

Darstellung des Sachverhalts zum Grunderwerb Flurstück 167/12 der Flur 61, Gemarkung Schwerin, zur Größe von 231 m²

Im Rahmen der von der Stadt Schwerin zu tätigenen Ankäufe erfolgte im November 2004 auch der Auftrag zum o. g. Grunderwerb. Vor dem Hintergrund einer Vielzahl zu bearbeitender Grunderwerbsangelegenheiten hatte dieser Ankauf zunächst jedoch keine hohe Priorität.

Die o. g. Verkehrsfläche (Gehweg) befand sich seinerzeit im Besitz von 17 Miteigentümern aus M-V und Altbundesländern (Wohnblock Bertha-von-Suttner-Straße 21–26 mit 48 Eigentumswohnungen). Zur effektiven Bearbeitung wurde im November 2006 zunächst der Hausverwalter als Vertreter der Eigentümergemeinschaft über den beabsichtigten Ankauf Verkehrsfläche, die gesetzlichen Regelungen und das Erwerbsrecht sowie über mögliche Verfahrensabläufe informiert. Da die erbetene Rückäußerung bzw. Zustimmung jedoch ausblieb, wurde im Juni 2007 allen Miteigentümern ein notarielles Kaufangebot unterbreitet und zugesandt. 3 Miteigentümer nahmen dieses Angebot an. Einigen Eigentümern konnte das Angebot jedoch nicht zugestellt werden, da diese aufgrund von Anschriftenänderungen etc. nicht ermittelt werden konnten. Nach wiederholten Verhandlungen und Rücksprachen mit dem Hausverwalter informierte dieser im Juli 2008, dass sich die Mehrheit der Miteigentümer in einer Eigentümerversammlung gegen den Verkauf der Verkehrsfläche ausgesprochen habe; einem Verkauf bzw. Kauf nach dem aktuellen Bodenrichtwert konnte von städtischer Seite nicht entsprochen werden. Weitere Ankaufsbemühungen scheiterten.

Angesichts drohender Ansprüche der Grundstückseigentümer auf Rückzahlung geleisteter Vorausleistungen auf Straßenausbaubeiträge wurden Ende 2011 nochmals alle Möglichkeiten zu einem erfolgreichen Ankauf erörtert. Im Ergebnis weiterer Kaufvertragsverhandlungen sollten schließlich ein Flächentausch sowie ein Wertausgleich für die verbleibende Flächendifferenz erfolgen. Dieses Kaufangebot wurde allen Eigentümern - nach umfangreichen Ermittlungen zu Personen und deren aktuellen Anschriften - im Februar 2012 unterbreitet und im März 2012 zusätzlich mit der Hausverwaltung erörtert, die dieses Angebot im Ergebnis befürworten wollte. Vor dem Hintergrund des Veräußerungsverbotes der Eigentümer aufgrund der vertraglichen Regelungen des seinerzeitigen Erwerbs des Wohneigentums (20jähriges Veräußerungsverbot bis 2018) wurde die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Mai 2012 um Zustimmung zum beabsichtigten Tausch/Verkauf gebeten. Im August 2012 teilte diese mit, dass eine abschließende Prüfung des Tauschvertrages aufgrund fehlender Auskünfte der Käufer nicht möglich sein – die Übermittlung dieser Auskünfte erfolgte sodann nach hiesiger Abstimmung mit der Hausverwaltung.

Im Dezember 2012 stimmte die Eigentümerversammlung dem v. g. Tausch-/Verkaufsangebot zu und beauftragte den Hausverwalter mit der Abwicklung des Vertrages. Anfang März 2013 wurde ein Notar mit der Erstellung eines entsprechenden Vertragsentwurfes beauftragt. Alle erforderlichen Unterlagen einschließlich der Grundbuchauszüge für die 48 Eigentumswohnungen wurden vorgelegt.

Mit Schreiben von Ende März 2013 teilte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben dann mit, dass sie grundsätzlich ihre Zustimmung erteilen könnte. Allerdings forderte sie mit einem Schreiben an die Eigentümergemeinschaft die Auskehr von 50% des Erlöses. Dazu sind die Eigentümer nicht bereit.

Weitere Kaufpreisverhandlungen sind damit obsolet. Gleichwohl wurde die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben nochmals von hiesiger Seite im September 2013 gebeten, vor dem Hintergrund der öffentlichen Nutzung der Verkehrsflächen auf eine entsprechende Auskehr des Verkaufserlöses zu verzichten. Eine Rückantwort liegt bis heute nicht vor.

Für eine Übernahme dieser Kosten durch die Landeshauptstadt fehlt es neben den dafür notwendigen Haushaltsmitteln vor allem an einer rechtlichen Grundlage.