

Anlage 1a

POHLENK & HANKOWETZ
RECHTSANWÄLTE

Abschrift

RAE POHLENK & HANKOWETZ • D. MARTIN-LUTHER-STRASSE 17 • 93047 REGENSBURG

Staatsanwaltschaft Regensburg
Wirtschaftsabteilung
Kumpfmühler Straße 4
93047 Regensburg

D.-MARTIN-LUTHER-STR. 17
93047 REGENSBURG
TELEFON: +49-(0)941 - 599 3998-0
TELEFAX: +49-(0)941 - 599 3998-9
MAIL: sekretariat@ph-rechtsanwaelte.de
WEB: www.ph-rechtsanwaelte.de

DOMINIQUE POHLENK (DIPL.-JUR. UNIV.)
RECHTSANWÄLTIN
pohlenk@ph-rechtsanwaelte.de

ROBERT HANKOWETZ (DIPL.-JUR. UNIV.)
RECHTSANWALT UND
FACHANWALT FÜR STRAFRECHT
hankowetz@ph-rechtsanwaelte.de

Strafanzeige der Irmgard Freihoffer

Regensburg, 30.11.2018

AZ: 2018/00231-RH
Bitte stets angeben

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit zeige ich hiermit die Vertretung der rechtlichen Interessen von Frau Irmgard Freihoffer, Charles-Lindbergh-Straße 5, 93049 Regensburg an.

Meine Mandantin hat mich mit der Stellung einer Strafanzeige zu nachfolgendem Sachverhalt, welchen mir meine Mandantin hier berichtete und zu welchem sie als Zeugin zur Verfügung steht, beauftragt:

1. Vorgeschichte

Im Jahr 2013 wurden, was als allgemein durch öffentlich zugängliche Pressebereiche bekannt sein dürfte, die Aktienbeteiligungen der Bayerischen Landesbank an der GBW AG, welche einen nicht unerheblichen Wohnungsbestand innerhalb des Freistaates Bayern hielt, mitsamt diesem Wohnungsbestand verkauft.

Hiervon betroffen waren auch die Wohnungen innerhalb der Gemarkung Regensburg mit den

BANKVERBINDUNG:
RAIBA REGENSRURG-WENZENBACH EG
IBAN: DE427506015000005466 82
BIC: GENODEF1R02

UST.-ID. DE310767610

IN KOOPERATION MIT:

RA MARIO TAEBEL
(DIPL. JUR. UNIV.)
EXERZIERPLATZ 7
24103 KIEL

Flurnummern 2805/2, 2805/3, 2805/4, 2805/6, 2806/1, 2759 und 2761. Hierbei handelte es sich um die Anwesen

- Hermann-Geib-Straße 35, 35a, 35b und 35 c
- Hermann-Geib-Straße 37 bis 47 (wobei nur die ungeraden Hausnummern betroffen waren)
- Von-Reiner-Straße 24 und 24a
- Von-Reiner-Straße 26 und 26a sowie
- Von-Reiner-Straße 28 und 28a.

Insgesamt handelte es sich um 128 Wohneinheiten mit 4 Stellplätzen und 12 Garagen. Die gesamte betroffene Wohnfläche betrug laut Angaben der Stadtverwaltung ca. 6.424 m².

Durch notariellen Kaufvertrag vom 22.11.2013 eines nicht näher benannten Notariats mit der bezeichneten Urkundenrollennummer URNr. 2869/2013W wurden die zuvor bezeichneten und in Regensburg gelegenen Immobilien von der GBW AG, damals nunmehr der Patrizia AG gehörend, an die Firma Domicil Invest GmbH in München veräußert.

Der Verkaufspreis soll nach damaligen Angaben der Stadtverwaltung 9 Millionen Euro betragen haben.

Der Stadt Regensburg war aufgrund einer ausgehandelten Sozialcharta ein Vorkaufsrecht eingeräumt worden. Hierzu wäre ein Pauschbetrag von 5% zu dem Vorkaufspreis zu entrichten gewesen, so dass der Ankauf der oben genannten Wohnungen die Stadt Regensburg bei Ausübung des Vorkaufsrechts ca. 9,45 Millionen Euro gekostet hätte. Dies hätte einen Preis von ca. 1.471,00 € / m² bedeutet, was auch zum damaligen Zeitpunkt ein eindeutiger Vorzugspreis gewesen wäre.

Der Stadtrat der Stadt Regensburg hatte hierüber zwingend zu entscheiden gehabt, was auch in einer mehr als bedenklichen Art und Weise geschehen ist.

2. Abstimmung im Stadtrat und Information des Stadtrates

Für den 12.12.2013 (!) mit Sitzungstermin 16:30 Uhr war eine Sitzung des Stadtrates der Stadt Regensburg anberaumt worden. Hierbei sollte sodann kurzfristig mit entsprechendem Nachtrag, welcher durch den Oberbürgermeister kurzfristig eingereicht worden war über den fraglichen Ankauf der Wohnungen entschieden werden. Dies geschah einen Tag (!) vor stattgefundener

Sitzung mittels eines seitens des Oberbürgermeisters der Stadt Regensburg, Herrn Hans Schaidinger, eingereichten Nachtragstagesordnungspunktes, welcher wie folgt lautet:

„Tagesordnung (nicht öffentlich)

- 5 Grundstücksverkauf GBW AG, hier Nichtausübung des Vorkaufsrechtes
Vorlage: VO/13/9497/23
Berichterstatter/in: Wirtschafts-, Wissenschafts-, und Finanzreferent Daminger
Berichterstatter/in: Planungs- und Baureferentin Schimpfermann“

Dieser reine Nachtrag war meiner Mandantin übermittelt worden.

Allerdings gab es offensichtlich, was meine Mandantin erst später herausbekommen hat, zu diesem Nachtrag zur Tagesordnung für die Stadtratssitzung vom 12.12.2013 sogar einen Beschlussvorschlag beigelegt, welcher inhaltlich wie folgt lautet:

„Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt vom Bericht der Verwaltung Kenntnis.
2. Das Vorkaufsrecht für die in Sachverhalt näher bezeichneten veräußerten Immobilien, je Gemarkung Regensburg Fl.Nr. 2805/2, 2805/3, 2805/4, 2805/6, 2806/1, 2759, 2761 wird nicht ausgeübt.“

Dieser war offensichtlich aber nur den Fraktionsvorsitzenden des Stadtrats zur Verfügung gestellt worden. In diesem waren sodann die Flurnummern, um welche es in dem kurzfristig angesetzten Tagesordnungspunkt ging aufgeführt, so dass meine Mandantin und gegebenenfalls andere Stadtratmitglieder nicht einmal wussten, um welche Grundstücke und Immobilien es hier in der Abstimmung zu gehen hatte.

Auch war wohl für diesen kurzfristig angesetzten Nachtrag eine Sachverhaltsschilderung beigegeben worden. In dieser wurde lediglich der bereits unter Ziffer 1. geschilderte Sachverhalt dargestellt und mitgeteilt, dass ein Aufwand für die Kommune von ca. 10 Millionen Euro zu erwarten wäre.

Auch wurde darauf Bezug genommen, dass innerhalb des Aktienkaufvertrages zwischen der Bayerischen Landesbank und der GBW AG eine entsprechende Sozialcharta vereinbart worden wäre. Diese lag dem abstimmenden Gremium allerdings nicht vor.

Diese Sozialcharta beinhaltet angeblich entsprechende Vertragsstrafen für den Fall der Nichteinhaltung. „Luxusmodernisierungen“ wären für die ersten 5 Jahre ausgeschlossen gewesen. Kündigungen der Mietverhältnisse wären bis zum 27.05.2023 ausgeschlossen worden, soweit nicht Eigenbedarfskündigungen oder Kündigungen wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks ausgesprochen werden. Gleichfalls wäre innerhalb dieser Sozialcharta vereinbart worden, dass Mietverhältnisse von Bestandsmietern, die zum Zeitpunkt des Aktienverkaufs das 60. Lebensjahr vollendet haben oder schwerbehindert sind, im Regelfall lebenslang nicht gekündigt werden dürften.

Gleichfalls war innerhalb der Sachverhaltsschilderung mitgeteilt worden, dass das veranschlagte Investitionsvolumen für die Stadt Regensburg von 10 Millionen EUR als Eigenkapital für ein Wohnungsbauunternehmen bei einer Eigenkapitalquote von circa 25 Prozent den Neubau von circa 200 Wohneinheiten ermöglichen würde.

In Anbetracht der umfangreichen Schutzmechanismen für betroffene Mieter erschiene daher, so die Sachverhaltsschilderung aus der Vorlage, die Ausübung des Vorkaufsrechts und damit eine Ausgabe von rund 10 Millionen EUR aus städtischen Mitteln nicht gerechtfertigt, da dies lediglich zu einer Besserstellung gegenüber allen anderen Mietern von frei finanzierten Wohnungen führen würde. Zudem würde kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, was zu keiner Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen würde.

Letztendlich wurde darauf verwiesen, dass mit diesem Kapital, sofern man es als Eigenkapital für eigenen städtischen Wohnbau benutzen würde, ein erhebliches Mehr an Wohnraum schaffen könne und die bestehenden Mietverhältnisse in den betreffenden Vorkaufsobjekten sozial abgesichert gewesen waren.

Anlagenkonvolut A1: Nachtragstagesordnung mit Beschlussvorlage und Sachverhalt

Problematisch stellt sich hierbei zunächst dar, dass in der Folge keinerlei ersichtlichen Anstrengungen unternommen worden waren, innerhalb des Stadtgebiets von Regensburg derartigen Wohnraum zu schaffen und hierfür die angekündigten 10 Millionen Euro als Eigenkapital aufzuwenden.

Dies war auch letztendlich offensichtlich nicht möglich, da es entsprechende Baugrundstücke für die Stadt Regensburg gar nicht gegeben hat.

Es ist hinlänglich bekannt, was mit etwaigen Grundstücksflächen innerhalb von Ausschreibungen geschehen ist.

Es soll hiermit seitens meiner Mandantin ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass hier sogar eine Grundstücksausschusssitzung, welche seit längerem für den 10.12.2013 turnusmäßig angesetzt war, kurz vor der fraglichen Abstimmung abgesetzt worden war, in welcher dieses Thema auch hätte erörtert werden können und auch zwingend hätte laut der damaligen Geschäftsordnung des Stadtrates erörtert werden müssen, worauf später noch näher eingegangen werden wird, was somit leider nicht mehr möglich war.

Interessant ist in diesem Zusammenhang auch, dass der Oberbürgermeister als eigentlich langjähriger Mandatsinhaber wissen musste, dass das von ihm hier an den Tag gelegte Ladungs- und Vorbereitungsverhalten in Bezug auf die Informationspflichten nicht korrekt war.

In sämtlichen einschlägigen Kommentaren wird zu dieser Causa ausgeführt und ist eigentlicher Usus:

Bauer/Böhlee/Ecker, Bayerische Kommunalgesetze - Kommentar zur BayGO heißt es zu Art. 52 unter Rdnr. 3:

"Die einzelnen Tagesordnungspunkte sind konkret zu benennen, damit es den Gemeindebürgern ermöglicht wird zu erkennen, was jeweils zur Beratung ansteht. Allgemeine Angaben oder Sammelbezeichnungen wie "Bauanträge", "Verschiedenes", "Sonstiges" usw. genügen dieser Anforderung nicht (vgl. Art. 46, RdNr. 7)."

Bei Art. 46 Rdnr. 3 wird aaO festgestellt:

"Die einzelnen Beratungsgegenstände (Tagesordnungspunkte) sind **konkret** zu benennen, damit es den Gemeinderatsmitgliedern ermöglicht wird, sich auf die Behandlung der jeweiligen Gegenstände **vorzubereiten**. (Rothe, NVwZ 1992, 529 [530])" (Hervorhebung im Original)

Auch die Sorgfaltspflicht und die gewissenhafte Wahrnehmung des Mandats, wozu Gemeinderatsmitglieder verpflichtet sind (BayGO Art. 20), setzen natürlich voraus, dass diese wissen, worum es bei einem Tagesordnungspunkt geht und sich vorab ein Bild von der jeweiligen Sachlage für eine Entscheidung machen können und nicht innerhalb der Stadtratssitzung eine ad hoc - Entscheidung mit möglicherweise weit reichenden Auswirkungen treffen müssen.

Dies zumal im hier vorliegenden Fall offensichtlich nicht einmal darüber informiert worden war, wann das fristverkürzte Vorkaufsrecht (hierzu nachfolgend mehr) hätte ausgeübt werden müssen.

Meiner Mandantin liegen Erkenntnisse aus dem Beschwerdeverfahren bei der Regierung der Oberpfalz darüber vor, dass der notarielle Kaufvertrag der Stadtverwaltung am 02.12.2013 erst vorgelegen habe, so dass sich die Monatsfrist eigentlich bis in den Januar 2014 erstreckt hätte. In der Beschlussvorlage wird allerdings von einer nicht näher definierten Zeit Ende November gesprochen, was hier zu einer besonderen Dringlichkeit geführt hätte, welche objektiv allerdings überhaupt nicht vorgelegen hat.

Interessant stellt sich in diesem Zusammenhang dann auch das Vorgehen hinsichtlich der Beschlussfassung im Plenum dar:

Im Vorfeld waren lediglich die Fraktionsvorsitzenden über einen derartigen Nachtragsantrag informiert worden.

Meine Mandantin als Stadträtin einer Partei ohne Fraktionsstärke wurde daher bis zum Tag vor der Abstimmung überhaupt nicht informiert.

Problematisch war für meine Mandantin bereits damals, dass hier seitens der Stadtführung eine Beschlussfassung herbeigeführt worden ist, welche in unrechtmäßiger Art und Weise erfolgte:

Rechtsgrundlage hier war die Gemeindeordnung des Freistaats Bayern. Hiernach hat sich der Gemeinderat zunächst eine Geschäftsordnung zu geben (Art. 45 Abs. 1 GO). Die Geschäftsordnung muss Bestimmungen über die Frist und Form der Einladung zu den Sitzungen enthalten (Art. 45 Abs. 2 GO).

Der Oberbürgermeister hatte die jeweiligen Tagesordnungspunkte und mithin die Beratungsgegenstände vorzubereiten (Art. 46 Abs. 2 Satz 1 GO). Er hatte den Gemeinderat unter Angabe der jeweiligen Tagesordnungspunkte mit einer angemessenen Frist einzuberufen (Art. 46 Abs. 2 Satz 2 GO).

Zur Vorbereitung der Sitzung gehört nach allgemein anerkannter Rechtsauffassung, dass alle maßgeblichen tatsächlichen und rechtlichen Gesichtspunkte der Beratungsgegenstände sowie mögliche Entscheidungsalternativen aufgeklärt werden.

Der jeweilige Zeitpunkt und Ort der Sitzungen des Gemeinderats sind unter Angaben der Tagesordnung, spätestens am dritten Tag vor der Sitzung, ortsüblich bekannt zu machen (Art. 52 Abs. 1 Satz 1 GO).

Die jeweiligen Sitzungen sind öffentlich, soweit nicht Rücksichten auf das Wohl der Allgemeinheit oder auf berechnigte Ansprüche Einzelner entgegenstehen (Art. 52 Abs. 2 Satz 1 GO).

Über den Ausschluss der Öffentlichkeit wird in nicht öffentlicher Sitzung beraten und entschieden (Art. 52 Abs. 2 Satz 2 GO).

Die in jeweils nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse sind der Öffentlichkeit bekannt zu geben, sobald die Gründe für eine etwaige Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO).

Der Stadtrat der zum damaligen Zeitpunkt nahezu abgelaufenen Legislaturperiode hatte sich gemäß Art. 45 Abs. 1 GO eine entsprechende Geschäftsordnung gegeben. In § 27 dieser Geschäftsordnung der Stadt Regensburg war diesbezüglich geregelt:

Abs. 1: Die Stadtratsmitglieder werden schriftlich unter Beifügung der Tagesordnung zu den Sitzungen eingeladen. Der Tagesordnung sollen dazugehörige Unterlagen beigelegt werden, wenn und soweit dies sachdienlich ist.

Abs. 2: Die Ladungsfrist beträgt 5 Tage; Sie kann in dringenden Fällen auf 1 Tag verkürzt werden. Der Sitzungstag und der Tag des Zugangs der Ladung werden bei der Berechnung der Frist nicht mitgerechnet.

Anlage A2: Damals geltende Geschäftsordnung des Stadtrates

Dies bedeutet, dass selbst die verkürzte Ladungsfrist nach § 27 Abs. 2 der damaligen Geschäftsordnung nicht eingehalten worden war.

Auch ist zu sehen, dass der Termin der für den 10.12.2013 (!) angesetzten Tagung des Grundstücksausschusses abgesagt worden ist. Dies kann meine Mandantin zeugenschaftlich bestätigen.

Anlage A3: Tagungsliste der Ausschüsse 2013

Dieser Grundstücksausschuss war laut der damals geltenden Anlage 1 zur Geschäftsordnung des Stadtrates eigentlich zuständig „für den Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten einschließlich entsprechender Verpflichtungsgeschäfte und rechtsgestaltender Erklärungen“.

gen, der Ausübung gesetzlicher Vorkaufs- und Grunderwerbsrechte und der Geltendmachung von Enteignungs-, Besitzeinweisungs- und ähnlichen Ansprüchen“.

Anlage A4: Anlage 1 zur Geschäftsordnung des Stadtrates (dort V. Grundstücksausschuss)

Die hier im Raum stehende Beschlussvorlage der Stadt Regensburg wurde letztendlich auf Grundlage des vorliegenden und auch mit vorgetragenen Sachverhaltes innerhalb der Stadtrats-sitzung vom 12.12.2013 mit Mehrheitsbeschluss angenommen. Beratung und Beschlussfassung fanden in nichtöffentlicher Sitzung statt.

Eine ordnungsgemäße Informierung des Plenums erfolgte nicht.

Vielmehr war innerhalb der nichtöffentlichen Sitzung offensichtlich sogar kommuniziert worden, dass die fraglichen Wohnungen einen erheblichen Renovierungsstau hätten, was meine Mandantin so auch zeugenschaftlich bestätigen wird.

Es fehlten daher Angaben über den Inhalt des auszuübenden, beziehungsweise nicht auszuübenden Vorkaufsrechts, welche die entsprechenden eigentlichen Immobilien betreffen und es wurden Sachverhalte dem Plenum unzutreffend dargestellt, da meine Mandantin im Nachgang aufgrund Mieterbefragungen herausfinden konnte, dass die fraglichen Wohnungen erst kurz zuvor einer umfangreicheren Sanierung unterzogen worden waren.

Die Domicil Unternehmensgruppe München als begünstigte Käuferin hatte in Ihrem Verkaufsexposé im Jahr 2014 damit geworben, dass die hier fraglichen Wohnungen umfassend energetisch saniert worden waren.

Anlage A5: Exposé aus dem Jahr 2014

Zudem konnte meine Mandantin recherchieren, dass die Domicil Unternehmensgruppe München bereits wenige Wochen nach der hier fraglichen Stadtratsabstimmung am 28.01.2014 (!) bereits den Verkaufsstart für den Weiterverkauf dieser Wohnungen begonnen hat.

Anlage A6: Internetausdruck aus www.domicil-immobilien.de

Eine seitens meiner Mandantin eingereichte Rechtsbeschwerde gegen den Gang der Abstimmung im Stadtrat brachte keinerlei Erfolg.

Da die Beschlussfassung in nichtöffentlicher Sitzung erfolgte, durfte meine Mandantin hierüber auch keine weiteren Angaben machen. Das Risiko eines Strafverfahrens wegen Geheimnisverrat war zu hoch.

Als allerdings im Jahr 2015 durch unbekannte Dritte erste Informationen an die Öffentlichkeit gebracht worden waren, hatte meine Mandantin bereits eine Presseerklärung, diese aber in Hinblick auf das Nichteinschreiten der Regierung der Oberpfalz veröffentlicht. Im Zusammenhang mit den laufenden Ermittlungen in anderen Verfahren, war meine Mandantin sodann mit diesem Sachverhalt an die Öffentlichkeit mittels einer Presseerklärung getreten, in welcher der Sachverhalt bereits umfassend dargestellt worden war. Aufgrund der Ereignisse um das Verfahren gegen den neuen Oberbürgermeister war diese Presseerklärung wohl allerdings für die Presseorgane von nachrangiger Bedeutung.

Anlage A7: Pressemitteilung der Stadtratsfraktion

Bis zu diesem Zeitpunkt hatte meine Mandantin umfangreiche Recherchen zu der hier im Raum stehenden Causa vorgenommen.

Es ist ersichtlich, dass diese angeblich wenig lukrativen Wohnungen bereits dem Erstkäufer einen Gewinn von ca. 800,00 € / m² eingebracht haben. Dies hatte meine Mandantin bereits in der fraglichen Presseerklärung so dargestellt und kann von ihr zeugenschaftlich wiederholt werden.

Aktuell sind die Wohnungen wieder weiterverkauft worden, und es werden Preise für den Quadratmeter noch weit darüber angeboten.

Dies obwohl keiner der nachfolgenden Käufer hier die angeblich „so notwendigen“ Sanierungsmaßnahmen vorgenommen hat, welche aber dem Stadtrat in seiner Sitzung vom 12.12.2013 so als notwendig im Rahmen der Sachverhaltsschilderung und der Plenumsdiskussion kommuniziert worden waren.

Meine Mandantin wird die hier getroffenen Angaben innerhalb einer etwaigen Zeugenbefragung gerne wiedergeben und weiter ausführen.

3.

Namens und im Auftrag meiner Mandantin stelle ich hiermit

Strafanzeige und Strafantrag

wegen sämtlicher in Betracht kommenden Delikte in Bezug auf sämtliche in Betracht kommenden Personen.

Der Stadtrat als Entscheidungsgremium war in einer nicht nachzuvollziehenden Art und Weise getäuscht worden. Es wurden hier offensichtlich Informationen über den Zustand der Wohneinheiten verschwiegen.

Auch wurde hierdurch die Möglichkeit eröffnet, dass der Käufer der Wohnungen diese zu absolut billigsten Preisen erhalten kann. Dieser monetäre Vorteil liegt im Millionenbereich, wenn man die Wertsteigerung von Kaufpreis zu Verkaufspreis in Bezug auf die letztendliche Anzahl der Wohnraumquadratmeter sieht.

Dies alles war nur dadurch ermöglicht worden, dass seitens des Oberbürgermeisters eine Abstimmung kurzfristig entgegen sämtlicher Ladungsvorschriften erfolgte, eine Ausschusssitzung zuvor abgesagt wurde und letztendlich unwahre Informationen an die Plenumsmitglieder gegeben worden waren.

Zudem war eine nichtöffentliche Sitzung durchgeführt und die Verschlussache durch den Oberbürgermeister angeordnet worden.

Sämtliche dieser Handlungen sprechen für eine Drittbereicherung.

Selbstverständlich kann von Seiten meiner Mandantin keine Aussage über einen etwaigen subjektiven Tatbestand getroffen werden.

Es ist jedoch aufgrund der damaligen Ämter des damaligen Oberbürgermeisters Hans Schaidinger eine aus Sicht meiner Mandantin bestehende Tatsache, dass eine Befassung sowohl auf Verkäuferseite qua Verwaltungsratsmitgliedschaft bei der Verkäuferin LBB, als auch auf Seiten des Vorkaufsberechtigten qua Oberbürgermeisteramt vorlag und letztendlich hier ein Verkauf der Wohnungen nach Auffassung meiner Mandantin weit unter Wert unter Mitteilung unwahrer Tatsachen bzw. Vorenthalten von entscheidungserheblichen Tatsachen (Informationen zur Wirtschaftlichkeitsberechnung, Aufteilung der jeweiligen Wohnungen nach Zimmern und m²) stattgefunden hat, welche dem Oberbürgermeister und den involvierten Personen der Stadtverwaltung bekannt waren.

Auch stellt sich für meine Mandantin die Frage, warum seitens des damaligen Oberbürgermeisters und der sonst noch involvierten Entscheidungsträger der Stadtverwaltung eine derartig die Realität entstellende, intransparente, geheime und mit allen Mitteln der Gemeindeordnung, auch in rechtlich zu beanstandender Art, geheimhaltende Vorgehensweise gewählt worden ist. Diese lässt sich eigentlich, vor allem in Hinblick auf die Bedeutung von gesichertem Wohnraum in einer Stadt wie Regensburg (auch im Jahr 2013/2014) eigentlich nicht erklären.

Meiner Mandantin ist ausdrücklich nicht bekannt, ob hier persönliche Verbindungen vorhanden waren.

Wie bereits ausgeführt lässt sich das schnelle und persönliche Handeln des damaligen Oberbürgermeisters aus Sicht meiner Mandantin aber nicht mit einem besonnenen und ordnungsgemäßen politischen Führungsstil in Übereinklang bringen.

Dies zumal offensichtlich, nach den nunmehrigen Erkenntnissen meiner Mandantin die Vorkaufsausübungsfrist von zwei Monaten auf ein Monat verkürzt worden war, um sodann gegen Ende dieser verkürzten Frist mit einer wohl selbst produzierten Eilbedürftigkeit sein eigenes, die wahren Tatsachen entstellend darstellendes Handeln zu rechtfertigen. Der damalige Oberbürgermeister, welcher sich auch für die hier vorgebrachte schnelle und geheime Durchführung der Beschlussfassung im Stadtrat verantwortlich zeichnete, war immerhin zum damaligen Zeitpunkt (wenigstens im Zeitpunkt der Verkaufsverhandlungen der LBB an die Patrizia und später an die Domicil) im Verwaltungsrat der Bayerischen Landesbank. Insofern war er in den Prozess der Verkürzung der Frist nach § 469 Abs. 2 BGB in seiner Position als Aufsichtsratsmitglied eingebunden und mit verantwortlich. Auch wusste er daher schon viel früher ob des anstehenden Verkaufes und der Thematik des Vorkaufsrechts auch für die Stadt Regensburg. Die angebliche Schnelle und Notwendigkeit einer derart überzogenen Vorgehensweise erklärt sich daher umso weniger.

Es wird nur darauf hingewiesen, dass unter Umständen die Strafverjährung droht.

Mit freundlichen Grüßen

Robert Hankowetz
Rechtsanwalt

Anlage 1b

Staatsanwaltschaft Regensburg



Staatsanwaltschaft Regensburg,
Kumpfmühler Str. 4, 93047 Regensburg

Herrn Rechtsanwalt
Robert Hankowetz
D.-Martin-Luther-Str. 17
93047 Regensburg

Herr Oberstaatsanwalt Dr. Riedhammer

Telefon: 0941/2003-214

Telefax: 0941/2003-



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
2018/00231-RH

Bitte bei Antwort angeben
Akten - / Geschäftszeichen
120 AR 1295/18

bca
Datum

11.04.2019

Vorermittlungsverfahren gegen Unbekannt

wegen Strafanzeige der Irmgard Freihoffer vom 30.11.2018

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt Hankowetz,

in dem oben genannten Verfahren habe ich mit Verfügung vom 05.04.2019 folgende Entscheidung getroffen:

Der Strafanzeige d. Irmgard Freihoffer vom 30.11.2018 wird gemäß § 152 Abs. 2 StPO keine Folge gegeben.

Gründe:

I.

Mit Schriftsatz vom 30.11.2018 ihres anwaltlichen Vertreters, hier eingegangen am 03.12.2018, erstattete Frau Irmgard Astrid Freihoffer Strafanzeige wegen sämtlich in Betracht kommender Delikt und gegen sämtliche in Betracht kommende Personen wegen der Nichtausübung eines bestehenden Vorkaufsrechts der Stadt Regensburg an 128 Wohneinheiten, 4 Stellplätzen und 12 Garagen im Stadtgebiet Regensburg. Sie lässt in ihrer Strafanzeige dazu vortragen, dass der dazu mehrheitlich gefasste Stadtratsbeschluss vom 12.12.2013 rechtswidrig zustande gekommen sei, da keine Vorberatung im dafür zuständigen Stadtratsausschuss stattgefunden habe, die Ladung des Stadtrats zum entsprechenden Tagesordnungspunkt nicht ordnungsgemäß und die zugänglich gemachten Sitzungsunterlagen unzureichend gewesen und dem Stadtrat wesentliche Informationen über den Zustand der Wohnungen verschwiegen worden seien. Insbesondere sei der Sanierungsbedarf der Wohnungen wahrheitswidrig beschrieben worden. Durch die Nichtausübung des Vorkaufsrecht sei der Käufer der Wohnungen daher bereichert worden, da dieser die Wohnungen zu „absolut billigsten Preisen“ erhalten habe.

Hausanschrift
Kumpfmühler Str. 4
93047 Regensburg

Geschäftszeiten
Mo-Fr 08:30 bis 11:30 Uhr

Kommunikation
Telefon: 0941/2003-0
Telefax: 0941/2003-248
Poststelle@sta-r.bayern.de

Die E-Mail-Adresse eröffnet keinen Zugang für formbedürftige Erklärungen in Rechtssachen

II.

Gemäß § 152 Abs. 2 StPO ist ein Ermittlungsverfahren wegen verfolgbarer Straftaten nur dann einzuleiten, wenn hierfür zureichende tatsächliche Anhaltspunkte vorliegen. Diese müssen es nach den kriminalistischen Erfahrungen als möglich erscheinen lassen, dass eine verfolgbare Straftat vorliegt. Solche liegen hier nicht vor.

Nach der erhaltenen Stellungnahme der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass der fragliche Stadtratsbeschluss im Hinblick auf die seitens der Anzeigerstatterin vorgetragene Aspekte an einem rechtlichen Mangel leiden könnte. Bezug genommen hat die Rechtsaufsichtsbehörde hierbei auf einen Bescheid vom 02.03.2015, der auf die Beschwerde der Anzeigerstatterin vom 19.12.2013 ergangen ist. Von der damaligen Prüfung umfasst war auch der von der Anzeigerstatterin erhobene Vorwurf, der Stadtrat sei über entscheidungsrelevante Punkte bzgl. der Wirtschaftlichkeit nicht oder nicht richtig informiert worden. Weitere Anhaltspunkte, die auf das Vorliegen strafrechtlich relevanter Handlungen in diesem Zusammenhang schließen ließen, sind nicht ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Schüssler
Staatsanwalt als Gruppenleiter

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und enthält deshalb keine Unterschrift, wofür um Verständnis gebeten wird.

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates der Stadt Regensburg

Sitzungstermin: Donnerstag, 12.12.2013, 16:30 Uhr

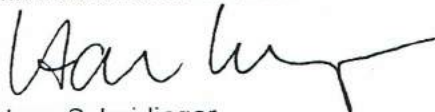
Ort, Raum: Sitzungssaal Neues Rathaus, D.-Martin-Luther-Straße 1

Nachtragstagesordnung

(nichtöffentlich)

- 5 **Grundstücksverkauf GBW AG, hier Nichtausübung des Vorkaufsrechtes**
Vorlage: VO/13/9497/23
Berichtersteller/in: Wirtschafts-, Wissenschafts- und Finanzreferent Daminger
Berichtersteller/in: Planungs- und Baureferentin, Schimpfermann

Mit freundlichen Grüßen



Hans Schaidinger
Oberbürgermeister

Beschlussvorlage		
nichtöffentlich	Drucksachenummer	
	VO/13/9497/23	
Zuständig	Berichterstattung	
Liegenschaftsamt	Wirtschafts-, Wissenschafts- und Finanzreferent	
	Daminger	
	Planungs- und Baureferentin Schimpfermann	
Gegenstand: Grundstücksverkauf GBW AG, hier Nichtausübung des Vorkaufsrechtes		
Beratungsfolge		
Datum	Gremium	TOP-Nr.
12.12.2013	Stadtrat der Stadt Regensburg	

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt vom Bericht der Verwaltung Kenntnis.
2. Das Vorkaufsrecht für die im Sachverhalt näher bezeichneten veräußerten Immobilien, je Gemarkung Regensburg Fl.Nr. 2805/2, 2805/3, 2805/4, 2805/6, 2806/1, 2759, 2761 wird nicht ausgeübt.

Sachverhalt:

Die Bayerische Landesbank hat ihre Aktienbeteiligung an der GBW AG und damit den gesamten Wohnungsbestand an ein Investorenkonsortium veräußert.

Durch notariellen Kaufvertrag vom 22. November 2013 (URNr. 2869/2013W) wurden die nachfolgend bezeichneten in Regensburg gelegenen Immobilien von der GBW AG mit dem Sitz in München an die Firma Domicil Invest GmbH in München veräußert (vgl. Lageplan):

je Gemarkung Regensburg Fl.Nr. 2805/2, 2805/3, 2805/4, 2805/6, 2806/1, 2759, 2761, das sind

- Hermann-Geib-Str. 35, 35 a, b und c,
- Hermann-Geib-Str. 37 bis 47 (ungerade)
- Von-Reiner-Str. 24 und 24 a
- Von-Reiner-Str. 26 und 26 a sowie
- Von-Reiner-Str. 28 und 28 a.

Insgesamt handelt es sich um 128 Wohneinheiten 4 Stellplätze und 12 Garagen. Sie sind nach dem vorgelegten Mieterverzeichnis mit Ausnahme von zwei derzeit leerstehenden Wohnungen vermietet.

Die im Aktienkaufvertrag vereinbarte Sozialcharta und die dazu im Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen enthalten insbesondere folgende Regelungen zum Schutz der Bestandsmieter:

- Die Kommune, in der sich die jeweiligen Wohnungen befinden, hat ein Vorkaufsrecht für die Wohnungen, soweit sie nicht an die jeweiligen Mieter oder Selbstnutzer verkauft werden. Die Frist für die Ausübung dieses Vorkaufsrechts beträgt einen Monat nach Zugang einer Ausfertigung des Kaufvertrages.
- Über die Bestimmungen der Sozialcharta hat der Käufer die Bestandsmieter binnen zwei Monaten schriftlich zu informieren. Bei Nichteinhaltung der Sozialcharta sind umfangreiche Vertragsstrafen vereinbart.
- „Luxusmodernisierungen“, also bauliche Maßnahmen, die dazu führen, dass die betroffenen Wohnungen nach der Sanierung eine andere Zielgruppe als die bisherige Mieterstruktur anspricht, sind in den ersten fünf Jahren ausgeschlossen.
- Kündigungen der Mietverhältnisse sind bis zum 27.05.2023 ausgeschlossen, soweit sie wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks ausgesprochen werden sollten.
- Die Mietverhältnisse von Bestandsmietern, die zum Zeitpunkt des Aktienverkaufs das sechzigste Lebensjahr vollendet haben oder schwerbehindert sind, dürfen im Regelfall lebenslang nicht gekündigt werden.

Der Notarvertrag vom 22. November 2013 bezüglich der oben bezeichneten Wohngebäude wurde der Stadt Regensburg Ende November 2013 zur Entscheidung vorgelegt, ob von dem schuldrechtlichen kommunalen Vorkaufsrecht, welches innerhalb eines Monats ausgeübt werden müsste, Gebrauch gemacht wird. Der Kaufpreis beträgt 9 Mio. Euro, bei Ausübung des Vorkaufsrechts ist die Stadt nach den vertraglichen Regelungen verpflichtet, einen zusätzlichen Pauschalbetrag von 5 Prozent des Betrages für die Erstattung der Kosten des Drittkäufers zu entrichten, so dass sich unter Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten ein Gesamtaufwand von annähernd 10 Mio. Euro ergeben würde.

Hierzu ist Folgendes festzustellen:

Der Schutz der betroffenen Mieter erscheint durch die Regelungen der Sozialcharta, die im vorliegenden Kaufvertrag auf die Erwerber übertragen werden, ausreichend gesichert.

Für eventuelle künftige Mieterhöhungen gelten außerdem die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches und insbesondere die Begrenzung durch die ortsübliche Miete nach dem Mietspiegel. Zusätzlich greifen die Beschränkungen der Kappungsgrenzen senkungsverordnung, die den Anstieg der Mietpreise auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren beschränkt.

Zu berücksichtigen ist weiter, dass die Bereitstellung eines Betrages von 10 Mio. Euro als Eigenkapital für ein Wohnungsbauunternehmen bei einer Eigenkapitalquote von ca. 25 Prozent den Neubau von etwa 200 Wohneinheiten ermöglichen würde.

In Anbetracht der umfangreichen Schutzmechanismen, die für die betroffenen Mieter greifen, erscheint die Ausübung des Vorkaufsrechts und damit eine Ausgabe von rund 10 Mio. Euro aus städtischen Mitteln nicht gerechtfertigt, da dies lediglich zu einer Besserstellung gegenüber allen anderen Mietern von frei finanzierten Wohnungen führen würde. Da kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, führt dies zu keiner Entspannung auf dem Wohnungsmarkt.

Anlagen:

Lageplan Hermann-Geib-Straße

Anlage 3a

Irmgard Freihoffer
Stadträtin DIE LINKE.Regensburg
Charles-Lindbergh-Str. 5
93049 Regensburg

DIE LINKE.

Richard Spieß
Stadtrat DIE LINKE.Regensburg
Janusstr. 7
93051 Regensburg

Regensburg, 19.12.2013

An die
Regierung der Oberpfalz
Kommunale Angelegenheiten
z. Hd. Herrn Wolfgang Schmitt
Emmeramsplatz 8
93047 Regensburg

1. Beschwerde zur Beschlussfassung bei Tagesordnungspunkt 5 der nichtöffentlichen Stadtratssitzung am 12.12.2014: Erneute Ungleichbehandlung bei der Weitergabe entscheidungsrelevanter Informationen, bewusst späte Bekanntgabe des Tagesordnungspunktes, Fehlen der Wirtschaftlichkeitsprüfung beim Verzicht auf das Vorkaufsrecht
2. Ersuchen um ein rechtsaufsichtlichen Einschreiten

Sehr geehrter Herr Schmitt,

am 12.12.2014 wurde beim Ergänzungstagesordnungspunkt 5 der nichtöffentlichen Stadtratssitzung über den Verzicht auf das Vorkaufsrecht für die Immobilien der GBW AG entschieden. Hierzu haben wir mehrere Beschwerden zu führen:

1. Erneut wurde durch den Oberbürgermeister der Stadt Regensburg eklatant gegen die Gleichbehandlung bei der Informationsweitergabe verstoßen. Die Beschlussvorlagen erhielten nur die Fraktionsvorsitzenden im Stadtrat, nicht aber die übrigen Stadträte. Diese bekamen nur einen Tag vorher die Mitteilung, dass es einen zusätzlichen Tagesordnungspunkt gebe (siehe Anhang). Dadurch konnten sich die übrigen Stadträte, insbesondere die fraktionslosen - außer den beiden Stadträten der Linken die zwei Stadträte der ÖDP sowie die Stadträtin der Piraten - nicht auf die Sitzung vorbereiten. Dies konnte auch nicht dadurch kompensiert werden, dass in der Sitzung ein mündlicher Vortrag erfolgte. In Anbetracht der Tatsache, dass wir uns erst am 04.11.2013 mit einer Beschwerde wegen Vorenthaltung bzw. verspätete Weitergabe von Informationen durch den Oberbürgermeister an Sie gewandt haben, die Sie an die Stadt weitergereicht haben (Ihr Schreiben vom 11.11.13), ist dieser Verstoß um so gravierender zu bewerten. In diesem Zusammenhang verweisen wir nochmals auf unsere Ausführungen in unserer Beschwerde vom 04.11.13. Das Gebot strenger Gleichbehandlung von Stadträten wurde u. a. vom Bundesverwaltungsgericht am 05.07.2012 festgestellt.

Bei der Feststellung der Rechtmäßigkeit der Einladung und der Tagesordnung zu Beginn der Sitzung durch den Oberbürgermeister konnten wir keinen Einspruch erheben, da wir erst nach der Sitzung erfahren haben, wer eine Beschlussvorlage erhalten hatte.

2. Des Weiteren wurden Informationen bewusst zurückgehalten. Auch die Beschlussvorlage, die die Fraktionsvorsitzenden bekamen, enthält keine eingehende Wirtschaftlichkeitsprüfung. Es fehlen die gesamte Quadratmeterzahl an Wohnfläche, eine Beschreibung des baulichen Zustands, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung bezüglich der zu erwartenden Mieteinnahmen und der Zinskosten bei einem möglichen Kauf der Wohnungen. Auch der Sachvortrag in der Sitzung lieferte hierzu keine Informationen. Da wir erst in der Sitzung durch den Sachvortrag erfuhren, worum es überhaupt ging, war es auch nicht möglich, ohne Vorbereitung die bei einer solch komplexen Entscheidung notwendigen Fragen zu stellen. Eine Bewertung der Wohnungen war so nicht möglich.

3. In der Beschlussvorlage, die wir mittlerweile erhalten haben, heißt es auf S. 2:
„Der Notarvertrag vom 22. November 2013 bezüglich der oben bezeichneten Wohngebäude wurde der Stadt Regensburg Ende November 2013 zur Entscheidung vorgelegt, ob von dem schuldrechtlich kommunalen Vorkaufsrecht, welches innerhalb eines Monats ausgeübt werden müsste, Gebrauch gemacht wird.“

Obwohl die Stadt also schon seit Ende November von dem Sachverhalt wusste und damit bekannt war, dass der Stadtrat darüber entscheiden musste, wurde bei der Versendung der Tagesordnungspunkte und der Beschlussvorlagen am 04.12.13 für die Sitzung des Stadtratsplenums am 12.12.13 weder der Tagesordnungspunkt genannt noch die Beschlussvorlage hierzu mitgeschickt. Stattdessen wurde ein Tag vor der Sitzung des Stadtratsplenums, wie erwähnt, der zusätzliche Tagesordnungspunkt 5 ohne weitere Informationen mitgeteilt. Wann die Fraktionsvorsitzenden die Beschlussvorlage erhielten, ist uns nicht bekannt.

Desgleichen wurde der entsprechende Ausschuss (Grundstücks- oder Verwaltungs- und Finanzausschuss) nicht mit der Vorberatung des Sachverhaltes befasst.

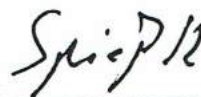
Zusammenfassend lässt sich feststellen:

Es wurde alles unternommen, um eine gewissenhafte Vorbereitung zu unterbinden. Als Stadträte haben wir unsere Aufgaben gewissenhaft wahrzunehmen und nicht nur das Recht, sondern die Pflicht, uns zu informieren. Dies war unter den gegebenen Umständen bei diesem Tagesordnungspunkt nicht möglich.

Wir bezweifeln, dass der Beschluss zu TOP 5 (Grundstücksverkauf GBW AG, hier Nichtausübung des Vorkaufsrechtes) der nichtöffentlichen Sitzung des Stadtrates am 12.12.13 rechtmäßig zustande kam. Wir möchten hier deshalb nicht nur unsere Beschwerde zu den oben genannten Punkten einreichen, sondern Sie auch um ein rechtsaufsichtliches Einschreiten ersuchen.

Mit freundlichen Grüßen

Irmgard Freihoffer



Richard Spieß

Anlage 36

Regierung
der Oberpfalz



Regierung der Oberpfalz – 93039 Regensburg

Frau
Irmgard Freihoffer
Charles-Lindbergh-Str. 5
93049 Regensburg

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht
19.12.2013

Unser Zeichen
ROP-SG12-1411.1-1-1-4

E-Mail
barbara.fleischmann@reg-opf.bayern.de

Bearbeiter(in)
Frau Fleischmann

Telefon / Telefax
0941 5680-243 / 9243

Regensburg
23.12.2013

Zimmer-Nr.
B 311

Ihre Beschwerde vom 19.12.2013 wegen erneuter Ungleichbehandlung bei der Weitergabe entscheidungsrelevanter Informationen durch den Oberbürgermeister der Stadt Regensburg, bewusst später Bekanntgabe des Tagesordnungspunktes, Fehlens der Wirtschaftlichkeitsprüfung beim Verzicht auf das Vorkaufsrecht sowie Ersuchen um rechtsaufsichtliches Einschreiten

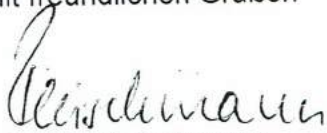
Sehr geehrte Frau Freihoffer,

wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 19.12.2013, in dem Sie sich erneut über die Ungleichbehandlung bei der Weitergabe entscheidungsrelevanter Informationen durch den Oberbürgermeister der Stadt Regensburg, über eine bewusst späte Bekanntgabe des Tagesordnungspunktes und über das Fehlen der Wirtschaftlichkeitsprüfung beim Verzicht auf das Vorkaufsrecht beschwerten, sowie um rechtsaufsichtliches Einschreiten ersuchen.

Wir haben Ihr Schreiben zum Anlass genommen, die Stadt Regensburg erneut um Stellungnahme zu Ihrer Beschwerde zu bitten.

Sobald uns die Stellungnahme vorliegt und wir den Sachverhalt geprüft haben, werden wir wieder auf Sie zukommen.

Mit freundlichen Grüßen


Barbara Fleischmann

Telefon: 0941 5680-0
Telefax: 0941 5680-199

E-Mail: poststelle@reg-opf.bayern.de
Internet: www.ropf.de

Emmeramsplatz 8 · 93047 Regensburg
Bushaltestellen: Albertstraße, Bismarckplatz

Anlage 3c

Regierung
der Oberpfalz



Regierung der Oberpfalz – 93039 Regensburg

Stadtratsfraktion Die Linke.Regensburg
Von-der-Tann-Straße 1
93047 Regensburg

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht
19.12.2013
18.11.2014

Unser Zeichen
ROP-SG12-1411.1-1-1-22

E-Mail

Bearbeiter(in)

Telefon / Telefax
(0941) 5680-244/-9244

Regensburg
02.03.2015

Zimmer-Nr.
B 312

Ihre Beschwerde vom 19.12.2013 betreffend die Beschlussfassung zu TOP 5 der nichtöffentlichen Sitzung des Stadtrats der Stadt Regensburg am 12.12.2013

Sehr geehrte Frau Freihoffer, sehr geehrter Herr Spieß,

mit Schreiben vom 19.12.2013 beschwerten Sie sich darüber, dass Ihnen bezüglich des Tagesordnungspunktes 5 der nichtöffentlichen Sitzung des Stadtrats Regensburg am 12.12.2013 die Beschlussvorlage vorenthalten worden sei, eine für die Behandlung dieses Tagesordnungspunktes aus Ihrer Sicht erforderliche Wirtschaftlichkeitsprüfung gefehlt habe und der (Nachtrags-)Tagesordnungspunkt 5 verspätet bekannt gegeben worden sei, und baten die Regierung der Oberpfalz um rechtsaufsichtliches Einschreiten. Darüber hinaus kritisierten Sie auch die fehlende Vorberatung der Angelegenheit im Grundstücksausschuss oder im Verwaltungs- und Finanzausschuss.

Die Stadt Regensburg hat sich mit Schreiben vom 27.02.2014 umfassend zu Ihrer Beschwerde geäußert. Dabei stellte sie den Sachverhalt wie folgt dar:

Der notarielle Kaufvertrag vom 22.11.2013 sei ihr am 02.12.2013 zur Entscheidung über die Ausübung des schuldrechtlichen kommunalen Vorkaufsrechts vorgelegt worden. Die notwendige Abklärung des Sachverhalts habe bis zum 09.12.2013 gedauert. Die nächste Sitzung des Grundstücksausschusses, der für die Vorberatung zuständig gewesen wäre, sei für Februar 2014 geplant gewesen, eine zusätzliche Ausschusssitzung vor der nächsten Stadtratssitzung habe kurzfristig nicht mehr anberaumt werden können. Da ein vertragliches Vorkaufsrecht Ende Dezember 2013 verfristet gewesen wäre, habe die Angelegenheit in der Stadtratssitzung am

Telefon: 0941 5680-0
Telefax: 0941 5680-199

E-Mail: poststelle@reg-opf.bayern.de
Internet: www.ropf.de

Emmeramsplatz 8 · 93047 Regensburg
Bushaltestellen, Albertstraße, Bismarckplatz

12.12.2013 behandelt werden müssen. Am 09.12.2013 seien die Fraktionsvorsitzenden telefonisch darüber informiert worden, dass vorgesehen sei, eine dringliche Angelegenheit, die einer Vorberatung im Grundstücksausschuss bedürft hätte, ohne Vorberatung im Plenum zu behandeln. Ebenfalls am 09.12. sei den Fraktionsvorsitzenden sowie Frau Dr. Tuora-Schwierskott als Mitglied der Ausschussgemeinschaft, der auch Sie angehörten, im Grundstücksausschuss eine Sitzungsvorlage übermittelt worden, die den Beschlussvorschlag enthalten habe, das Vorkaufsrecht nicht auszuüben. Die nachträglich erweiterte Tagesordnung, allerdings ohne die Sitzungsvorlage, sei allen Stadtratsmitgliedern am 10.12.2013 zugestellt worden. In der Sitzung habe der Wirtschafts-, Wissenschafts- und Finanzreferent der Stadt Regensburg einen ausführlichen mündlichen Bericht gegeben. Der Tagesordnungspunkt sei mit Stimmenmehrheit beschlossen worden.

Zu Ihrer Eingabe nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Rechtsgrundlagen

Nach Art. 112 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) kann die Rechtsaufsichtsbehörde rechtswidrige Beschlüsse und Verfügungen der Gemeinde beanstanden und ihre Aufhebung oder Änderung verlangen. Entscheidungen eines Gemeinderats sind rechtswidrig, wenn sie gegen eine Rechtsnorm (Bundesrecht, Landesrecht oder eigenes gemeindliches Ortsrecht) oder gegen gesetzmäßige Anordnungen oder Weisungen der Rechtsaufsichtsbehörden verstoßen, wenn ein Ermessensmissbrauch oder -fehlgebrauch (§ 114 VwGO) vorliegt oder wenn allgemeine Rechtsgrundsätze wie etwa das Verbot sittenwidrigen Handelns verletzt ist (Prandl/Zimmermann/Büchner/Pahlke, Kommunalrecht in Bayern, Erl. 3 zu Art. 112 GO). Eine rechtswidrige Entscheidung liegt jedoch nicht schon dann vor, wenn lediglich gegen bloße Ordnungsvorschriften verstoßen wurde (Winkler, Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Beitrag B 1 Bay in Praxis der Kommunalverwaltung, Erl. 4.1 zu Art. 112 GO). Ein Verstoß allein gegen Geschäftsordnungsbestimmungen führt nicht zur Unwirksamkeit des gefassten Gemeinderatsbeschlusses. Nur dann, wenn ein gegen die Geschäftsordnung verstoßendes Verhalten zugleich eine zwingende gesetzliche Form- und Verfahrensvorschrift verletzt oder in ein gesetzliches Mitgliedschaftsrecht eingreift und dieser Verstoß nicht anderweitig geheilt ist, kommt ein gültiger Beschluss nicht zustande (BayVGH, Urt. vom 18.06.2008, BayVBI 2009 S. 90; BayVGH, Beschl. vom 27.06.2008, BayVBI 2009 S. 91).

2. Vorberatung im Grundstücksausschuss

Ausschüsse sind Hilfsorgane des Gemeinderats. Nach § 7 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Regensburg (GeschO) haben vorberatende Ausschüsse die Aufgabe, die ihnen übertragenen Gegenstände für die Beratung im Stadtrat vorzubereiten und einen Beschlussvorschlag zu unterbreiten. Beschließende Ausschüsse erledigen die ihnen übertragenen Aufgaben selbstständig anstelle des Gemeinderats. Für Angelegenheiten, die finanzielle Auswirkungen von mehr als 500.000 Euro erwarten lassen, ist der Stadtrat zuständig (§ 3 Nr. 3 GeschO); Ausschüsse können insoweit nur vorberatend tätig werden.

Bei der Entscheidung über die Aus- bzw. Nichtausübung des Vorkaufsrechts hätte grundsätzlich eine Vorberatung im Grundstücksausschuss erfolgen müssen (Anlage 1 Nr. V GeschO). Allerdings kann der Stadtrat Angelegenheiten, die in die Zuständigkeit eines beschließenden Ausschusses fallen, im Einzelfall aus begründetem Anlass wieder an sich ziehen, wenn dies zum Beispiel aufgrund des Gewichts und der Bedeutung der Angelegenheit oder wegen des engen Sachzusammenhangs mit einer nach Art. 32 Abs. 2 Satz 2 GO dem Gemeinderat vorbehaltenen Angelegenheit veranlasst ist (Prandl/Zimmermann/Büchner/Pahlke, Erl. 14 zu Art. 32 GO). Begründet wird diese Auffassung unter anderem mit Art. 32 Abs. 5 GO, der den Gemeinderat berechtigt, Ausschüsse jederzeit aufzulösen, und mit dem Erst-Recht-Schluss zum Werkausschuss, dessen Entscheidungen der Gemeinderat auch wieder an sich ziehen kann (Art. 88 Abs. 4 Satz 1 GO). Ebenfalls für diese Ansicht spricht, dass Art. 37 Abs. 2 Satz 2 GO nur im Verhältnis der beiden gemeindlichen Hauptorgane zueinander, nicht aber im Verhältnis des Hauptorgans „Gemeinderat“ zu seinen Hilfsorganen verbietet, die Aufgabenübertragung im Einzelfall rückgängig zu machen. Wenn das An-sich-Ziehen einer Angelegenheit durch den Stadtrat bereits bei beschließenden Ausschüssen möglich ist, so ist es erst recht bei vorberatenden Ausschüssen zulässig.

Die Stadt begründet die Behandlung des betreffenden Tagesordnungspunktes im Stadtrat ohne vorherige Beratung im Grundstücksausschuss damit, dass die Angelegenheit eilbedürftig gewesen sei, die Stadtratssitzung zeitlich vor der nächsten Ausschusssitzung stattgefunden habe und durch den Beschluss eine dringliche Anordnung des Oberbürgermeisters nach Art. 37 Abs. 3 GO vermieden werden sollte.

Diese Begründung ist aus unserer Sicht nachvollziehbar und sachgerecht und rechtfertigt die erfolgte Behandlung des betreffenden Tagesordnungspunktes im Stadtrat ohne vorherige Beratung im Grundstücksausschuss.

3. Ladung zur Stadtratssitzung

Gemäß § 27 Abs. 2 GeschO beträgt die Ladungsfrist fünf Tage; sie kann in dringenden Fällen auf einen Tag verkürzt werden. Der Sitzungstag und der Tag des Zugangs der Ladung werden bei der Berechnung der Frist nicht mitgerechnet.

Als dringlich gilt ein Antrag dann, wenn das darin zum Ausdruck gebrachte Anliegen nicht bis zur nächsten Gemeinderatssitzung aufgeschoben werden kann, ohne dass hieraus erhebliche Nachteile entstehen, die nicht wieder beseitigt werden können (Prandl/Zimmermann/Büchner/Pahlke, Erl. 6 zu Art. 46 GO). Ein Aufschieben der Entscheidung bis zur nächsten Stadtratssitzung im Jahr 2014 hätte zur Verfristung des Vorkaufsrechts geführt; damit wäre dem Stadtrat die Entscheidung über Kauf oder Nicht-Kauf der GBW-Wohnungen aus der Hand genommen worden. Die Dringlichkeit der Angelegenheit war daher gegeben.

Die Nachtragstagesordnung wurde am 10.12.2013 und damit – unter Berücksichtigung der Dringlichkeit des betreffenden Tagesordnungspunktes – fristgerecht zugestellt.

Auch war der Tagesordnungspunkt „Grundstücksverkauf GBW AG; hier: Nichtausübung des Vorkaufsrechts“ hinreichend konkret formuliert, um die Anforderungen einer ordnungsgemäßen Ladung zu erfüllen.

4. Sitzungsunterlagen und Information der Stadtratsmitglieder

- 4.1 Gemäß § 27 Abs. 1 Satz 2 GeschO sollen der Tagesordnung dazugehörige Unterlagen beigefügt werden, wenn und soweit das sachdienlich ist. Nach Auffassung des Bayerischen Landesbeauftragten für den Datenschutz sollten aber Unterlagen mit Angaben zu sensiblen, in nichtöffentlicher Sitzung zu behandelnden Gegenständen nicht versandt werden (siehe FSt 1999 RdNr. 4). Rechtsgeschäfte in Grundstückangelegenheiten sind in der Regel in nichtöffentlicher Sitzung zu behandeln (Prandl/Zimmermann/Büchner/Pahlke, Erl. 9 zu Art. 52 GO). Die Verfahrensweise der Stadt Regensburg, Grundstücksvorlagen nicht an alle Stadtratsmitglieder, sondern nur an die Fraktionsvorsitzenden sowie an die Mitglieder des

Grundstücksausschusses zu versenden, entspricht somit den entsprechenden Empfehlungen des Bayerischen Landesbeauftragten für den Datenschutz.

Als Soll-Vorschrift ist § 27 Abs. 1 Satz 1 GeschO zwar grundsätzlich verpflichtend. In begründeten Ausnahmefällen kann hiervon aber abgewichen werden. Vor dem Hintergrund, dass Unterlagen bei Grundstücksgeschäften seit Jahren aus Gründen der Vertraulichkeit stets nur an die Fraktionsvorsitzenden sowie an die Mitglieder des Grundstücksausschusses versandt wurden und diese Praxis von allen Beteiligten damit bisher als begründete Ausnahme von der Regel anerkannt wurde, konnte der Oberbürgermeister auch im vorliegenden Fall davon ausgehen, dass der Ladung zur Stadtratssitzung Unterlagen zum Tagesordnungspunkt „Grundstücksverkauf GBW AG; hier: Nichtausübung des Vorkaufsrechts“ nicht beizufügen sind.

Gemäß Art. 46 Abs. 2 Satz 2 GO muss der Gemeinderat unter Angabe der Tagesordnung einberufen werden. Über die Beifügung von Unterlagen enthält die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern jedoch keine Regelung.

Ein Verstoß gegen § 27 Abs. 1 Satz 2 GeschO führt daher nach der in Nr. 1 angegebenen Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs nicht zur Unwirksamkeit des gefassten Stadtratsbeschlusses.

- 4.2 Ihr Vorwurf, in dieser Angelegenheit seien auch Informationen insbesondere bezüglich der Wirtschaftlichkeit bewusst zurückgehalten worden, wurde seitens der Stadt als nicht zutreffend zurückgewiesen. Der Wirtschafts-, Wissenschafts- und Finanzreferent der Stadt Regensburg habe in seinem mündlichen Bericht die Sachlage vielmehr ausführlich dargestellt und u.a. Angaben zur Zahl und Größe der Wohnungen gemacht. Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit sei erläutert worden, dass die Stadt bei Ausübung des Vorkaufsrechtes zusätzlich zum Kaufpreis von 9 Mio. Euro noch einen vertraglich festgelegten Pauschalbetrag von 5 % des Betrags für die Erstattung der Kosten des Drittkäufers entrichten müsste, was eine unverhältnismäßige Verteuerung bedeuten würde. Zudem würde es sich um bereits bestehenden Wohnraum handeln, der Kauf würde lediglich einen Eigentümerwechsel bedeuten und städtisches Kapital binden, zusätzlicher neuer Wohnraum würde dadurch aber nicht geschaffen.

Anhaltspunkte, dass den Mitgliedern des Stadtrats hier entscheidungsrelevante Informationen vorenthalten wurden, haben sich aus den uns vorliegenden Unterlagen nicht ergeben.

5. Rechtsaufsichtliches Einschreiten

Die Beschlussfassung zu Tagesordnungspunkt 5 der nichtöffentlichen Sitzung des Stadtrats der Stadt Regensburg am 12.12.2013 war somit nicht rechtswidrig. Der betreffende Stadtratsbeschluss ist daher rechtsaufsichtlich nicht zu beanstanden.

Wegen der (über)langen Bearbeitungszeit Ihrer Beschwerde bitten wir ausdrücklich um Entschuldigung.

Die Stadt Regensburg erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage 4 Terminkalender der Ausschüsse und Stadtratssitzungen für das Jahr 2013

Sitzungstag	Wochentag	Gremium	Uhrzeit	Bemerkungen
15.01.2013	Dienstag	Bau- und Vergabeausschuss	16.00 Uhr	
22.01.2013	Dienstag	Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen	16.00 Uhr	
24.01.2013	Donnerstag	Sportausschuss	15.30 Uhr	
24.01.2013	Donnerstag	Verwaltungs- und Finanzausschuss	16.00 Uhr	
29.01.2013	Dienstag	Grundstücksausschuss	15.00 Uhr	
29.01.2013	Dienstag	Bau- und Vergabeausschuss	16.00 Uhr	
29.01.2013	Dienstag	Stadtratssitzung	17.00 Uhr	
07.02.2013	Donnerstag	Kulturausschuss	16.00 Uhr	→ Di 26.2.13 14.00
07.02.2013	Donnerstag	Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen	18.00 Uhr	
19.02.2013	Dienstag	Bau- und Vergabeausschuss	17.30 Uhr	
20.02.2013	Mittwoch	Personalausschuss	15.00 Uhr	
20.02.2013	Mittwoch	Jugendhilfeausschuss	16.30 Uhr	
21.02.2013	Donnerstag	Verwaltungs- und Finanzausschuss	16.00 Uhr	
27.02.2013	Mittwoch	Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen	16.00 Uhr	
28.02.2013	Donnerstag	Stadtratssitzung	18.00 Uhr	
05.03.2013	Dienstag	Bau- und Vergabeausschuss	16.00 Uhr	
12.03.2013	Dienstag	Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen	16.00 Uhr	
13.03.2013	Mittwoch	Ausschuss für die Evangelische Wohltätigkeitsstiftung	15.00 Uhr	
14.03.2013	Donnerstag	Verwaltungs- und Finanzausschuss	16.00 Uhr	
19.03.2013	Dienstag	Bau- und Vergabeausschuss	16.00 Uhr	
19.03.2013	Dienstag	Sportausschuss	17.00 Uhr	
20.03.2013	Mittwoch	Grundstücksausschuss	15.30 Uhr	
20.03.2013	Mittwoch	Stadtratssitzung	16.30 Uhr	
09.04.2013	Dienstag	Bau- und Vergabeausschuss	16.00 Uhr	
09.04.2013	Dienstag	Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen	17.00 Uhr	
10.04.2013	Mittwoch	Personalausschuss	16.00 Uhr	
16.04.2013	Dienstag	Grundstücksausschuss	16.00 Uhr	

16.04.2013	Dienstag	Ausschuss für Soziales und allgemeine Stiftungsangelegenheiten	17.00 Uhr	
17.04.2013	Mittwoch	Jugendhilfeausschuss	17.30 Uhr	
18.04.2013	Donnerstag	Schulausschuss	15.00 Uhr	
18.04.2013	Donnerstag	Verwaltungs- und Finanzausschuss	16.00 Uhr	
25.04.2013	Donnerstag	Stadttratsitzung	18.00 Uhr	
30.04.2013	Dienstag	Bau- und Vergabeausschuss	17.00 Uhr	
30.04.2013	Dienstag	Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen	18.00 Uhr	
07.05.2013	Dienstag	Rechnungsprüfungsausschuss	16.00 Uhr	
14.05.2013	Dienstag	Bau- und Vergabeausschuss	16.00 Uhr	
14.05.2013	Dienstag	Kulturausschuss	17.00 Uhr	
15.05.2013	Mittwoch	Grundstücksausschuss	15.00 Uhr	
15.05.2013	Mittwoch	Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen	16.00 Uhr	
16.05.2013	Donnerstag	Verwaltungs- und Finanzausschuss	16.00 Uhr	
16.05.2013	Donnerstag	Stadttratsitzung	17.30 Uhr	15.5.6.13, 16.00
28.05.2013	Dienstag	Bau- und Vergabeausschuss	16.00 Uhr	
04.06.2013	Dienstag	Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen	16.00 Uhr	
06.06.2013	Donnerstag	Ausschuss für Wirtschaft und Beteiligungen	18.00 Uhr	
11.06.2013	Dienstag	Bau- und Vergabeausschuss	16.00 Uhr	
18.06.2013	Dienstag	Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen	16.00 Uhr	
19.06.2013	Mittwoch	Grundstücksausschuss	16.00 Uhr	
19.06.2013	Mittwoch	Personalausschuss	17.00 Uhr	
20.06.2013	Donnerstag	Verwaltungs- und Finanzausschuss	16.30 Uhr	
20.06.2013	Donnerstag	Stadttratsitzung	18.00 Uhr	
25.06.2013	Dienstag	Bau- und Vergabeausschuss	16.00 Uhr	
02.07.2013	Dienstag	Sportausschuss	15.00 Uhr	
02.07.2013	Dienstag	Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen	16.00 Uhr	
03.07.2013	Mittwoch	Schulausschuss	16.00 Uhr	
04.07.2013	Donnerstag	Ausschuss für Soziales und allgemeine Stiftungsangelegenheiten	16.00 Uhr	

22.10.2013	Dienstag	Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen	16.00 Uhr	
24.10.2013	Donnerstag	Stadttratssitzung	16.00 Uhr	
29.10.2013	Dienstag	Bau- und Vergabeausschuss	16.00 Uhr	
05.11.2013	Dienstag	Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen	16.00 Uhr	
06.11.2013	Mittwoch	Schulausschuss	16.00 Uhr	
12.11.2013	Dienstag	Bau- und Vergabeausschuss	16.00 Uhr	
13.11.2013	Mittwoch	Sportausschuss	16.00 Uhr	
19.11.2013	Dienstag	Grundstücksausschuss	15.00 Uhr	
19.11.2013	Dienstag	Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen	16.00 Uhr	
20.11.2013	Mittwoch	Ausschuss für Wirtschaft und Beteiligungen	16.00 Uhr	
20.11.2013	Mittwoch	Jugendhilfeausschuss	18.00 Uhr	
21.11.2013	Donnerstag	Verwaltungs- und Finanzausschuss	16.00 Uhr	
26.11.2013	Dienstag	Bau- und Vergabeausschuss	16.00 Uhr	
28.11.2013	Donnerstag	Stadttratssitzung	18.00 Uhr 15.00	
03.12.2013	Dienstag	Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen	16.00 Uhr	
04.12.2013	Mittwoch	Ausschuss für die Evangelische Wohltätigkeitsstiftung	16.00 Uhr	
04.12.2013	Mittwoch	Rechnungsprüfungsausschuss	17.00 Uhr	
05.12.2013	Donnerstag	Verwaltungs- und Finanzausschuss	16.00 Uhr	
10.12.2013	Dienstag	Grundstücksausschuss	15.00 Uhr	Werbung geschickelt
10.12.2013	Dienstag	Bau- und Vergabeausschuss	16.00 Uhr	
11.12.2013	Mittwoch	Personalausschuss	15.00 Uhr	
11.12.2013	Mittwoch	Ausschuss für Soziales und allgemeine Stiftungsangelegenheiten	11.00 Uhr	
12.12.2013	Donnerstag	Stadttratssitzung	16.00 Uhr	

Bensichtliche Sitzung
Do, 28.11. 14.00 Planung-
kultur- u. Wirtschaftl. Beteiligungs-
ausschuss

Stand: 19.12.2012

Anlage 5



Nachhaltig. Wertsteigernd. Partnerschaftlich.

Werte

- Unternehmensgruppe
- Werte
- Management
- Beiräte
- News
- Karriere

Nachhaltig. Wertsteigernd. Partnerschaftlich.

Domicil hat die Ambition, stets drei Grundwerte zu leben: Bei allem was wir tun, setzen wir auf Nachhaltigkeit, auf Wertsteigerung und auf Partnerschaft. Diese Dinge begleiten uns stets nach innen und nach außen. Unsere Kunden wissen, dass wir über unsere Werte nicht nur sprechen, sondern sie leben.

Nachhaltigkeit bedeutet bei Domicil die Interessen und vor allem die Werte unserer Kunden, Partner und Mieter zu identifizieren, um diese Werte aktiv fördern zu können.

Der Erwerb einer Immobilie als strategische Entscheidung unterliegt verschiedenen finanziellen und nicht-finanziellen Einflussfaktoren, die je nach Käufergruppe unterschiedlich stark ausgeprägt sein können. Finanzielle Faktoren spiegeln sich insbesondere in der Struktur sowie Erschwinglichkeit der Finanzierung, der erwarteten regionalen Immobilienpreisentwicklung und in Form von Sicherheit einer Altersvorsorge wider. Nicht-finanzielle Faktoren sind in der Regel mit einem hohen persönlichen Engagement verbunden, da der Immobilienkauf eine tiefgründig emotionale Entscheidung ist. Abhängig vom Lebenszyklus der Kaufinteressenten lassen sich vorrangig der Wunsch nach Selbstverwirklichung, Familie, Geborgenheit, Freiheit und Sicherheit als maßgebliche Faktoren identifizieren. Diese emotionalen Faktoren werden insbesondere durch soziodemografische (Alter, Familienstand, Beruf, gesellschaftlicher Status etc.) und objektspezifische Variablen (Immobilienobjekt an sich, Lage, Infrastruktur, Käufer-/Mieterstruktur, Ökologie der Immobilie etc.) beeinflusst. All diese Faktoren ergeben für unsere Kunden, Partner und Mieter unterschiedlich stark ausgeprägte Werte, die nachhaltig gefördert werden müssen.

Domicil orientiert sich stets an kontinuierlicher Wertsteigerung, das heißt: Wir nehmen nur Objekte mit einem guten

Preis-Leistungs-Verhältnis in unser Programm auf. Und wir vermitteln ausschließlich Immobilien in Lagen, in denen unsere Kunden von einer attraktiven Rendite ausgehen dürfen. Hierbei kommen Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zum tragen, unter der Antizipation von Immobilienpreisentwicklungen, die immer in Verbindung mit einer soliden Bestandsqualität der Immobilie zu sehen sind. So ist es möglich die Immobilienkaufentscheidung zeitgleich als Investment zu betrachten – ein Investment stets geprägt von der Qualität des Vermögensgegenstands.

Wir setzen bei Domicil seit Jahren auf strategische Partnerschaften und es ist uns wichtig, dass diese stets auf Augenhöhe stattfinden. Wenn wir eine Kooperation aufbauen, bringt das immer einen klaren Mehrwert für beide Seiten. Das wissen wir, das wissen unsere Partner. Und genau das schätzen letztlich auch unsere Kunden, die von einem solchen Schritt profitieren. Die Domicil verfügt über erstklassige Partnerschaften zu Banken, Finanzdienstleistern, Architekten, Bauplanern, Bauüberwachern, Bauträgern sowie zu Wirtschaftsberatern, Steuerberatern und zu Rechtsanwälten. Genau dieses erstklassige Netzwerk schätzen letztlich auch unsere Kunden, die von derartigen professionellen Partnerschaften den größten Nutzen erhalten.

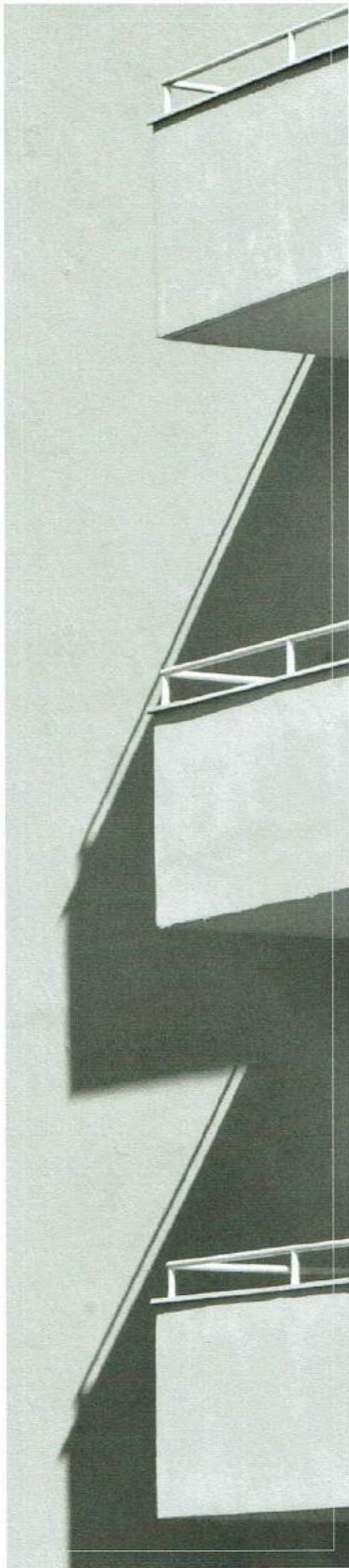
© DOMICIL IMMOBILIEN

Anlage 6

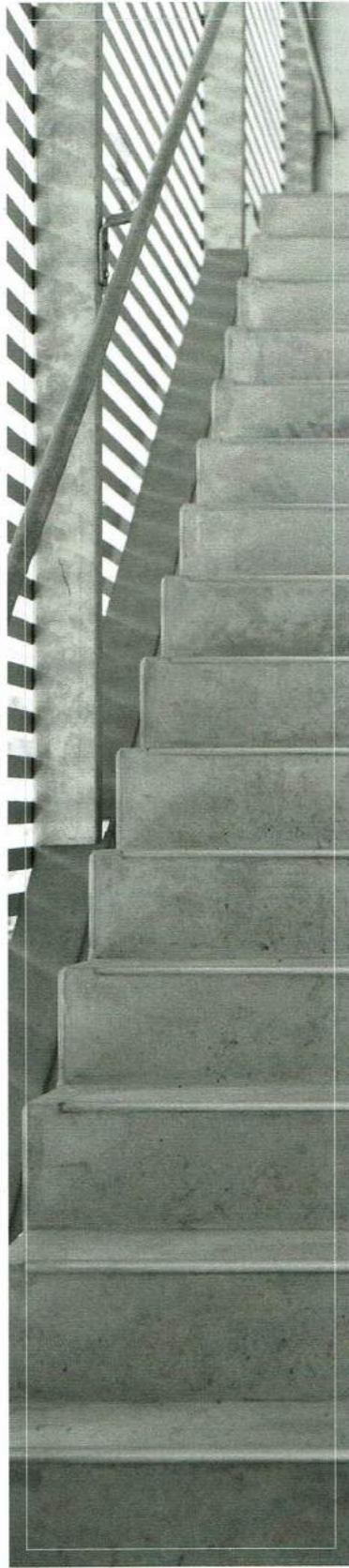
ART REGENSBURG
KASERNENVIERTEL 50

Bauabschnitt 1

Domicil Unternehmensgruppe München



Referenzprojekt [München, Baujahr 1963]



Referenzprojekt [Unterschleißheim, Baujahr 2009]



Referenzprojekt [München, Baujahr 1979]

Sachwertinvestment **Vermögen** Altersvorsorge **Sicherheit** Rentabilität **Stabilität** Rendite
Bauqualität Ausstattung **Potenzial** Konzept **Werterhalt** Weiterentwicklung **Wertsteigerung**
 Transparenz **Vertrauen** Kompetenz **Erfahrung** Auswahl **Beratung** Service **Verwaltung**

Der Wunsch, eine eigene Immobilie zu besitzen, ist so alt wie die Menschheit selbst. Schließlich erfüllt Wohnraum seit jeher eines der elementarsten Bedürfnisse: das der Sicherheit. Für unsere Vorfahren stand der Schutz von Leib und Leben vor Witterung sowie vor feindlich gesinnten Menschen und Tieren im Vordergrund. Der moderne Mensch möchte sich mit einem Immobilienkauf nicht nur vor Wetter und Feinden schützen. Vielmehr genießt der Schutz des Eigentums vor inflationsbedingter Geldentwertung und von Kapitalverlust bei Turbulenzen an den Kapitalmärkten einen hohen Stellenwert.

Eine Immobilieninvestition erfordert jedoch umfassende Kenntnisse hinsichtlich des Standorts, der Qualität und des Preises der Immobilie. Denn eben diese Kriterien bestimmen letztlich den Erfolg jeder Investition. Mit Ihrer Entscheidung für Regensburg haben Sie eine ausgezeichnete Wahl getroffen. Erwiesenermaßen ist Regensburg einer der stabilsten und somit gefragtesten Immobilienstandorte Deutschlands. Doch Regensburg ist nicht gleich Regensburg. Mit der Domicil Unternehmensgruppe vertrauen Sie dazu einem Unternehmen, welches dank langjähriger Erfahrungen einschätzen kann, welche Regionen und Stadtteile in Bayern die besten Zukunftsaussichten bieten.

Unsere Experten kennen den bayerischen Immobilienmarkt im Detail, lokalisieren daher auch Nischen und Standorte, die bislang noch als "Insidertipps" gehandelt werden. Dazu sind sie ausgezeichnet vernetzt in der süddeutschen Immobilienwelt, kennen die wesentlichen Marktteilnehmer und die Qualität derer Objekte. Auch finden wir preisgünstige Gelegenheiten zum Nutzen unserer Anleger. Wir setzen dazu höchste Standards bei der Auswahl und Sanierung unserer Immobilien und rechtfertigen so das Vertrauen, das unsere Anleger in uns setzen.

Doch endet unsere Betreuung nicht mit der Unterschrift beim Notar. Vielmehr haben wir ein einzigartiges Servicepaket, das wir Ihnen gerne anbieten. Hierbei bestimmen Sie, ob Sie Leistungen wie Mietverwaltung, anfallende Renovierungen und Reparaturen, Rechtsberatung sowie die Organisation der Eigentümerversammlungen nutzen möchten. Weiterhin unterstützt Sie die Domicil Unternehmensgruppe bei der Suche nach dem geeigneten Finanzierungspartner, bietet – wo gewünscht – eine Mietzinsersatzleistung an. Ebenso helfen wir bei der Suche nach einem bonitätsstarken Mieter. Unser Ziel ist es, Ihr Immobilienengagement so unkompliziert wie möglich zu gestalten.

Als gelernter Kaufmann und Vermögensberater weiß ich, dass ein Immobilienkauf im Regelfall ein Langfristinvestment ist – mit entsprechend großer Tragweite für die Vermögenssituation des Anlegers. Mein Team, mit dem ich bereits seit vielen Jahren zusammenarbeite, steht Ihnen gerne für sämtliche Fragen rund um Ihre Wunschimmobilie zur Verfügung. Es würde mein Team und mich freuen, wenn Sie von dem Angebot, unseren Erfahrungen und unserem Wissen regen Gebrauch machen würden.



Daniel Preis
 Geschäftsführer der Domicil Vertriebs GmbH

Entscheidungsfaktor **Sicherheit** – erfolgreich investieren in reale Sachwerte, in beständige und steigerungsfähige Vermögenswerte · Entscheidungsfaktor **Rentabilität** – erfolgreich investieren in zeitlos-modernistische Bauten mit einer guten bautechnischen Qualität · Entscheidungsfaktor **Wertzuwachs** – erfolgreich investieren in neue Freiräume mit hoher Lebensqualität

Standort|Lage

Produkt

Wohnungsgrößen

Kaufpreis Wohnungseigentum

Energetische Qualität

Regensburg (Freistaat Bayern, Süddeutschland); Stadtbezirk Kasernenviertel

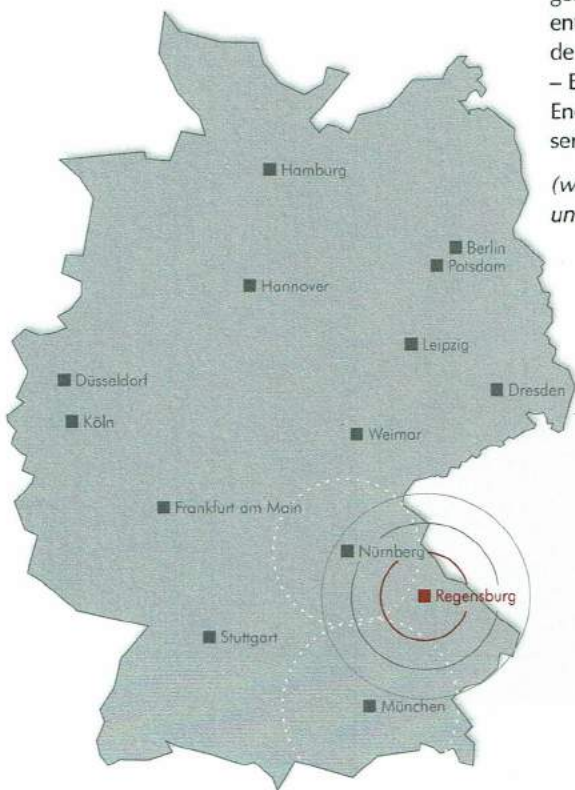
Altbau-Bestandsobjekt|Baujahr 1950-1954; bestehend aus fünf Gebäudegruppen (16 Wohnhäuser) in zwei Bauabschnitten; das Angebot beinhaltet insgesamt 128 Einheiten, aufgeteilt auf 16 Aufgänge mit sechs bis neun Einheiten [Wohnfläche gesamt ca. 6.424 m²; Grundstücksfläche gesamt ca. 7.831 m² (Gebäude- und Freiflächen)]

Bauabschnitt 1 – ca. 36 m² bis ca. 68 m² (Struktur – ein bis drei Zimmer)

durchschnittlich 2.268 €/m²; je Wohneinheit von 100.000,00 € bis 173.000,00 €

sämtliche Fassadenflächen wurden in jüngerer Vergangenheit mit einer Außenwärmedämmung (sog. Wärmedämmverbundsystem) versehen, darüber hinaus wurde auf den Geschossdecken zu den nicht ausgebauten Dachbereichen eine Wärmedämmung eingebracht, die bereits das Anforderungsprofil zur Nachrüstpflicht bei Bestandsgebäuden entsprechend der EnEV 2014 erfüllt; energetische Bewertung der angebotenen Gebäude entsprechend dem Anforderungsprofil der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) – Energieausweise in der jeweiligen Ausfertigung vom 07.03.2014; durchschnittlicher Energieverbrauchskennwert bei 164,8 kWh/(m²·a); vergleichbare Wohngebäude weisen im Durchschnitt einen Energiebedarfswert von ca. 240 kWh/ (m²·a) auf

(weiterführende Angaben sind dieser unverbindlichen Kurzinformation [Rückseite] und dem separat erstellten Verkaufsprospekt zu entnehmen)



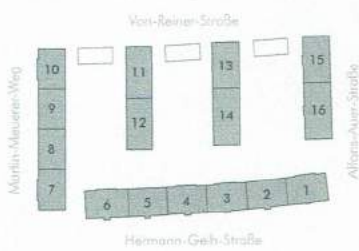
Regensburg (Kennzahlen)

Gesamtfläche	80,7 km ²
Stadtbezirke	18
Einwohner 2013	155.151
Einwohnerdichte 2012	1.714 Einw./km ²
Entwicklung (2008-2012)	+4,3 %
BIP 2011	10,2 Mrd. €
Kaufkraft 2012	22.857 €/Einw.

Kasernenviertel (Kennzahlen)

3,48 km ²
-
14.003
3.977 Einw./km ²
+3,1 %
-
-

Regensburg [Einordnung des bayerischen Oberzentrums, Einzugsbereich und Wechselwirkungen (Metropolregionen München und Nürnberg); vereinfachte Darstellung]



Baub Abschnitt 1 (80 Einheiten|4.050,32 m²)
Hermann-Geib-Straße 35-47

Haus 1 (8 Einheiten|414,90 m²),
Haus 2 (8|401,80 m²), Haus 3 (8|407,71 m²),
Haus 4 (8|408,95 m²), Haus 5 (8|397,04 m²),
Haus 6 (8|405,56 m²), Haus 7 (8|406,56 m²),
Haus 8 (8|400,62 m²), Haus 9 (8|400,62 m²),
Haus 10 (8|406,56 m²)

Baub Abschnitt 2 (48 Einheiten|2.373,24 m²)
Von-Reiner-Straße 24-28a

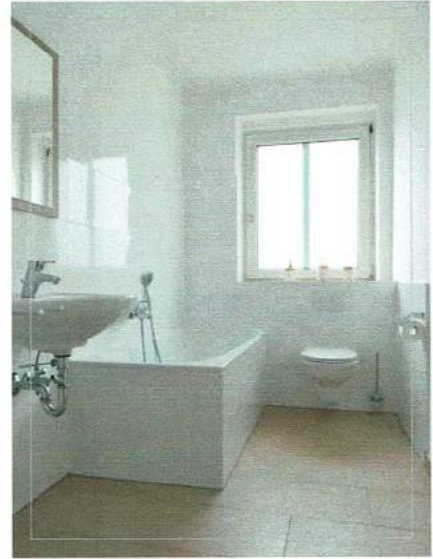
Haus 11 (9 Einheiten|387,49 m²),
Haus 12 (9|387,49 m²), Haus 13 (6|354,66 m²),
Haus 14 (9|444,47 m²), Haus 15 (6|354,66 m²),
Haus 16 (9|444,47 m²)

Wohnanlage ART50 [Gebäudegruppen im Gesamtkontext; vereinfachte Darstellung]

Über Architekturlehre, Grundlagen, Theorie, Kritik und **Praxisbezug** in der architektonischen Moderne: »Wie die **Räume** ohne den Menschen aussehen ist unwichtig, **wichtig ist nur, wie die Menschen darin aussehen.**«

Bruno Taut (1880.1938), deutscher Architekt und Stadtplaner, Stilvertreter des Neuen Bauens und Entwurfsverfasser moderner Wohnungsbauprojekte





► Bauabschnitt 1

Hermann-Geib-Straße 47|Haus 1

WE	Lage	Struktur	Wohnfläche
1	EG links	1 Zimmer	36,39 m ²
2	EG rechts	3 Zimmer	64,49 m ²
3	1. OG links	1 Zimmer	36,39 m ²
4	1. OG rechts	3 Zimmer	66,59 m ²
5	2. OG links	1 Zimmer	37,07 m ²
6	2. OG rechts	3 Zimmer	68,45 m ²
7	3. OG links	1 Zimmer	37,07 m ²
8	3. OG rechts	3 Zimmer	68,45 m ²

Hermann-Geib-Straße 45|Haus 2

WE	Lage	Struktur	Wohnfläche
9	EG links	2 Zimmer	49,59 m ²
10	EG rechts	2 Zimmer	49,59 m ²
11	1. OG links	2 Zimmer	49,59 m ²
12	1. OG rechts	2 Zimmer	49,59 m ²
13	2. OG links	2 Zimmer	51,21 m ²
14	2. OG rechts	2 Zimmer	50,51 m ²
15	3. OG links	2 Zimmer	51,21 m ²
16	3. OG rechts	2 Zimmer	50,51 m ²

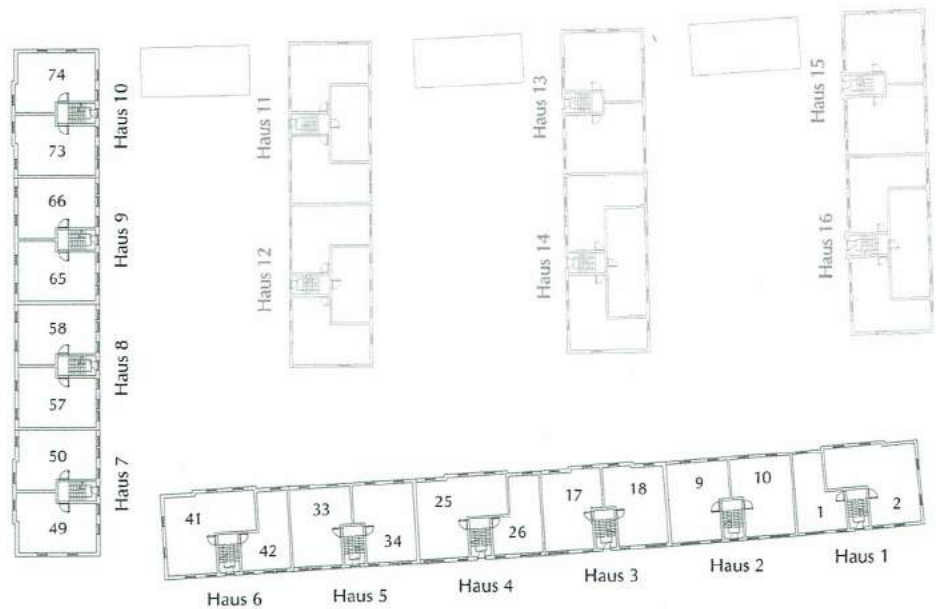
► Bauabschnitt 1

Hermann-Geib-Straße 43|Haus 3

WE	Lage	Struktur	Wohnfläche
17	EG links	2 Zimmer	48,57 m ²
18	EG rechts	2 Zimmer	50,06 m ²
19	1. OG links	2 Zimmer	49,76 m ²
20	1. OG rechts	2 Zimmer	50,92 m ²
21	2. OG links	2 Zimmer	51,66 m ²
22	2. OG rechts	2 Zimmer	52,54 m ²
23	3. OG links	2 Zimmer	51,66 m ²
24	3. OG rechts	2 Zimmer	52,54 m ²

Hermann-Geib-Straße 41|Haus 4

WE	Lage	Struktur	Wohnfläche
25	EG links	3 Zimmer	63,39 m ²
26	EG rechts	1 Zimmer	35,78 m ²
27	1. OG links	3 Zimmer	64,27 m ²
28	1. OG rechts	1 Zimmer	36,65 m ²
29	2. OG links	3 Zimmer	66,43 m ²
30	2. OG rechts	1 Zimmer	38,00 m ²
31	3. OG links	3 Zimmer	66,43 m ²
32	3. OG rechts	1 Zimmer	38,00 m ²



Wohnanlage ART50 (Übersicht der im Erdgeschoss vorhandenen Wohneinheiten; vereinfachte Darstellung)

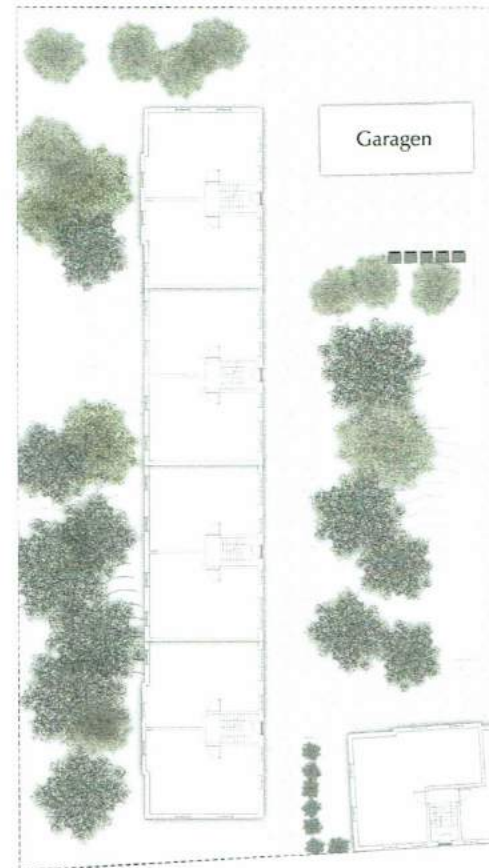
► Bauabschnitt 1

Hermann-Geib-Straße 39|Haus 5

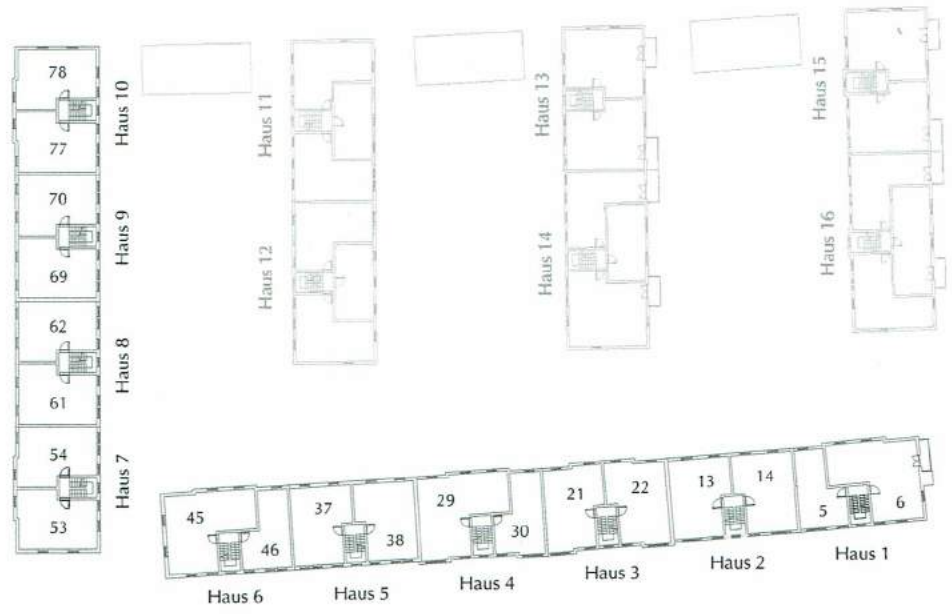
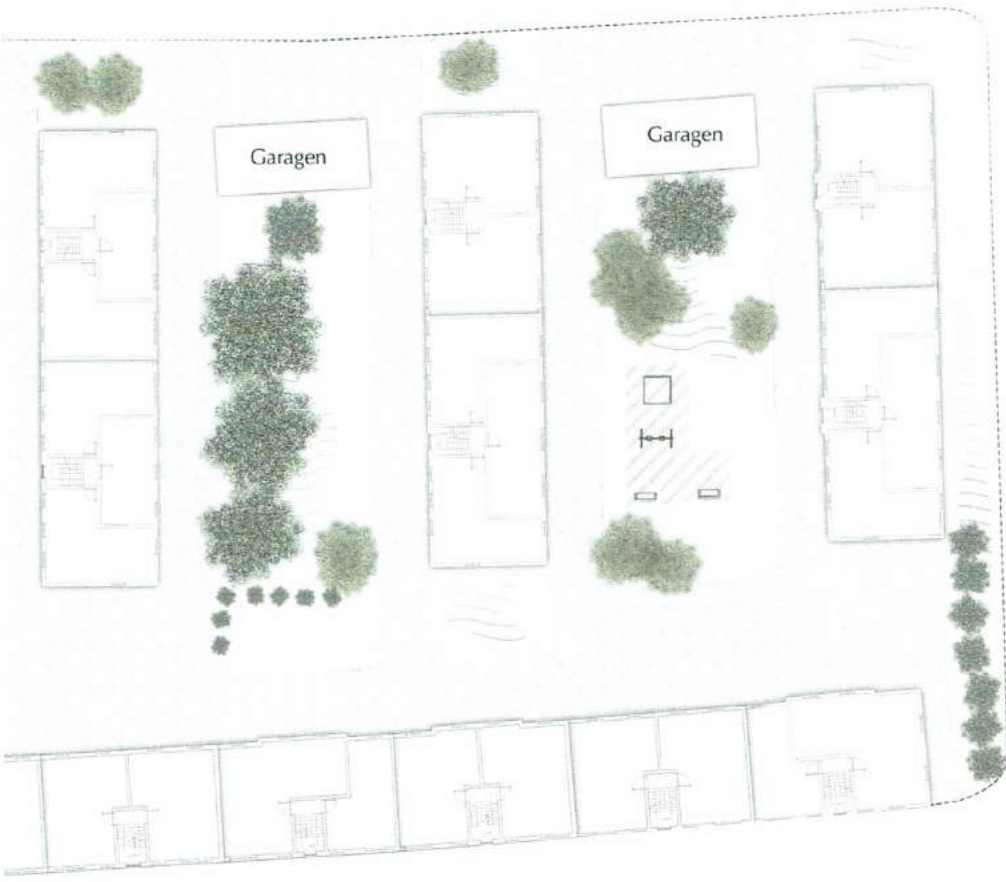
WE	Lage	Struktur	Wohnfläche
33	EG links	2 Zimmer	49,59 m ²
34	EG rechts	2 Zimmer	49,59 m ²
35	1. OG links	2 Zimmer	49,59 m ²
36	1. OG rechts	2 Zimmer	49,59 m ²
37	2. OG links	2 Zimmer	49,67 m ²
38	2. OG rechts	2 Zimmer	49,67 m ²
39	3. OG links	2 Zimmer	49,67 m ²
40	3. OG rechts	2 Zimmer	49,67 m ²

Hermann-Geib-Straße 37|Haus 6

WE	Lage	Struktur	Wohnfläche
41	EG links	3 Zimmer	64,49 m ²
42	EG rechts	1 Zimmer	36,39 m ²
43	1. OG links	3 Zimmer	64,49 m ²
44	1. OG rechts	1 Zimmer	36,39 m ²
45	2. OG links	3 Zimmer	65,63 m ²
46	2. OG rechts	1 Zimmer	36,27 m ²
47	3. OG links	3 Zimmer	65,63 m ²
48	3. OG rechts	1 Zimmer	36,27 m ²



Wohnanlage ART50 (Übersicht der im 1. Obergeschoss vorhandenen Wohneinheiten; vereinfachte Darstellung)



Wohnanlage ART50 [Übersicht der im 2. Obergeschoss vorhandenen Wohneinheiten; vereinfachte Darstellung]

► Bauabschnitt 1

Hermann-Geib-Straße 35|Haus 7

WE	Lage	Struktur	Wohnfläche
49	EG links	2 Zimmer	49,63 m ²
50	EG rechts	2 Zimmer	50,28 m ²
51	1. OG links	3 Zimmer	65,08 m ²
52	1. OG rechts	1 Zimmer	36,73 m ²
53	2. OG links	2 Zimmer	51,21 m ²
54	2. OG rechts	2 Zimmer	51,21 m ²
55	3. OG links	2 Zimmer	51,21 m ²
56	3. OG rechts	2 Zimmer	51,21 m ²

Hermann-Geib-Straße 35a|Haus 8

WE	Lage	Struktur	Wohnfläche
57	EG links	2 Zimmer	49,46 m ²
58	EG rechts	2 Zimmer	49,46 m ²
59	1. OG links	3 Zimmer	63,45 m ²
60	1. OG rechts	1 Zimmer	36,73 m ²
61	2. OG links	2 Zimmer	50,38 m ²
62	2. OG rechts	2 Zimmer	50,38 m ²
63	3. OG links	2 Zimmer	50,38 m ²
64	3. OG rechts	2 Zimmer	50,38 m ²

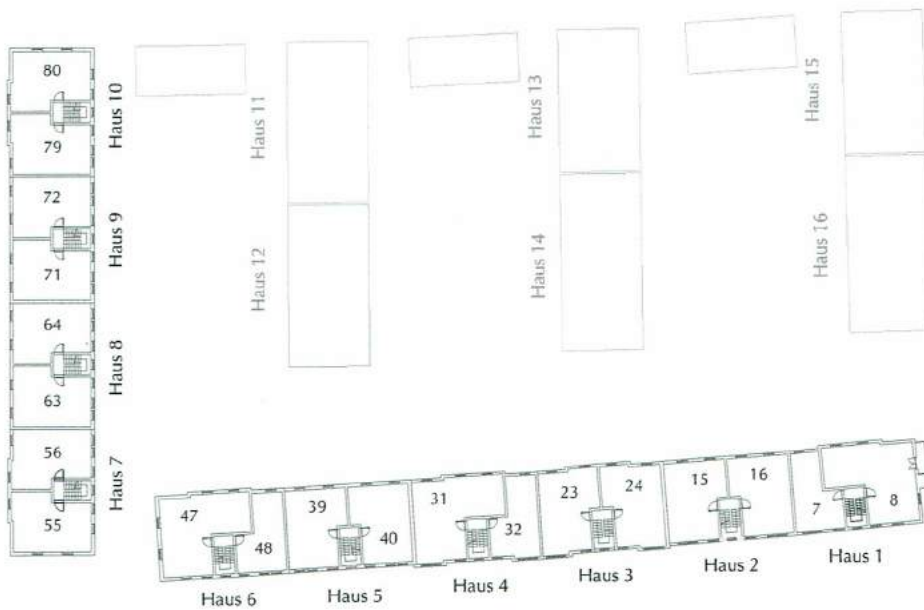
► Bauabschnitt 1

Hermann-Geib-Straße 35b|Haus 9

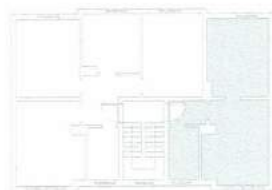
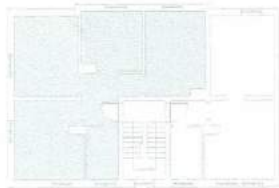
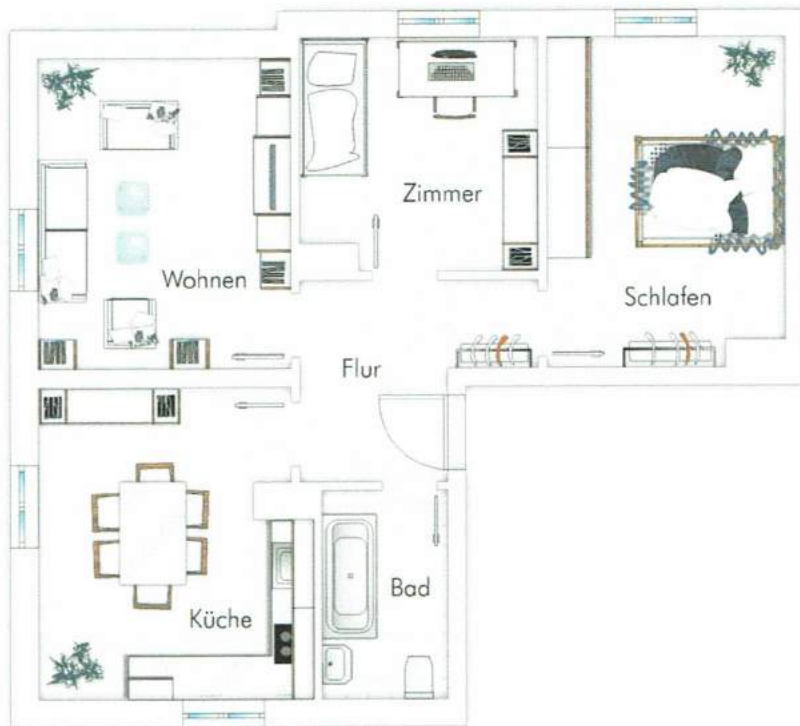
WE	Lage	Struktur	Wohnfläche
65	EG links	2 Zimmer	49,46 m ²
66	EG rechts	2 Zimmer	49,46 m ²
67	1. OG links	3 Zimmer	63,45 m ²
68	1. OG rechts	1 Zimmer	36,73 m ²
69	2. OG links	2 Zimmer	50,38 m ²
70	2. OG rechts	2 Zimmer	50,38 m ²
71	3. OG links	2 Zimmer	50,38 m ²
72	3. OG rechts	2 Zimmer	50,38 m ²

Hermann-Geib-Straße 35c|Haus 10

WE	Lage	Struktur	Wohnfläche
73	EG links	2 Zimmer	50,28 m ²
74	EG rechts	2 Zimmer	49,63 m ²
75	1. OG links	3 Zimmer	65,08 m ²
76	1. OG rechts	1 Zimmer	36,73 m ²
77	2. OG links	2 Zimmer	51,21 m ²
78	2. OG rechts	2 Zimmer	51,21 m ²
79	3. OG links	2 Zimmer	51,21 m ²
80	3. OG rechts	2 Zimmer	51,21 m ²



Wohnanlage ART50 [Übersicht der im 3. Obergeschoss vorhandenen Wohneinheiten; vereinfachte Darstellung]



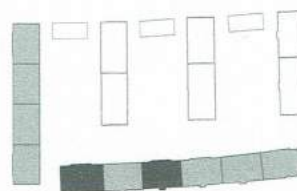
Hermann-Geib-Straße 37
 Haus 6 | Wohneinheiten 41, 43, 45, 47
 (exemplarisch, Abbildung oben)

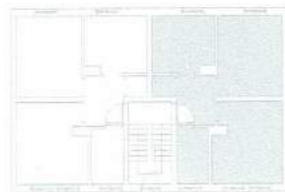
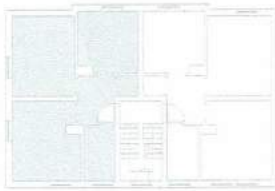
Hermann-Geib-Straße 41
 Haus 4 | Wohneinheiten 28, 30, 32
 (exemplarisch, Abbildung unten)

Bauabschnitt 1
 D-93053 Regensburg
 Hermann-Geib-Straße

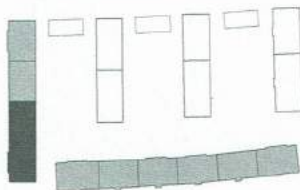


Einordnung innerhalb der Gebäudegruppe





Einordnung innerhalb der Gebäudegruppe

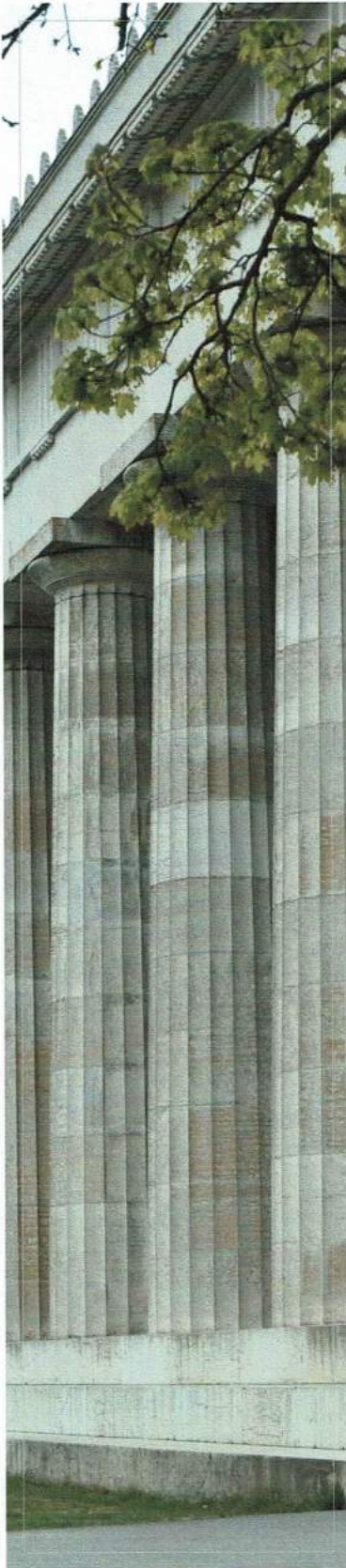


Bauabschnitt 1
D-93053 Regensburg
Hermann-Geib-Straße



Hermann-Geib-Straße 35
Haus 7 | Wohneinheiten 49, 53, 55
(exemplarisch, Abbildung oben)

Hermann-Geib-Straße 35a
Haus 8 | Wohneinheiten 58, 62, 64
(exemplarisch, Abbildung unten)



Nationale Gedenkstätte Walhalla [Ostseite]



Dom St. Peter [Hauptportal]



Fürstliches Schloss St. Emmeram [Innenhof]

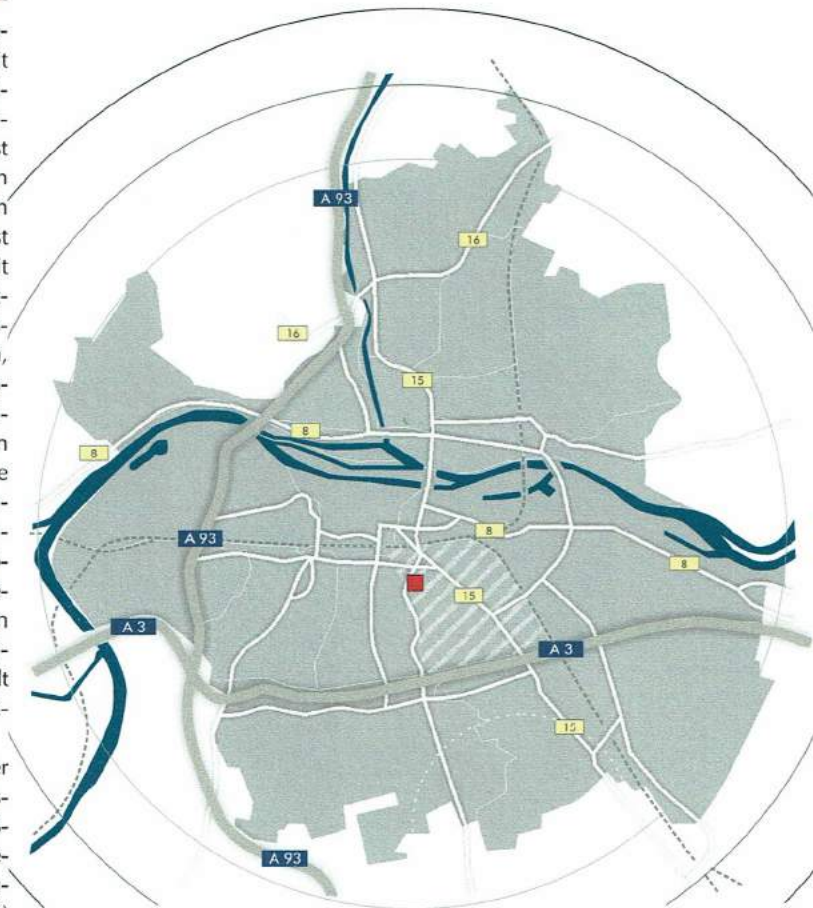
Seit 1989 hat sich mit der vollzogenen nationalen und der sich abzeichnenden europäischen Einheit die geopolitische Lage Regensburgs dramatisch geändert. Die Region kehrte praktisch 'über Nacht' von ihrer Rolle als strukturschwaches Zonenrandgebiet in die **Mitte Europas** zurück. «

Stadt Regensburg, aus: Stadientwicklung, Regensburg im Raum

Regensburg – eine bayerische Erfolgsgeschichte

Bereits das 2012 veröffentlichte Bundesländer-Ranking des renommierten Magazins WirtschaftsWoche "sieht Bayern weit enteilt." Daran änderte sich auch an der jüngsten, ein Jahr später unter wissenschaftlichen Gesichtspunkten erneut durchgeführten Untersuchung nichts. Der süddeutsche Freistaat ist in den einschlägigen Rankings und Studien der vergangenen Jahre permanent auf den vordersten Plätzen der wichtigsten Investitionsstandorte zu finden. Einer dieser Erfolgsgaranten ist die oberpfälzische Großstadt Regensburg, die aufgrund der seit den 1980er Jahren anhaltenden, nahezu beispiellosen wirtschaftlichen Entwicklung mittlerweile deutsche Wachstumszentren mit welt- und europaweiter Ausstrahlung wie Berlin, Hamburg, Leipzig oder die Metropole Ruhr hinter sich gelassen hat. Schon im Mittelalter eine der bedeutendsten europäischen Großstädte und florierenden Handelsmetropolen (deren Ursprünge im Rom unter Marc Aurel zu finden sind), ist die altehrwürdige Donaustadt heute eine der modernsten und innovativsten deutschen Wirtschafts- und Dienstleistungszentren, der unter anderem durch einen traditionell fest positionierten Mittelstand getragen wird. Nicht zuletzt zählt der renommierte Technologiestandort zu den schönsten deutschen Universitätsstädten. Mit mehr als 1.200 schützens- und erhaltenwerten Bauwerken mehrerer Stilepochen wurden Altstadt und Stadthof von Regensburg 2006 als bedeutendes Flächendenkmal in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen.

Das zuletzt Ende 2013 veröffentlichte Städteranking der WirtschaftsWoche reflektiert den Standort erneut eindrucksvoll. Unter den auf Niveau und Dynamik untersuchten größten deutschen Städte dominiert Regensburg in beiden Kategorien vordere Ränge – Rang 7 im Niveauranking (auf absoluten Werten basierend; zum Vergleich Frankfurt/Main: Rang 6) und Rang 4 im Dynamikranking (Untersuchung zur jüngsten Entwicklung; zum Vergleich München: Rang 15), unterstreicht diese Platzierung u. a. in den Bewertungsteilbereichen Wirtschaftsstruktur, Arbeitsmarkt und Lebensqualität.



Regensburg [vereinfachte Darstellung einschließlich Infrastruktur, hervorgehoben ist der Stadtbezirk 11, Lage der angebotenen Gebäude]

Anlagentyp	▪ Immobilie
Initiator Anbieter	▪ Domicil Invest GmbH D-80335 München Rundfunkplatz 2
Konzeption Vertriebskoordination	▪ Domicil Vertriebs GmbH D-80335 München Hopfenstraße 4
Standort Lage	▪ Deutschland Freistaat Bayern Regensburg Stadtbezirk Kasernenviertel
Angebotene Gebäude	▪ Altbau-Bestandsobjekt Baujahr 1950-1954; typ. Interpretation im Stil der sog. Nachkriegsmoderne; bestehend aus fünf Gebäudegruppen (16 Wohnhäuser) in zwei Abschnitten innerhalb eines aufgelockerten, durchgrüntes Raumkonzeptes; das Angebot beinhaltet 128 Einheiten Wohnfläche ca. 6.424 m ² ; Grundstücksfläche ca. 7.831 m ² (Gebäude-/Freiflächen)
Wohnungsgrößen	▪ ca. 34 m ² bis ca. 68 m ² (Struktur – ein bis drei Zimmer)
Angaben zum Bauzustand	▪ die angebotenen Gebäude befinden sich in einem dem Baualter entsprechenden guten Gesamtzustand (gutachterliche bautechnische Beurteilung durch den TÜV SÜD liegt vor)
Renovierung im Sondereigentum	▪ im Kaufpreis enthaltener Anteil (nach erstmaligem Mieterwechsel)
Energetische Qualität	▪ energetische Bewertung – bereits durchgeführte Maßnahmen, die das Anforderungsprofil zur Nachrüstpflicht bei Bestandsgebäuden entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) erfüllen; durchschnittlicher Energieverbrauchskennwert bei 164,8 kWh/(m ² ·a)
Kaufpreis Wohnungseigentum	▪ durchschnittlich 2.268 €/m ² ; je Wohneinheit von 96.000,00 € bis 173.000,00 €
Erwerbsnebenkosten	▪ derzeit ca. 5,5 % des Gesamtkaufpreises (derzeit 3,5 % Grunderwerbsteuer, ca. 2,0 % Notar- und Gerichtskosten, Kosten für die Finanzierungsgrundschuld)
Instandhaltungsrücklage	▪ wird mit mtl. 3,50 € je Miteigentumsanteil gebildet (Kalkulationsbasis), lfd. Instandhaltung wird mit mtl. 0,70 € je Miteigentumsanteil gebildet
Abschreibungen	▪ lineare AfA gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2a EStG, 2,0 % linear über 50 Jahre (Anschaffungskosten; der Gebäudeanteil beträgt ca. 70 %); lineare AfA über 10 Jahre (anschaffungsnahe Herstellungskosten im Rahmen der Renovierungsverpflichtung im Sondereigentum)
Mietgarantie	▪ mtl. Nettokaltmiete i.H.v. 7,50 €/m ² (2014-2019)
Mietnebenkosten	▪ WEG-Verwaltung derzeit mtl. brutto 18,00 € je Wohneinheit SE-Verwaltung (optional) derzeit mtl. brutto 20,00 € je Wohneinheit Mietpool-Verwaltung (optional) derzeit mtl. 2,5 % der tatsächlichen Nettoistkaltmiete
Einkünfte	▪ Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG

ART^{REGENSBURG} KASERNENVIERTEL 50

Domicil Invest GmbH|D-80335 München|Rundfunkplatz 2
Telefon 089. 4111157-0|Telefax 089. 4111157-29|info@domicil-muc.de|www.domicil-immobilien.de

Konzeption|Verkaufs- und Vertriebskoordination

Domicil Vertriebs GmbH|D-80335 München|Hopfenstraße 4
Telefon 089. 4111157-0|Telefax 089. 4111157-29|info@domicil-muc.de|www.domicil-immobilien.de

www.domicil-immobilien.de

Hinweise|Haftungsausschlüsse Die in dieser unverbindlichen Kurzinformation enthaltenen Angaben stellen keine Anlage- und/oder Verkaufsberatung bzw. Empfehlung dar, sondern geben lediglich eine zusammenfassende Darstellung der beschriebenen Immobilie wieder. Insbesondere sei auf die Vor- und Nachteile bei wohnwirtschaftlich genutzten Liegenschaften, Angaben zur konzeptionellen und steuerlichen Gestaltung im separat erstellten Verkaufsprospekt verwiesen. Eine Haftung für zukünftige allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen, gegenwärtige Immobilienmarkt einschätzungen und zukünftige Immobilienmarktentwicklungen, Änderungen der Gesetzgebung sowie der Rechtsprechung kann nicht übernommen werden. Alle Angaben und Darstellungen in diesem Verkaufsprospekt beruhen auf Angaben des Anbieters und wurden mit größter Sorgfalt und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben erfolgen daher ohne jede Gewähr. Die Darstellung des Objektes entspricht dem derzeitigen Zustand (fotografische Darstellung), die Darstellung der Wohnräume entspricht nicht dem derzeitigen Zustand (fotografische Darstellung; Musterwohnungen) und dient der unverbindlichen Veranschaulichung der geplanten Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen im Sondereigentum. Abweichungen sind möglich und werden nicht ausgeschlossen. Das in den Musterwohnungen abgebildete Mobiliar (mit der Ausnahme der Maßeinbauküche) dient einem Beispielcharakter und ist nicht im Kaufpreis enthalten. Die in den Grundrissgrafiken enthaltenen Ausstattungen bzw. Einrichtungen dienen einem Beispielcharakter und sind nicht im Kaufpreis inbegriffen. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache, mit einem unserer Verkaufsmitarbeiter möglich. Änderungen vorbehalten.

Anlage 7a

Irmgard Freihoffer
Stadtratsfraktion DIE LINKE.Regensburg
Charles-Lindbergh-Str. 5
93049 Regensburg

Richard Spieß
Stadtratsfraktion DIE LINKE.Regensburg
Janusstr. 7
93051 Regensburg

DIE LINKE.
LINKSFRAKTION
IM REGENSBURGER STADTRAT

FRAKTIONSBURO

Von-der-Tann-Str. 1
93049 Regensburg

Telefon: 0941 507-1048
Fax: 0941 507-1049
Mail: linksfraktion@regensburg.de
www.linksfraktion-regensburg.de

Regensburg, 24.06.2015

Bayerisches Staatsministerium des
Innern, für Bau und Verkehr
Postfach
80524 München

Offener Brief: Beschwerde wegen Untätigkeit der Regierung der Oberpfalz

Sehr geehrter Herr Innenminister,

am 19.12.2013 (siehe Anlage) haben wir Beschwerde bei der Regierung der Oberpfalz eingelegt zu Tagesordnungspunkt 5 der nichtöffentlichen Stadtratssitzung am 12.12.13 (Verzicht der Stadt auf Ausübung des Vorkaufsrechts der GBW-Wohnungen in der Hermann-Geib-Str.). Als wir nach vielen Monaten noch keine Antwort hatten, mahnten wir die Bezirksregierung am 18.11.14 wegen der ausstehenden Stellungnahme an und forderten sie auf, innerhalb von zwei Wochen zu antworten.

Erst im März erhielten wir nach knapp ein einviertel Jahren ein Schreiben mit Datum vom 02.03.15 (Az.: ROP-SG12-1411.1-1-1-22, siehe Anlage). Zunächst ist es ist nicht nachzuvollziehen, warum die Bezirksregierung nicht früher eine Stellungnahme von der Stadt, die erst am 27.02.14 antwortete, angemahnt hat. Wie die Bezirksregierung uns in einem Schreiben vom 23.12.2013 (Az.: ROP-SG12-1411.1-1-1-4) kurz mitteilte, war unsere Beschwerde vom 19.12.13 schon an die Stadt weitergeleitet worden. Die Stadt hat sich damit für eine Stellungnahme über zwei Monate Zeit gelassen. Interessanterweise hätten die Tonbandaufnahmen der Stadtratssitzung vom 12.12.13 bis zum 27.02.14 zur Verfügung gestanden. Erst nach der Genehmigung des Protokolls am 27.02.14 mussten sie gelöscht werden.

Völlig inakzeptabel ist es, dass die Bezirksregierung sich dann nochmals über ein Jahr für eine Antwort Zeit lässt und auch noch die Bewertung des Sachverhalts durch die Stadt übernimmt, ohne sie eingehend und gründlich zu prüfen.

Durch die Verschleppung der Angelegenheit ist es auch nicht mehr möglich, manche Punkte noch nachzuprüfen, weil z. B. wie oben erwähnt die Tonbänder der Stadtratssitzung vom 12.12.13 nach der Genehmigung des Protokolls am 27.02.14 gelöscht wurden oder mittlerweile seit Mai vergangenen Jahres ein neuer Stadtrat und Oberbürgermeister im Amt

sind. Damit kann auch der frühere Oberbürgermeister Schaidinger nicht mehr zur Rechenschaft gezogen werden.

Einige Punkte hätte die Bezirksregierung aber sehr wohl recherchieren können, wenn sie es gewollt hätte. Um dies zu zeigen, führen wir im Anhang die wesentlichen Punkte im Schriftsatz der Bezirksregierung auf und widerlegen diese.

Die Übernahme der Sicht der Stadt stellt mit Sicherheit keinen Aufwand dar, der über ein Jahr beansprucht. Indem die Bezirksregierung die wesentlichen Aussagen der Stadt vom 27.02.14 ohne eingehende Prüfung übernommen hat als auch durch die Verschleppung der Bearbeitung, die dazu geführt hat, dass manche Punkte nicht mehr überprüfbar sind, hat sie es unterlassen, die Rechtsaufsicht gegenüber der Stadt gemäß Art. 109 und Art. 122 der Bayerischen Gemeindeordnung auszuüben.

Es ist im Übrigen nicht das erste Mal, dass die Regierung der Oberpfalz eine Antwort in nicht mehr vertretbarem Maße hinausgezögert hat. Eine Bitte um Prüfung eines Stadtratsbeschlusses vom 20.05.2010, die wir zunächst am 19.09.2010 eingereicht haben, ging intern verloren, unser zweiter Brief gleichen Inhalts, den die Regierung der Oberpfalz von uns am 25.10.2010 erhalten hat, wurde am 08.02.2011 (Az.: 12-1404 R/St 55), also nach dreieinhalb Monaten beantwortet und das, obwohl wir die Bezirksregierung ausdrücklich auf die Verjährungsfrist am 31.12.2010 hingewiesen hatten.

Auch unsere Beschwerde wegen Diskriminierung fraktionsloser Stadträte durch Vorenthaltung von Informationen oder verspätete Weitergabe von Informationen durch den Oberbürgermeister der Stadt Regensburg vom 04.11.2013 wurde erst drei Monate später am 03.02.2014 beantwortet (Az.: ROP-SG12-1411.1-1-18).

Dies ist nicht nur uns gegenüber untragbar. Die Regierung der Oberpfalz verletzt hiermit auch ihre Pflichten als kommunale Aufsichtsbehörde gegenüber der Stadt Regensburg und damit ihren demokratischen Auftrag gegenüber den Wähler/innen und Steuerzahler/innen.

Auch die Ungleichbehandlung von politischen Gruppierungen im Stadtrat ist nicht tragbar. Die von der CSU-Stadtratsfraktion Ende Oktober 2014 eingereichte Beschwerde zur Grundstücksvergabe auf dem Nibelungenareal, die in der Stadtratssitzung am 23.10.14 beschlossen wurde, wurde von der Bezirksregierung hingegen innerhalb von vier bis fünf Wochen bearbeitet.

Hierdurch werden die Wahlrechtsgrundsätze gemäß Art. 12 bzw. 14 der Bayerischen Verfassung bzw. Art. 28 und 38 des Grundgesetzes verletzt. Diese fordern eine formal strenge Gleichbehandlung der Mandatsträger unterschiedlicher Parteien bzw. Fraktionen. Sie betreffen nicht nur die Wahlen selbst, sondern setzen sich nach der Wahl im Grundsatz der strengen Gleichheit der Abgeordneten und Mandatsträger fort, deren Rechtsstellung und deren Mitwirkungsbefugnisse in der Vertretung deshalb ebenfalls in einem streng formalen Sinne gleich sein müssen.

Aufgabe des Innenministeriums ist unter anderem, die Einhaltung unserer freiheitlich demokratischen Grundordnung sicherzustellen. Dazu gehören auch die demokratischen Wahlen und die verfassungsmäßig verbürgten Wahlrechtsgrundsätze.

Wir ersuchen Sie deshalb, der Regierung der Oberpfalz, deren Rechtsträger der Freistaat ist, eine entsprechende Rüge zu erteilen und sie ausdrücklich anzuweisen, ihre Pflichten zu

erfüllen. Dazu gehört auch, die Beschwerden kleinerer Fraktionen oder Gruppierungen genauso zügig zu behandeln wie die der großen sowie die Beschwerden auch ordnungsgemäß zu prüfen und nicht nur einer Alibibewertung zu unterziehen.

Wir möchten Sie bitten, uns bis zum 17.07.2015 zu antworten.

Mit freundlichen Grüßen

Irmgard Freihoffer



Richard Spieß

Verteiler: Presse

Anhang

Anlagen:

- Beschwerde an die Regierung der Oberpfalz vom 19.12.13
- Schreiben der Bezirksregierung vom 02.03.15 (Az.: ROP-SG12-1411.1-1-1-22)
- Sitzungsplan Ende Oktober bis Dezember 2013

Anhang

1. Information der fraktionslosen Stadträte

Die Aussage, dass Frau Ewa Tuora-Schwierskott, die sich mit uns in einer Ausschussgemeinschaft für den Grundstücksausschuss befand und in diesem Mitglied war, die Beschlussvorlage zu TOP 5 der nicht-öffentlichen Sitzung am 12.12.13 erhalten hätte, ist falsch. Auch die beiden ÖDP-Stadträte, Herr Graf und Herr Suttner – zu diesem Zeitpunkt ohne Fraktionsstatus - haben keine Beschlussvorlage erhalten. Dies kann Herr Suttner auch bestätigen. Die Regierung der Oberpfalz hätte dies durch Nachfrage bei den betroffenen Stadträten herausfinden können. Dass eine Benachteiligung fraktionsloser Stadträte bei der Informationsweitergabe rechtswidrig ist, wurde durch die Regierung der Oberpfalz immerhin in einem früheren Schreiben festgestellt (siehe Schreiben der Bezirksregierung vom 3.2.2014, Az.: ROP-SG12-1411.1-1-1-18).

2. Fristwahrendes Datum und Möglichkeit der Anberaumung einer Sitzung zu einem späteren Zeitpunkt

Die Stadt schrieb in ihrer Stellungnahme an die Regierung der Oberpfalz, der notarielle Kaufvertrag vom 22.11.13 sei ihr am 02.12.13 zur Entscheidung über die Ausübung des schuldrechtlichen kommunalen Vorkaufsrecht vorgelegt worden. Damit widerspricht sich die Stadt selbst, denn in der Beschlussvorlage für die Stadtratssitzung am 12.12.13 heißt es, dass ihr der Notariatsvertrag Ende November zur Entscheidung vorgelegt worden sei. Hier hat man die Angabe eines genauen Datums vermieden. Welche Angabe ist aber nun richtig? Schon wegen der Eilbedürftigkeit und Fristwahrung der Sache hätte auch ein genaues fristwahrendes Datum genannt werden müssen.

Die Behauptung der Stadt, dass eine Sitzung des Grundstücksausschusses zu einem späteren Zeitpunkt im Dezember nicht mehr möglich gewesen sein soll, ist unwahr. Tatsächlich hatte Herr Schaidinger eine Grundstücksausschusssitzung, die für den 10.12.13 anberaumt war, sogar ausfallen lassen (siehe Sitzungsplan Ende Oktober bis Dezember 2013).

Des Weiteren ist festzustellen, dass bei Bedarf immer schon kurzfristig zusätzliche Ausschuss- oder Plenumsitzungen angesetzt worden sind. Selbst bei einem Fristende am 22.12.13, also einen Monat nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags am 22.11.13, hätte es die Möglichkeit gegeben, sowohl einen zusätzlichen Grundstücksausschuss einzuberufen als auch eine zusätzliche Stadtratssitzung, ganz zu schweigen bei einem späteren Termin der vierwöchigen Frist zur Wahrnehmung oder Ablehnung des Vorkaufsrechts. Dies hätte den Stadträten die Möglichkeit gegeben, sich auf dieses Thema entsprechend vorzubereiten, das von großer Wichtigkeit für die Stadt ist, nicht nur wegen der hohen Vermögenswerte, um die es hier ging, sondern auch wegen des Mangels an bezahlbarem Wohnraum.

Die Bezirksregierung aber bezeichnet die Behauptung der Stadt als „nachvollziehbar und sachgerecht“, ohne diese zu prüfen. Interessanterweise gibt sie auch kein fristwahrendes Datum beim Verzicht auf das Vorkaufsrecht an. Hier stellt sich die Frage, warum sie dieses in ihrem Schreiben uns gegenüber nicht nennt oder ob sie es schlichtweg versäumt hat, dieses zu eruieren.

3. Mitteilung der Tagesordnung

Es ist auch nicht glaubwürdig, dass eine Sache, die wegen der Vierwochenfrist eilbedürftig ist, eine Woche zur „Abklärung des Sachverhalts“ braucht, um dann als

Ergänzungstagesordnungspunkt erst zwei Tage vor der Sitzung versandt zu werden. Ende November oder am 02.12.2013 (siehe oben bei 2. die Ausführungen zum fristwährenden Datum) wurde der notarielle Kaufvertrag vom 22.11.13 der Stadt zur Entscheidung über die Ausübung des schuldrechtlichen kommunalen Vorkaufsrechts vorgelegt. Die notwendige Abklärung des Sachverhalts habe bis zum 9.12.13 gedauert. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung, die hier anzustellen ist, ist aber bei weitem nicht so komplex, dass sie die zuständige Stelle eine Woche in Anspruch nehmen kann. Den Ergänzungstagesordnungspunkt haben wir erst einen Tag vor der Sitzung erhalten, damit wurde gegen die Geschäftsordnung des Stadtrates verstoßen. Natürlich ist es nach ein viertel Jahren zu spät, den damaligen Oberbürgermeister Schaidinger, der ja nicht mehr im Amt ist, damit zu konfrontieren.

4. Aussagen zur Wirtschaftlichkeit

Ein Blick in das Protokoll der Stadtratssitzung vom 12.12.2013 zum Beispiel hätte gezeigt, dass sich die Aussagen der Stadt, es wäre ausführlich informiert worden, nicht belegen lassen. Erst in der Stadtratssitzung am 27.2.2014 wurde das Protokoll der Sitzung vom 19.12.2013 genehmigt und daraufhin, wie es üblich ist, die Tonbänder gelöscht. Bis dahin hätte die Bezirksregierung Zeit gehabt, herauszufinden, ob in der Sitzung am 12.12.13 ausführlich über die Wirtschaftlichkeit bzw. Unwirtschaftlichkeit der GBW-Wohnungen informiert wurde.

Zwar hat Herr Finanzreferent Daminger die Angaben der Beschlussvorlage wiedergegeben, wesentliche Daten aber, die auch Beschlussvorlage nicht enthält, wie z. B. der Vermietungsstand, die zu erwartenden Mieteinnahmen, der Quadratmeterpreis sowohl beim Erwerb wie bei einem möglichen Wiederverkauf wurden nicht genannt. Ebenso wenig hat er das genaue fristwahrende Datum angegeben, sondern nur vage von einer Vier-Wochenfrist gesprochen.

Es ist bei Immobiliengeschäften üblich, eine Renditeberechnung vorzunehmen. Diese beinhaltet Investitionsvolumen, Einnahmemöglichkeiten, Instandhaltungsrücklagen/ Instandhaltungsbedarf auf einen Zeitraum von etwa 10 Jahren berechnet und eine hypothetische Entwicklung des Quadratmeterpreises. Diese Informationen wurden dem Stadtrat vorenthalten. Stattdessen wurde, wie in der Beschlussvorlage, erwähnt, wie viele neue Wohnungen man für 10 Millionen € bauen könnte. Es wurde behauptet, dass mit einem Betrag von 10 Millionen EUR als Eigenkapital und einer Eigenkapitalquote von 25 % der Neubau von etwa 200 Wohnungen, mithin etwa 72 Wohneinheiten mehr, geschaffen werden könne. Welche Vergleichsgrößen an Quadratmeterwohnungen dieser Angabe zu Grunde liegen war weder aus der Beschlussvorlage ersichtlich noch wurde dies im mündlichen Vortrag thematisiert.

Dass die vagen Aussagen zur mangelnden Wirtschaftlichkeit eines Kaufs der GBW-Wohnungen nicht stimmen, lässt sich leicht überprüfen. Durch den Verzicht der Stadt Regensburg auf das Vorkaufsrecht konnte der Investor Domicil die Wohnungen erwerben. Wie auf dessen Internetseiten veröffentlicht, beträgt die gesamte Wohnfläche der 128 GBW-Wohnungen in der Hermann-Geibstr. 6.424 m². Bei einem Kaufpreis von 9,45 Millionen (9 Millionen Kaufpreis plus einem zusätzlichen Pauschalbetrag von 5 %, wie in der Sozialcharta für das Vorkaufsrecht der Kommunen vereinbart), hätte die Stadt 1.471 € für den m² zahlen müssen.

Domicil musste, davon können wir ausgehen, den Kaufpreis von 9 Millionen für die 128 Wohnungen zahlen, was einem Quadratmeterpreis von 1.400 € entspricht. Den Zuschlag von

5 % mussten nur Kommunen, sofern sie von ihrem Vorkaufsrecht bei der Patrizia Gebrauch machen, zahlen.

In einer Mitteilung vom 28.01.2014 kündigte Domicil, kurz nach dem Erwerb der Wohnungen, auf seinen Internetseiten den Verkaufsstart der Objekte in der Hermann-Geib-Str.¹ an, zu einem durchschnittlichen Preis von 2.268 €/m² angeboten². Dies entspricht einer Steigerung von 54 Prozent, gegenüber dem Preis, den die Stadt zu zahlen gehabt hätte (bzw. 62 % pro m² bei dem Kaufpreis, den Domicil zahlen musste).

Weder in der Beschlussvorlage noch in der Sitzung am 12.12.2013 wurde außerdem erwähnt, dass die Gebäude erst vor einigen Jahren saniert, die Fassade wärmegeklämmt sowie Fenster und Dächer erneuert wurden. Dies haben wir erst wenige Tage nach der Stadtratssitzung am 12.12.13 durch Befragung verschiedener Mieter herausgefunden.

¹ <http://www.domicil-immobilien.de/nc/unternehmen/aktuelles/neuigkeit/article/neues-objekt-in-regensburg.html>.

² Siehe http://www.domicil-immobilien.de/uploads/tx_userrealestate/BA1_Begleitbroschuere_online.pdf.

Anlage 7b

Bayerisches Staatsministerium des
Innern, für Bau und Verkehr



Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr
80524 München

Frau
Irmgard Freihoffer
Charles-Lindbergh-Str. 5
93049 Regensburg

Bayern.
Die Zukunft.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
24.06.2015

Unser Zeichen
IB1-1413-6-7

Bearbeiter
Herr Diroll

München
06.08.2015

Telefon / - Fax
089 2192-2614 / -12614

Zimmer
LAZ67-1328

E-Mail
Sachgebiet-IB1@stmi.bayern.de

Beschwerde wegen Untätigkeit der Regierung der Oberpfalz

Sehr geehrte Frau Freihoffer,


wir bedauern, dass die Regierung der Oberpfalz über ein Jahr benötigte, um Ihre Beschwerde vom 19. Dezember 2013 zu beantworten. Die Regierung der Oberpfalz ist sich der überlangen Bearbeitungszeit bewusst und bat Sie im Schreiben vom 2. März 2015 bereits, diese zu entschuldigen.

Zu Ihrem Schreiben vom 24. Juni 2015 können wir Ihnen mitteilen, dass es üblich ist, bei Eingaben eine Stellungnahme der betroffenen Behörde – insbesondere zum Sachverhalt – einzuholen und auf deren Grundlage die rechtliche Bewertung der Angelegenheit vorzunehmen. Die von der Regierung vorgenommene rechtliche Würdigung ist von uns nicht zu beanstanden.

Wir haben die Regierung der Oberpfalz gebeten, Beschwerden in angemessener Zeit zu beantworten, im Fall einer längeren Bearbeitungsdauer jedenfalls eine Zwischennachricht zu erteilen.

Die Regierung der Oberpfalz erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Dr. Heisel', written in a cursive style.

Dr. Heisel
Ltd. Ministerialrätin