

Oberbürgermeister
Dr. Rico Badenschier
Am Packhof 2 – 6
19053 Schwerin

Schwerin, 23.02.2022

**Anfrage gemäß § 4 Abs. 4 der Hauptsatzung für die Landeshauptstadt Schwerin
Betreff: Kaufvertrag Ringerhalle Schleifmühlenweg 19**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Badenschier,

auf der Grundlage des anwaltlichen Schreibens der Kanzlei Thoms vom 21.12.2021, der Antwort vom 24.02.2022 auf die Anfrage des Stadtvertreters Heiko Steinmüller zur „Ringerhalle Schleifmühlenweg 19 und PSV Schwerin e.V. Abteilung Ringen“ und der Antwort vom 07.09.2021 auf die Anfrage der Fraktion DIE LINKE zur Situation der Ringerabteilung des PSV Schwerin e.V. bitten wir um die Beantwortung folgender Fragen:

- 1) Können die im anwaltlichen Schreiben vom 21.12.2021 angegebenen Verkehrswerte, die aus den beiden Verkehrswertgutachten von 2012 bzw. 2018 entnommen wurden, bestätigt werden? (siehe Übersicht Verkehrswerte)

Wenn nicht, bitte die Verkehrswertgutachten der Antwort auf die Anfrage beifügen.

Übersicht Verkehrswerte

Ringerhalle (Blatt 70600, Flur 51, Flurstück 105/2 und 121/2)

	Gutachten vom 16.08.2012 (Wertermittlungstichtag: 02.08.2012)	Gutachten vom 11.04.2018 (Wertermittlungstichtag: 29.03.2018)	Differenz
Verkehrswert mit 20 jähriger Nutzungsbeschränkung	317.000 Euro	160.000 Euro	- 157.000 Euro
Verkehrswert ohne Nutzungsbeschränkung	368.000 Euro	95.000 Euro	- 273.000 Euro

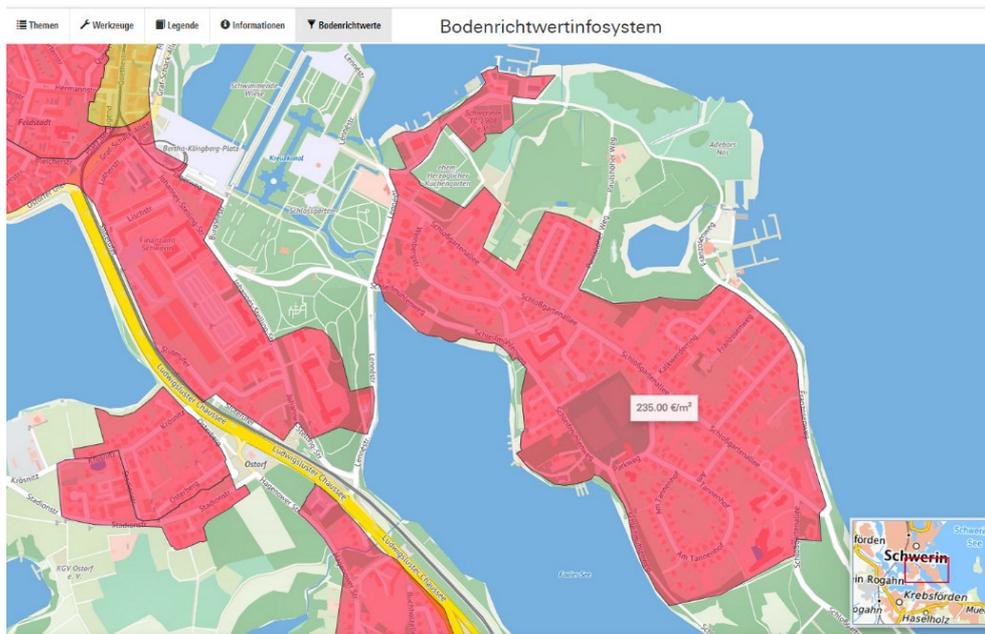
Verkaufswert lt. notariellem Vertrag vom 24.03.2020: **110.058 Euro ohne** Nutzungsbeschränkung

Mehrzweckhalle (Blatt 70755, Flur 51, Flurstück 123/1)

	Gutachten vom 16.08.2012 (Wertermittlungsstichtag: 02.08.2012)	Gutachten vom 11.04.2018 (Wertermittlungsstichtag: 29.03.2018)	Differenz
Verkehrswert mit 20 jähriger Nutzungsbeschränkung	286.000 Euro	200.000 Euro	- 86.000 Euro
Verkehrswert ohne Nutzungsbeschränkung	394.000 Euro	250.000 Euro	- 144.000 Euro

Verkaufswert lt. notariellem Vertrag vom 24.03.2020: **200.000 Euro mit 20jähriger** Nutzungsbeschränkung

- 2) In der Gegenüberstellung der Verkehrswerte ist besonders die Neubewertung des Ringerhallen-Grundstückes auffällig. Hier ergibt sich eine Differenz von **-273.000 Euro** zum Gutachten vom 16.08.2012. Wie erklärt sich dieser neue Verkehrswert ohne Nutzungsbeschränkung in Höhe von 95.000 Euro, der damit noch weit **unter** dem Verkehrswert mit 20jähriger Nutzungsbeschränkung liegt? (Im Vergleich liegt der Verkehrswert des Mehrzweckhallen-Grundstückes ohne Nutzungsbeschränkung **über** dem Verkehrswert mit 20jähriger Nutzungsbeschränkung.)
- 3) Das anwaltliche Schreiben bezieht sich auch auf die in den Gutachten angenommenen Alterswertminderungen. Ist es üblich, dass innerhalb eines Zeitraumes von sechs Jahren der Verkehrswert so stark sinkt, auch im Hinblick auf allgemein steigende Baulandpreise?
- 4) Laut dem Bodenrichtwertinfosystem liegen die aktuellen Bodenrichtwerte für Grundstücke im Bereich der veräußerten Grundstücke bei 235,- Euro/m² ([Bodenrichtwertinformationssystem der Landeshauptstadt Schwerin \(kreis-lup.de\)](#)).



Dem gegenüber wird das Gutachten vom 11.04.2018 zitiert: „Somit ergibt sich für das *unbelastete* Grundstück ohne Nutzungseinschränkungen ein Bodenwert von 156,- €/m²“. Wie hoch war der Bodenrichtwert für den betreffenden Bereich zum Zeitpunkt des zweiten Gutachtens?

In dem anwaltlichen Schreiben vom 21.12.2021 wird behauptet, dass für die Ermittlung der Verkehrswerte die (ortsüblichen) Marktwerte nicht berücksichtigt wurden.

- a) Ist diese Feststellung zutreffend?
 - b) Wie haben sich die Bodenrichtwerte in der Nachbarschaft der veräußerten Grundstücke seit dem ersten Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2012 bis zum Zeitpunkt der Veräußerung an den Waldorfvereinigung Schwerin e.V. entwickelt? Wurden bei der Veräußerung der Grundstücke weitere Erhöhungen der Bodenrichtwerte berücksichtigt, die sich nach der Erstellung des zweiten Gutachtens eventuell ergeben haben?
 - c) Wie hoch waren die ortsüblichen Bodenrichtwerte in der Nachbarschaft der veräußerten Grundstücke zum Zeitpunkt des Kaufvertrages?
- 5) Wenn der erzielte Verkaufspreis für die Grundstücke unter den ortsüblichen Bodenrichtwerten lag, welche Gründe gab es dafür?
- 6) Erfolgte für den Verkauf der Grundstücke eine öffentliche Ausschreibung?
Wenn ja, wann, wo und wie lange?
Wenn nein, warum nicht?
- 7) Laut Kaufvertrag wurde unter Nr. 10 folgende Vereinbarung getroffen: „Die Käuferin wird sich bemühen, der Sektion Ringen des Polizeisportvereins Schwerin e.V. nach der Sanierung eine einvernehmliche, dauerhafte Nutzung zu ermöglichen.“ Steht diese Vereinbarung in den Gesprächen mit dem PSV Schwerin e.V. Abteilung Ringen und dem Waldorfvereinigung Schwerin e.V. noch zur Debatte?

Mit freundlichen Grüßen

gez. Petra Federau
Fraktionsvorsitzende

Der Oberbürgermeister
Dezernat III
Fachdienst Stadtentwicklung, Wirtschaft

AfD-Fraktion
in der Stadtvertretung Schwerin
Fraktionsvorsitzende
Frau Petra Federau

Hausanschrift: Am Packhof 2-6•19053 Schwerin
Zimmer: 4.063
Telefon: 0385 545-2656
Fax: 0385 545-2609
E-Mail: athiele@schwerin.de

Ihre Nachricht vom/Ihr Zeichen
23.02.2022

Unsere Nachricht vom/Unser Zeichen

Ansprechpartner/in
Herr Thiele

Datum
23.03.2022

Ihre Anfrage gemäß § 4 Abs. 4 Hauptsatzung Kaufvertrag Ringerhalle Schleifmühlenweg 19

Sehr geehrte Frau Federau,

Ihre Fragen beantworte ich wie folgt:

Zu 1) Die Angaben sind korrekt.

Zu 2) Die Bewertung erfolgte unter dem Gesichtspunkt der Verkehrswertermittlung für Jedermann, d.h. ein Kaufinteressent würde vermutlich die alte, stark sanierungs-bedürftige Halle abreißen und etwas Neues errichten. Grundstücke mit abrißwürdiger Bausubstanz wurden im Mittel zu 106 % des Bodenwertes (GMB 2018) gehandelt.

Zu 3) Das Gutachten 2012 wurde unter Anwendung der Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 erstellt und das Gutachten 2018 nach der Sachwertrichtlinie. Die Marktlage für derartige Objekte kann nicht mit der allgemeinen Entwicklung von Ein- und Mehrfamilienhäusern bzw. Wohn- und Geschäftshäusern verglichen werden. Für Turnhallen gibt es, wenn überhaupt nur einen sehr eingeschränkten Käuferkreis.

Zu 4) Der Bodenrichtwert für den Bereich Schloßgartenallee lag zum Stichtag 31.12.2017 bei 195 €/m². Bei der Bodenwertermittlung sind die wertbestimmenden Merkmale des Grundstückes durch Abschläge berücksichtigt worden. Kaufverträge unbebauter Grundstücke aus der unmittelbaren Nachbarschaft sind nicht bekannt. Bei der Verkehrswertermittlung wurde die Marktlage durch den Ansatz entsprechender Werte sachgerecht berücksichtigt.

Zu 4a) Diese Feststellung ist nicht zutreffend.

Zu 4b) Die Bodenrichtwerte im Bereich Schloßgartenallee betragen:

31.12.2017 = 195,- €/m²

31.12.2018 = 215,- €/m²

31.12.2019 = 215,- €/m²

31.12.2020 = 235,- €/m²

Zu 4b) Der Verkauf erfolgte zum festgestellten Verkehrswert. Die Verkehrswertgutachten haben gemäß dem Durchführungserlass zu § 56 Kommunalverfassung einen Geltungszeitraum von 24 Monaten.

Zu 4c) Der Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des Verkaufes betrug 215,- €/m².

Zu 5) Die Bodenrichtwerte gelten für Grundstücke in der entsprechenden Bodenrichtwertzone. In diesem Fall handelt es sich um Wohnbauflächen mit offener Bauweise. Das Richtwertgrundstück ist in der untenstehenden, dem Bodenrichtwertinformationssystem entnommenen Übersicht beschrieben. Im Verkehrswertgutachten wurde berücksichtigt, dass die mit den Turnhallen bebauten Grundstücke nicht dem Richtwertgrundstück entsprechen. (s. 4))

Zu 6) Es erfolgte keine öffentliche Ausschreibung. Der Verkauf der denkmalgeschützten Turnhalle ist seit 2011 in Rede. Die Stadt Schwein hatte aus sportfachlicher Sicht kein Interesse daran, die stark sanierungsbedürftige Halle im Bestand zu halten. Die geringen Mieteinnahmen deckten in keinem Maße die Betriebs- und Unterhaltungskosten.

Mit Beschluss DS 01162/2017 zur Fortschreibung der Integrierten Sportentwicklungsplanung hat sich die Stadtvertretung für einen Verkauf der Turn- und der Ringerhalle an den Träger der Waldorfschule ausgesprochen. Der Eigentümerwechsel sollte bereits zum 1.1.2019 vollzogen sein.

Der Verkauf erfolgte gemäß dem Beschluss DS 01162/2017.

Zu 7) Bereits im März 2019 hat die Stadt dem Verein alternative Trainingsmöglichkeiten ab dem Jahr 2023 aufgezeigt. Die Angebote werden weiter aufrecht gehalten und die Stadt ist bemüht, räumlich und organisatorisch zufriedenstellende Trainingsmöglichkeiten für die Sektion Ringen zu finden. U.a. geht es um blockweise Trainingseinheiten, um die Matten nicht vor jeder Trainingseinheit aufbauen zu müssen. Dieser Wunsch des PSV schränkt das Angebotspektrum natürlich ein.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister