

# Amt für Grundstücks- und Gebäudeverwaltung

## Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0499/20

Titel der Drucksache

Spekulationsverhinderungen bei Immobilienverkäufen

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben?	Ja.
Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung?	Nein.
Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor?	Nein.

Stellungnahme

**01**

*Der Stadtrat beauftragt den Oberbürgermeister mit der Vorlage eines Maßnahmenpaktes zur Verhinderung von Spekulation mit Immobilien.*

**02**

*Im Rahmen der Erstellung des Maßnahmenpakets sind die eingebrachten sieben Vorschlagspunkte auf Ihre Umsetzbarkeit zu prüfen.*

*"Prinzipiell sieht die Fraktion Mehrwertstadt die Veräußerung von städtischen Immobilien und KOWO Immobilien kritisch. Im Sinne einer schnellen Handlungsfähigkeit bei angestrebten Verkäufen, welche in Verantwortung des Oberbürgermeisters oder mit politischen Mehrheiten erwirkt werden, möchten wir jedoch folgende Vorschläge von der Verwaltung prüfen lassen.*

*Beim Verkauf von städtischen Immobilien und Grundstücken sollen Immobilien-Spekulationen vermieden sowie die Entstehung und Verfestigung von Brachflächen verhindert werden.*

*Das betrifft Immobilien und Grundstücke im direkten Eigentum der Stadt aber auch Immobilien aller Tochtergesellschaften (KoWo, SWE etc.).*

**Beispiel - Feldstraße 37-45 und Stollbergstraße 52, 53**

*2016 bot die KoWo die aus 121 Wohneinheiten bestehende Anlage für 795.000 € (Mindestgebot) zum Kauf an. Den Zuschlag erhielt das Immobilienunternehmen Gartenstadtgesellschaft Hellaer AG.*

*Im Juni 2019 bot die Eigentümergesellschaft die Wohnanlage unsaniert für 6.390.000 Euro zum Kauf an. Quelle: Wikipedia*

*Auch eine eventuell bereits erfolgte Planung rechtfertigt nicht diesen enormen Preisanstieg.*

*Bisher sind keinerlei Bautätigkeiten zu verzeichnen. Die Gebäude verfallen.*

**Vorschläge zur Verhinderung derartiger Immobilien-Spekulationen und zur Vermeidung von Brachflächen**

## **1. Eigennutzung und Veräußerungsbeschränkung**

*Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück und die Immobilie innerhalb von 10 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages nicht weiter zu veräußern. Darunter fallen auch Verpflichtungsgeschäfte wie Tausch und Schenkung sowie ein etwaiger Verkauf einer gesamten Immobiliengesellschaft.*

*Bei Verstoß hat die Stadt Erfurt die Möglichkeit, entweder das Wiederkaufsrecht oder eine Auf/Nachzahlungspflicht geltend zu machen.*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Veräußerung kommunalen Vermögens ist in § 67 ThürKO in Verbindung mit § 31 ThürGemHV geregelt. Nach § 67 Abs. 1 Satz 2 ThürKO dürfen Vermögensgegenstände, die die Gemeinde zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht braucht, in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden.

Der volle Wert kann nach § 67 Abs. 3 ThürKO (auch) im Wege einer bedingungsfreien öffentlichen Ausschreibung ermittelt werden.

Nach einem Hinweis des Thüringer Landesverwaltungsamts vom 10.12.2008 (Rundschreiben Nr.: 20/2008 (Ref.240)) wurde ausdrücklich empfohlen auch bei Vorliegen eines Verkehrswertgutachtens den Marktpreis mittels einer bedingungsfreien öffentlichen Ausschreibung zu ermitteln. Mit einer Wertermittlung durch Ausschreibung nach § 67 Abs. 3 ThürKO werden zugleich die Ausschreibungsanforderungen des § 31 Abs. 1 Satz 2 ThürGemHV erfüllt.

§ 31 Thür GemHV gibt vor, dass der Vergabe von Aufträgen eine öffentliche Ausschreibung vorausgehen muss, sofern nicht die Natur des Geschäfts oder besondere Umstände ein anderes Vergabeverfahren zulassen. Entsprechendes gilt für die Veräußerung oder die Überlassung der Nutzung von Gemeindevermögen.

Insoweit ist zunächst von einer prinzipiellen bedingungsfreien Ausschreibungspflicht auszugehen.

Eine Beschränkung der Verwertungsabsichten oder Auflagen zur perspektivischen Nutzung würden den rechtlichen Vorgaben entgegen stehen, da sich diese Forderungen negativ auf den Verkehrswert auswirken und zudem mögliche Käufer von einer Beteiligung an der Ausschreibung abgehalten werden.

Sowohl die in diesem Punkt benannte Veräußerungsbeschränkung als auch die weiteren vorgeschlagenen Maßnahmen erfordern teilweise langjährige Prüfpflichten für den Verkäufer, z.B. Prüfung der Vermietungssituation über einen Zeitraum von 10 Jahren. Hierfür sind Ressourcen erforderlich, die bislang nicht vorhanden sind.

Die genannten Instrumente Wiederkaufsrecht und Mehrerlösklausel sowie Möglichkeiten der rechtlichen Sicherung und Ausgestaltung sind der Stadtverwaltung Erfurt aus der täglichen Praxis bekannt. Eine allgemeine Festschreibung kann nicht erfolgen, was im Übrigen auch nicht zielführend wäre, da die zu behandelnden Fälle nicht komplett vergleichbar sind und eine Verhandlungsführung möglich sein muss.

Überdies müssten entsprechende Vorkehrungen im Haushalt getroffen werden, um die sich aus dem Rückkauf ergebenden Verpflichtungen erfüllen zu können. Dies bedeutet u.a. die Rückstellung erheblicher finanzieller Mittel.

Zu diesen grundsätzlichen Anmerkungen macht die KOWO noch die folgenden ergänzenden Ausführungen:

Als kommunales Unternehmen hat die KoWo seit dem Jahr 2011 im Rahmen der sog. Altbaukonzepte I und II (Verkauf unsanierter Altbauobjekte) mehr als 80 Einzelobjekte mit über 700 Wohneinheiten veräußert. Darunter befanden sich auch weitere Immobilien in der Größenordnung der Feldstraße/Stollbergstraße. Die Veräußerung erfolgte gerade auch zu dem Zweck, über viele Jahre bei KoWo leer stehende/teils in sehr schlechtem Zustand befindliche Immobilien einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Im Falle der Umsetzung der in der Drucksache aufgeführten Maßnahmen wird befürchtet, dass sich künftig kaum noch Interessenten für kommunale Immobilien finden. Bereits im Rahmen der Altbaukonzepte I und II gab es für einige Immobilien nur wenige oder nur einen Bieter. Es steht zu befürchten, dass auch die Finanzierung unter den genannten Bedingungen erheblich erschwert wird.

Grundsätzlich zeigen auch die Erfahrungen der KOWO, dass die bereits vorhandenen Steuerungsinstrumente geeignet und in der Lage sind, Fehlentwicklungen zu vermeiden. Diese führen zu einem angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen des Verkäufers und des Erwerbers. Zu nennen wären dabei:

- Zustimmungsvorbehalt eines kommunalen Gremiums zum Verkauf (Stadtrat oder Aufsichtsrat)
- Vorlage eines Nutzungskonzeptes als Ausschreibungsbedingung
- Sozialcharta zum Schutz der Mieter ab 1.000 WE (z. B. langfristige Kündigungsausschlüsse)

In den letzten Verkaufsfällen wurde bereits eine Anpassung des Kaufvertrages vorgenommen und die Umsetzung des vom Erwerber selbst aufgestellten Nutzungskonzeptes verbindlich vereinbart.

Zur Feldstraße/Stollbergstraße dürfen wir noch ergänzend anmerken, dass die Bewertung der Frage, ob die Planung den jetzt angebotenen Kaufpreis rechtfertigt, nicht in Bezug auf das Mindestgebot laut Gutachten erfolgen darf, sondern in Bezug auf den tatsächlich an KoWo gezahlten Kaufpreis.

## **2. Bauverpflichtung**

*Im Kaufvertrag ist die vom Erwerber beabsichtigte Nutzung aufzunehmen.*

*Bei Um- und Ausbauten muss innerhalb von 3 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages das geplante Bauvorhaben entsprechend der im Kaufvertrag definierten Nutzung fertiggestellt sein, bei Neubebauungen innerhalb von 5 Jahren.*

*Bei Verstoß hat die Stadt Erfurt die Möglichkeit, entweder das Wiederkaufsrecht oder eine Auf/Nachzahlungspflicht geltend zu machen.*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Bau- und Nutzungsverpflichtungen werden seit jeher immer situativ angepasst verwendet und sind auch gegenwärtig ein bewährtes Mittel um Investitionen und Nutzungen zu steuern. Üblicherweise werden derartige Verpflichtungen auch mit Rücktrittsrechten kombiniert, um eine Wirksamkeit zu sichern. Als Beispiel kann hier das Objekt Kürschnergasse genannt werden. Der diesbezügliche Kaufvertrag aus dem Jahre 2015 wurde im Jahre 2016 rückabgewickelt, da die geplanten Investitionen nicht realisierbar waren. Infolge kam es zu einer erneuten Ausschreibung mit positivem Ergebnis und selbstverständlich der Vereinbarung baulicher Verpflichtungen und Auflagen.

### **3. Nutzungsverpflichtung bei Wohngebäuden**

*Zur Verhinderung von spekulativem Leerstand ist der Eigentümer verpflichtet bei einem Wohnungsleerstand von mehr als 6 Monaten an die Stadt Erfurt ein Abgabe in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zu zahlen.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Bereits die rechtliche Zulässigkeit dieses Ansinnens wird stark bezweifelt. Sollte in dieser Strafzahlung tatsächlich eine Abgabe zu sehen sein, so bedarf es hierfür einer gesetzlichen Grundlage. Soweit dies eine Vertragsstrafe darstellen sollte, so ist deren Rechtmäßigkeit insbesondere vor dem Hintergrund bereits mehr als fraglich, als dass es der Vertragspartner nicht allein in der Hand hat, eine derartige Verpflichtung zu erfüllen. Er ist auch auf die weiteren Marktteilnehmer (potentielle Mieter) angewiesen.

Überdies fehlt sowohl in der Verwaltung als auch in den Tochterunternehmen das notwendige Personal, um derartige Entwicklungen zu kontrollieren und die entsprechenden Strafzahlungen durchzusetzen.

### **4. Wiederkaufsrecht**

*Bei Geltendmachung des Wiederkaufsrechts kann die Stadt Erfurt die Liegenschaft zum ursprünglichen Verkaufspreis zurück kaufen.*

*Bei einer Wertsteigerung der Bebauung (Umbau, Ausbau, Neubau) ist die Wertsteigerung der Aufbauten (jedoch nicht des Grundstücks) mittels eines von der Stadt Erfurt beauftragtem Gutachten zu ermitteln und auszugleichen.*

*Bei einer Wertminderung der Liegenschaft (z.B. durch Vernachlässigung der Sicherungs- und Instandhaltungspflicht) ist der entsprechende Betrag abzuziehen.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Bereits die haushalterischen Grundlagen für einen Rückerwerb des Grundstücks selbst dürften pauschal nicht realisierbar sein. Darüber hinausgehende Bedarfe für den Ausgleich von Wertsteigerungen müssten auch über den gesamten Zeitraum im Haushalt abgebildet werden.

Darüber hinaus verkennt der Antrag in diesem Punkt die Berücksichtigung zwischenzeitlicher Aufwendungen für das ursprünglich erworbene Grundstück.

Zudem unterstellt die hier dargestellte Vorgehensweise bei sämtlichen Verkäufen innerhalb des unter Ziffer 1. benannten Zeitraumes die Grundabsicht der Immobilienspekulation, was mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht der Fall sein dürfte. Vor diesem Hintergrund bedarf es eigentlich bereits vor Ausübung des Wiederkaufsrechts eines Gutachtens, um die entsprechenden Werte und somit auf die Stadt zukommende finanziellen Verpflichtungen festzustellen.

### **5. Auf/Nachzahlungspflicht (Mehrerlösklausel)**

*Die Höhe der Auf/Nachzahlungspflicht entspricht dem erzielten Mehrerlös, abzüglich getätigter Investitionen und gezahlter Zinsen.*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Diese Frage wurde bereits unter 1. beantwortet.

### **6. Rechtliche Sicherung**

*Zur Sicherung des Anspruchs auf den Rückkauf wird eine Rückkauflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen. Sollte der neue Eigentümer die Auflagen, die mit dem Kauf einhergingen nicht einhalten, kann die Stadt Erfurt von ihrem Rückkaufsrecht Gebrauch.*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Diese Frage wurde bereits unter 1. beantwortet.

### **7. Ausnahmen**

*Von vorstehenden Regelungen ausgenommen sind Liegenschaften im Zusammenhang mit vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, da insbesondere die Zeiträume bis zur Planreife berücksichtigt werden müssen. Es sind seitens der Stadt Erfurt mit dem Vorhabenträger gesonderte Verträge zu schließen, die jedoch ebenso vorstehende Ziele erreichen sollen.*

*Ebenso ist der Verkauf von Eigentumswohnungen an Einzelerwerber (jedoch nicht an Kapital- und Immobiliengesellschaften) ausgenommen.*

*Um jedoch auch das Bauträgermodell zu ermöglichen, sind auf schriftlichen Antrag und unter Offenlegung der bereits entstandenen Kosten sowie des geplanten Verkaufspreises ein einmaliger Weiterkauf der Gesamtliegenschaft sowie Wohnungsverkäufe an Kapital- und Immobiliengesellschaften möglich. Dabei gehen die Rechte der Stadt Erfurt vom Ersterwerber auf den Enderwerber über. Die Stadt Erfurt ist mit 10% am Verkaufsgewinn in Form von Geldzahlung oder Überlassung von Teileigentum zu beteiligen."*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Etwa 95% der geplanten neuen Wohnungen in Erfurt werden von privaten Entwicklern auf privaten Grundstücken realisiert. Sofern es sich um Vorhaben handelt, für deren Errichtung die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich ist, wird dies im Regelfall stets durch Vorhabenbezogene Bebauungspläne nach § 12 BauGB realisiert. Hiermit kann der rein spekulativen Entwicklung und mehrfachen Weiterveräußerung von Baugrundstücken ohne Bautätigkeit wirksam entgegengewirkt werden.

Im Rahmen der vom Stadtrat zu beschließenden Durchführungsverträge müssen sich die Vorhabenträger verpflichten, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist mit einer im Plan definierten festgelegten Qualität zu realisieren, die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zu errichten, die Belegungsrechte im Grundbuch abzusichern und vieles andere mehr.

Wird das Vorhaben nicht innerhalb der Frist umgesetzt, kann die Stadt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschädigungslos aufheben, sodass die Zulässigkeit einer Bebauung wieder entfällt. Hiermit kann die Spirale von spekulativen Weiterveräußerungen und immer höheren Bodenwertsteigerungen wirksam ausgeschlossen werden.

In den Sanierungsgebieten im sog. Vollverfahren (§ 142 ff. BauGB) ist mit dem zur Verfügung stehenden besonderem Städtebaurecht den Gemeinden ein umfangreiches Recht eingeräumt worden, um spekulative Preissteigerungen zu verhindern und in den Markt damit regulierend einzugreifen.

In den Sanierungsgebieten im Vollverfahren obliegt jeder Kaufvertrag der Kaufpreisprüfung. Ein Verkauf darf nur zum sogenannten sanierungsunbeeinflussten Anfangswert erfolgen, der gutachterlich bzw. von der Wertermittlungsstelle ermittelt wird.

In Erfurt werden folgende Sanierungsgebiete im Vollverfahren umgesetzt:

- Andreasviertel
- Michaelisstraße West
- Große Arche
- Bahnhofsquartier
- Äußere Oststadt.

Der Gesetzgeber hat jedoch die eigentumsrechtlichen Einschränkungen im besonderen Städtebaurecht auf die Dauer der Maßnahme und das Vorliegen städtebaulicher Missstände befristet, so dass diese Instrumente nicht langfristig und nicht primär aus diesem Grund angewendet werden können.

Im Ergebnis aller Ausführungen zu den Maßnahmepunkten und der teilweise bestehenden **rechtlichen Bedenken** kann seitens der Verwaltung **nicht** empfohlen werden, der Vorlage zu folgen.

---

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

---

Anlagenverzeichnis

---

gez. Dr. T. Stefani  
Unterschrift Amtsleitung

---

31.03.2020  
Datum

---