als dass sie zur Entwicklung von Bauland auf Grundlage des dafür aufgestellten Bebauungsplans dienen. Ausgehend davon werde die Übertragung des im Bietverfahren ermittelten Kaufpreises von 16,10 €/m² auf die Ergänzungsfläche für sachgerecht gehalten.

Vor diesem Hintergrund kann der Nachweis der Veräußerung zum vollen Wert der o. g. Ergänzungsfläche gemäß Nr. 2.2.1 Buchst. b Doppelbuchst. bb des o. g. Durchführungserlasses als erbracht angesehen werden.

Ich bitte Sie sicherzustellen, dass zukünftig die in Nr. 6.4.2 des aktuellen Durchführungserlasses dargelegten formellen Anforderungen an das Bietverfahren, insbesondere die Bekanntmachungsfrist von mindestens zwei Monaten, beachtet werden.

Anliegend erhalten Sie den übermittelten o. g. Kaufvertrag (UR-Nr. 864/2018 F) sowie die Erklärung vom 18.06.2019 (UR-Nr. 818/2019 F) zurück.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Dr. Angela Strätker