



vertraulich

Landeshauptstadt Dresden
Der Oberbürgermeister

Fraktion Freie Wähler Dresden
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden
Mitglied des Stadtrats
Jens Genschmar

GZ: (OB) 6 62

Datum: 23. APR. 2021

Ortsübliche Nutzungsentgelte
AF1279/21

Sehr geehrter Herr Genschmar,

zu Ihrer Anfrage erlaube ich mir zunächst den Hinweis, dass meiner Ansicht nach kein Anspruch auf Beantwortung nach § 28 Abs. 6 SächsGemO besteht, weil die Anfrage keine einzelne Angelegenheit der Gemeinde betrifft.

Die Anfrage ist ohne Bezug zu einem konkreten Lebenssachverhalt auf die Information über die Aktualität der vom Gutachterausschuss ermittelten Entgeltspannen für verschiedene Arten der Nutzung fremder Grundstücke gerichtet. Zeitlich ist die Anfrage lediglich insoweit eingegrenzt, als der im Zeitpunkt der Fragestellung aktuelle Zustand erfragt wird. Diese Eingrenzung erfüllt m. E. nicht die vom Sächsischen Obergericht entwickelte Definition einer einzelnen Angelegenheit als „konkreter Lebenssachverhalt“ (SächsOVG, Urt. v. 7. Juli 2015, 4 A 12/14, Rn. 28: „Ein konkreter Lebenssachverhalt ist dann gegeben, wenn er nach Ort, Zeit und dem Kreis der eventuell betroffenen Personen bestimmbar ist; dabei muss zwischen diesen Elementen eine inhaltliche Verbindung vorhanden sein.“). Zur erforderlichen Qualität dieser inhaltlichen Verbindung verweise ich auf die Urteile des Verwaltungsgerichts Dresden vom 18. Juni 2020 (7 K 1901/18, 7 K 2106/18, 7 K 2505/18; alle noch nicht rechtskräftig).

Allgemeine Sachstandsberichte, Gesamtüberblicke oder gar Prüfaufträge kann ein einzelnes Stadtratsmitglied m. E. nicht über das Fragerecht nach § 28 Abs. 6 SächsGemO beauftragen.

Soweit ich jedoch ein eigenes Interesse an der Beantwortung der von Ihnen aufgeworfenen Frage habe, beantworte ich diese – ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und ohne Bindungswillen für künftige vergleichbare Konstellationen – dennoch wie folgt:

„...zur Preisorientierung ermittelte der Gutachterausschuss am 27.04.2010 Entgeltsspannen zu ortsüblichen Nutzungsentgelten von Eigentumsgaragen auf fremden Grund und Boden bzw. zu Erholungsgrundstücken, die nicht dem Bundeskleingartengesetz unterliegen nach der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) sowie für ausgewählte Nutzungen. In diesem Zusammenhang frage ich Sie:

Gelten die, vom Gutachterausschuss 2010 ermittelten Entgeltspannen für die Landeshauptstadt Dresden noch? Und wenn nicht, wie sind die Werte derzeit?“

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden ermittelte am 27.04.2010 zur Preisorientierung Entgeltsspannen zu ortsüblichen Nutzungsentgelten nach der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV). Dies betraf Eigentumsgaragen auf fremden Grund und Boden, Erholungsgrundstücken, die nicht dem Bundeskleingartengesetz unterliegen, sowie andere ausgewählte Nutzungen.

Mit diesen Veröffentlichungen ging der Gutachterausschuss damals über die Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes und der Nutzungsentgeltverordnung hinaus, um Preistransparenz herzustellen und die Nachfrage zur Erstattung von Gutachten zur Höhe der ortsüblichen Pachtentgelte zu minimieren.

Der Gutachterausschuss ermittelte und veröffentlichte seit 2010 keine Entgeltsspannen mehr. Mit dem Erreichen der Kündigungsschutzfristen der o. g. Fälle wurde diese aufwendige Sammlung von Pacht- und Nutzungsentgelten nicht weiter betrieben, zumal für die Verpächter und Grundstückseigentümer keine gesetzliche Auskunftspflicht an den Gutachterausschuss besteht.

Eine Einschätzung zu Ihrer Frage, ob die ermittelten Entgeltsspannen für die Landeshauptstadt Dresden noch gelten, kann daher nicht gegeben werden.

Der Gutachterausschuss kann Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke nach § 7 Abs. 1 Satz 1 NutzEV und über Pachtwerte erstatten, die Ihre Frage nach dem derzeitigen Wert zum Inhalt haben. Die Gebühr liegt laut Satzung zur Regelung der Kosten und Entschädigung des Gutachterausschusses (Gutachterausschusskostensatzung vom 24.01.2019) jeweils bei 1.500 Euro zzgl. MwSt.

Sollte der Gutachterausschuss dahingehend beauftragt werden, muss mit einer Bearbeitungsdauer von mindestens einem Jahr gerechnet werden. Diese resultiert aus der allgemeinen Warteliste für Gutachten und im Besonderen aus der äußerst aufwändigen Datenrecherche unter der Erschwernis, dass keine gesetzlich verankerte Auskunftspflicht besteht.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert

Detlef Sittiel
Erster Bürgermeister