

## **Anfrage der Fraktion DIE LINKE an den Bürgermeister vom 03.03.2022 (per E-Mail)**

Anfrage an den Bürgermeister gemäß § 29 Abs. 1 BbgKVerf sowie § 12 Abs. 1 GeschO

Sehr geehrter Herr Steinbrück,

uns hat das Anliegen eines Einwohners erreicht, der gegenwärtig mit der Gemeindeverwaltung über den Erwerb eines kommunalen Grundstücks verhandelt. Es handelt sich um eine dem Grundstück Liebesteig 4 (Flurstück 632) vorgelagerte Fläche (Flurstück 617) mit einer Größe von ca. 175 qm. Der betreffende Einwohner hat sein Grundstück im Jahr 1990 erworben.

Bereits 1992 wandte er sich an die Gemeinde mit der Absicht, auch das Flurstück 617 zu erwerben, das mit seinem Grundstück bereits bei dessen Kauf durch einen gemeinsamen Zaun verbunden war und obendrein für dessen Erschließung genutzt werden muss. Damals lehnte die Gemeinde einen Verkauf der Fläche ab.

Im Jahr 2020 musste der bereits vor 1990 errichtete Zaun ersetzt werden. Nach dieser Maßnahme wurde der in Rede stehende Einwohner durch die Gemeindeverwaltung aufgefordert, die neue Einfriedung wieder abzureißen. 2021 signalisierte die Gemeinde dem Einwohner ihre Bereitschaft, ihm das Flurstück 617 zu verkaufen. Der Einwohner bot an, auf eigene Kosten ein Verkehrswertgutachten erstellen zu lassen. Das lehnte die Gemeindeverwaltung ab und bestand auf die Beauftragung einer eigenen Verkehrswertermittlung. Diese zog sich, nach Auskunft des Einwohners, über mehrere Monate hin. Erst kürzlich wurde ihm von der Gemeinde der ermittelte Verkehrswert mitgeteilt. Dieser basierte nun allerdings nicht mehr auf dem Bodenrichtwert aus dem Jahr 2021, sondern auf den jüngst veröffentlichten neuen Bodenrichtwerten aus dem Jahr 2022. Diese weisen bekanntermaßen eine erneute, deutliche Steigerung des Bodenpreises auf.

Vor diesem Hintergrund fragen wir Sie:

1. Mit welcher Begründung hat die Gemeinde im Jahr 1992 den Verkauf des Flurstücks 617 abgelehnt und welche Regelung wurde damals im Hinblick auf die Zufahrt zum dahinter liegenden Flurstück 632 getroffen?
2. Welche Möglichkeiten stehen dem Eigentümer des Flurstücks 632 aus Sicht der Gemeindeverwaltung zur Verfügung, um ohne eine Nutzung des Flurstücks 617 auf sein dahinter liegendes Grundstück zu gelangen?
3. Wann und mit welcher Begründung forderte die Gemeindeverwaltung den betreffenden Einwohner auf, die bereits 1990 vorhandene und im Jahr 2020 ersetzte Einfriedung zu entfernen?
4. Sofern 1990/92 keine Regelung zur Zufahrt des Flurstücks 632 über das Flurstück 617 getroffen worden ist, wie begründet die Gemeindeverwaltung, dass diese Nutzung seitdem stillschweigend geduldet und erst 30 Jahre später bemängelt worden ist?
5. Wann teilte die Gemeindeverwaltung dem betreffenden Einwohner ihre Bereitschaft mit, ihm das Flurstück 617 zu verkaufen?
6. Wann und warum lehnte es die Gemeindeverwaltung ab, den Verkehrswert des Flurstücks 617 auf Kosten des betreffenden Einwohners ermitteln zu lassen?
7. Wann hat die Gemeindeverwaltung selbst die Ermittlung des Verkehrswerts in Auftrag gegeben und seit wann liegt das Ergebnis dieser Untersuchung vor?

8. Inwiefern wird bei der Ermittlung des Verkehrswerts für eine solche Fläche neben dem Bodenrichtwert die tatsächliche Nutzbarkeit des Grundstücks berücksichtigt?
9. Welche potenzielle Nutzung der in Rede stehenden Fläche durch den betreffenden Einwohner rechtfertigt nach Einschätzung der Gemeindeverwaltung eine Erhöhung des Verkehrswerts (ggf. über den Bodenrichtwert hinaus)?
10. Bestehen seitens der Gemeindeverwaltung rechtlich bindende Einwände dagegen, dem betreffenden Einwohner das Flurstück 617 zum Bodenrichtwert des Jahres 2021 zu verkaufen?
11. Falls eine Einigung über den Verkauf dieses Flurstücks nicht zustande kommt, wie wird die Gemeindeverwaltung auf anderem Wege ermöglichen, dass der Einwohner weiterhin sein dahinter liegendes Grundstück nutzen kann?
12. Befinden sich auch die Flurstücke 616, 618 und 619 im Eigentum der Gemeinde?
13. Warum tauchen weder das Flurstück 617, noch die Flurstücke 616, 618 und 619 in der Liste der kommunalen Liegenschaften (letzter uns vorliegender Stand vom 31.12.2019) auf?
14. Stellt sich die Sachlage bei den Grundstücken Liebesteig 2 (Flurstück 622), Liebesteig 6 (Flurstück 633) und Goethestraße 62 (Flurstück 620) identisch dar?
15. Welche Regelungen wurden hier jeweils zur Erschließung dieser Grundstücke getroffen?
16. Befindet sich die Gemeinde mit den Eigentümerinnen und Eigentümern dieser Grundstücke ebenfalls in Gesprächen über den Verkauf der jeweils vorgelagerten Flurstücke (616, 618 bzw. 619)?

Wir bitten Sie, uns diese Anfrage schriftlich zu beantworten. Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen  
Fritz R. Viertel  
Fraktionsvorsitzender DIE LINKE

Antwort:

Sehr geehrter Herr Viertel,

Ihre Frage beantworte ich wie folgt:

Zu 1.) Der besagte Kaufantrag des Einwohners aus dem Jahr 1992 liegt in hiesiger Grundstücksakte nicht vor. Von einem bereits im Jahr 1992 gestellten Kaufantrag hat die Gemeindeverwaltung mit Schreiben vom 04.11.2021 des durch den Einwohner beauftragten Rechtsanwaltes Kenntnis erhalten. Der Rechtsanwalt teilt in seinem Schreiben mit, dass die Kaufanfrage Zitat: "mit der unzutreffenden Begründung, es handele sich um Straßenland" zurückgewiesen wurde.

Die gemeindliche Fläche, ehemals Volkseigentum, wurde aus DDR-Zeiten herrührend wohl von dem betreffenden Einwohner genutzt. Der Voreigentümer des Grundstücks Liebesteig 4 nutzte die gemeindliche Grundstücksfläche aufgrund einer Nutzungsvereinbarung mit dem Rat der Gemeinde.

Der Einwohner und aktuelle Grundstückseigentümer nutzte das „gesamte“ Grundstück vermutlich so weiter, wie dies durch den Voreigentümer angelegt worden ist. Allerdings ohne eine Nutzungsvereinbarung.

Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin ist erst seit 1998 Eigentümer des Grundstücks, nachdem es ihr zugeordnet wurde. Zuvor war es „Eigentum des Volkes“.

Zu 2.) Abgesehen von der theoretischen Möglichkeit, über eines der Nachbargrundstücke auf das Flurstück 632 zu kommen, besteht nur die Möglichkeit über das Flurstück 617.

Zu 3.) Mit Schreiben vom 10.09.2020 wurde der betreffende Anwohner informiert, dass er (s)eine Mauer aus Beton außerhalb seiner eigenen Grundstücksgrenzen auf einem Grundstück errichtet hat. Er wurde aufgefordert, die Mauer zurückzubauen. Er wurde nicht aufgefordert, die bereits 1990 vorhandene Einfriedung zu entfernen.

Die Gemeindeverwaltung war in Zusammenhang mit einer Ordnungsangelegenheit auf die neue, sehr massive Einfriedung/Mauer aufmerksam geworden. Bei weiterer Prüfung stellte sich heraus, dass diese sich auf einem gemeindlichen Grundstück befindet und ohne Zustimmung der Gemeinde errichtet wurde. Demzufolge wurde der Rückbau verlangt.

Zu 4.) Die Gemeindeverwaltung ist seit vielen Jahren dabei, die nicht wenigen Überbauungen und Nutzungen von Rest- und Kleinflächen zu klären, was jedoch im Einzelfall problematisch ist und mit einem hohen Aufwand einhergeht. Daher sind nicht ständig alle Fälle präsent, sondern sie werden so abgearbeitet, wie sie aufgrund jeweils aktueller Entwicklungen in den Blick geraten.

Es ist jedoch aufgrund der von dem Einwohner behaupteten Kauanfrage aus dem Jahr 1992 davon auszugehen, dass dem betreffenden Einwohner/Grundstückseigentümer bekannt gewesen ist, dass er außerhalb seiner eigenen Grundstücksgrenzen eine neue Einfriedung errichtet.

Zu 5.) Auf den Hinweis der Gemeinde vom 10.09.2020 und die Aufforderung zum Rückbau der Mauer teilte der Einwohner mit Schreiben vom 21.09.2020 mit, die 173 m<sup>2</sup> große Grundstücksfläche erwerben zu wollen und zwar zum Preis von 10 €/m<sup>2</sup>, da ein Rückbau aus seiner Sicht nicht verhältnismäßig ist. Mit Schreiben vom 01.10.2020 wurde dem Einwohner mitgeteilt, dass ein Verkauf des gemeindlichen Grundstücks grundsätzlich vorstellbar wäre. Unter Beachtung des § 79 Brandenburgische Kommunalverfassung kann aber eine Veräußerung von Vermögensgegenständen in der Regel nur zum vollen Wert erfolgen.

Zu 6.) Die Gemeindeverwaltung lehnte es nicht ab, den Verkehrswert des Flurstücks 617 auf Kosten des betreffenden Einwohners ermitteln zu lassen.

Im Ergebnis eines am 11.12.2020 geführten persönlichen Gesprächs erklärte der Einwohner an dem Erwerb des Grundstücks interessiert zu sein. Auch in diesem Gespräch wurde noch einmal erklärt, dass die Gemeinde Grundstücke nur zum „vollen Wert“ veräußern kann. Dabei orientiert sich der Bodenpreis am Bodenrichtwert, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree und der Stadt Frankfurt (Oder) ermittelt und bekannt gemacht wird. Alternativ ist der Bodenpreis über eine Verkehrswertermittlung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu ermitteln.

Da der Einwohner das Grundstück nicht zum Bodenrichtwert erwerben wollte, hat er zugestimmt, dass der Bodenpreis über ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden soll, was durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erfolgen muss.

Hierauf einigte sich der Einwohner mit der Gemeindeverwaltung, dass diese mehrere Kostenangebote von Sachverständigen der IHK Ostbrandenburg einholt und dem Anwohner zur Entscheidung vorlegt. Das wurde entsprechend ausgeführt. Eine Kostenübernahmeerklärung liegt vor.

Zu 7.) Am 11.12.2020 wurden 4 verschiedene Gutachter für bebaute und unbebaute Grundstücke von der IHK Ostbrandenburg aufgefordert, ein Kostenangebot zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens abzugeben. 3 Kostenangebote sind eingegangen, die dem Anwohner am 07.01.2021 zur Auswahl übersandt wurden. Am 25.01.2021 teilte der Anwohner seine Entscheidung aus den 3 Angeboten mit. Das vom Anwohner ausgewählte Sachverständigenbüro wurde am 26.01.2021 mit der Bewertung des Grundstücks beauftragt. Das Verkehrswertgutachten ist am 06.04.2021 ausgestellt und am 08.04.2021 per Post bei der Gemeindeverwaltung eingegangen. Am 13.04.2021 wurde dem Anwohner das Gutachten zugesandt.

Zu 8.) Die tatsächliche Nutzbarkeit eines Grundstücks spiegelt sich in der Regel im Bodenrichtwert wieder bzw. wird bei der Bewertung eines Grundstücks durch Zu- und /oder Abschläge berücksichtigt. Individuelle Fragen, wie ein Gutachten angefertigt, ausgearbeitet und die Bewertung erfolgt, kann nur ein Gutachter selbst beantworten.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten enthält die tatsächlichen Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit, d.h. Form und Größe, Nutzung, Erschließungszustand und Beschaffenheit des zu bewertenden Grundstücks. Das zu bewertende Grundstück wurde gutachterlich als Arrondierungsfläche eingestuft, hier Zukauf von Vorderland.

Zu 9.) Die Gemeindeverwaltung hat zu keinem Zeitpunkt eine Erhöhung des Verkehrswerts über den Bodenrichtwert hinaus in Betracht gezogen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Oder-Spree und der Stadt Frankfurt (Oder) führt die Bodenrichtwertstatistik und ermittelt jährlich per 30.12. eines jeden Kalenderjahres den Bodenrichtwert. Der Bodenrichtwert für Bauland in Schöneiche betrug im Jahr 2020 = 200 €/m<sup>2</sup>, im Jahr 2021 = 320 €/m<sup>2</sup>.

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde durch den Gutachter abweichend vom Bodenrichtwert für Wohnbauland als Arrondierungsfläche, hier Zuerwerb von Vorderland, mit etwa 64 % des Bodenrichtwertes bewertet. Zu diesem Preis (205 Euro/qm) wurde dem Einwohner ein Erwerb angeboten. Der Einwohner lehnte den Erwerb zu diesem Preis ab.

Zu 10.) Bis Ende Januar 2022 bestanden keine Bedenken, das Flurstück zum Bodenrichtwert des Jahres 2021 (320 Euro/qm) zu verkaufen. Nunmehr sind die Bodenrichtwerte des Jahres 2022 bekannt (350 Euro/qm) und bilden die Grundlage für den „vollen Wert“. Dem Einwohner wurde über seinen Rechtsanwalt zuletzt erneut am 20.09.2022 der Grunderwerb zum durch den Gutachter ermittelten Preis angeboten.

Zu 11.) Im Ergebnis der bisherigen Verhandlungen hat sich der betroffene Einwohner nach einem weiteren persönlichen Gespräch im Februar 2022 für ein Pachtverhältnis entschieden. Ein entsprechender Pachtvertragsentwurf wurde dem Einwohner vorgelegt; dieser bedarf jedoch noch ergänzender Angaben und Anlagen, die vom Einwohner angefordert wurden, bisher jedoch noch nicht vorgelegt wurden.

Zu 12.) Im Eigentum der Gemeinde befindet sich das Flurstück 616, die anderen beiden Flurstücke nicht.

Zu 13.) Die Flurstücke 616 und 617 sind als Verkehrsflächen erfasst. Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil der Liste der kommunalen Liegenschaften. Die Flurstücke 618 und 619 befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde.

Im Übrigen wurde die Liste der kommunalen Liegenschaften zuletzt am 30.04.2021 mit Stand vom 31.12.2020 allen Mitgliedern der Gemeindevertretung übermittelt.

Zu 14.) Das Grundstück Liebesteig 2, Flur 10 Flurstücke 618 und 622, stehen im privaten Eigentum, wie auch das Grundstück Goethestraße 62 (Flur 10 Flurstücke 619 und 620). Bei dem Grundstück Liebesteig 6 (Flur 10 Flurstück 633), hier vorgelagert das gemeindliche Grundstück Flur 10 Flurstück 616, besteht ein Nutzungsverhältnis, welches 1984 mit dem betreffenden Grundstückseigentümer abgeschlossen wurde.

Zu 15.) Für die Grundstücke Liebesteig 2 und Goethestraße 62 bedurfte es aufgrund der Eigentumssituation keiner gesonderten Regelungen. Für das Grundstück Liebesteig 6 bestehen keine gesonderten Regelungen.

Zu 16.) Die Flurstücke 618 und 619 stehen wie bereits zu Frage 12 beantwortet nicht im Eigentum der Gemeinde. Mit dem Nutzer des Flurstücks 616 befindet sich die Gemeindeverwaltung derzeit nicht in Gesprächen über einen Verkauf.

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Steinbrück, Bürgermeister  
Schöneiche bei Berlin, 15.03.2022