

Juristische Winkelzüge im Streit um ein Amtsgebäude

Gastkommentar in der Badischen Zeitung vom 17.12.2005

Stellen Sie sich einmal vor: Sie wollen ein Grundstück verkaufen, und jemand bietet Ihnen einen guten Preis dafür. Plötzlich aber mischt sich Ihre Gemeinde ein, weil sie wünscht, dass ein anderer das Grundstück erhält. Der will aber nur deutlich weniger zahlen. Sie sagen nein. Daraufhin droht Ihnen die Gemeinde, das Grundstück für Ihren Interessenten unattraktiv zu machen, indem sie mit ihrem Baurecht dafür sorgt, dass Ihr Grundstück nur noch eingeschränkt genutzt werden darf.

Sie halten dies für unvorstellbar? Weit gefehlt. Genau dies spielt sich derzeit in Freiburg ab. Und zwar – was die Sache besonders heikel macht – zwischen der Stadt Freiburg und dem Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald.

Die Stadt (juristisch korrekt: der Stadtkreis) und der Landkreis stehen als zwei Kreise hierarchisch auf derselben Ebene. Der Landkreis reicht bekanntlich von Breisach bis Titisee-Neustadt. Mittendrin liegt, vom Landkreis umschlossen und sozusagen extraterritorial, der Stadtkreis Freiburg.

Die Behörden des Landkreises befinden sich freilich in Freiburg, also auf „fremdem“ Boden. Das ist im Interesse der Bürger des Landkreises: Da die Stadt zentral liegt, können sie relativ leicht zu den für sie zuständigen Behörden gelangen. Es ist aber auch im Interesse der Stadt, weil Kaufkraft nach Freiburg gelenkt wird. Für seine Behörden besitzt der Landkreis mehrere Gebäude in der Stadt Freiburg. Er ist Grundeigentümer wie eine Privatperson.

Eines seiner Grundstücke mit zwei Gebäuden will der Landkreis derzeit verkaufen, weil er sie nicht mehr benötigt. Ein Unternehmen will sie kaufen, abreißen und neue bauen. Das ist rechtens, denn die Häuser stehen nicht unter Denkmalschutz. Außerdem schafft es Arbeitsplätze in der gebeutelten Bauindustrie.

Auch eine in Freiburg tätige private Wissenschaftseinrichtung und eine Freiburger Privatschule wollen gemeinsam die Häuser kaufen, um sie zu nutzen. Sie wollen aber viel weniger bezahlen als das Unternehmen.

Der Landkreis sagt: Er sei den Steuerzahlern verpflichtet, an den Meistbietenden zu verkaufen.

Diese Haltung erzürnt weite Teile des Freiburger Gemeinderates. Sie wollen, dass Privatschule und Institut die Häuser bekommen, damit Abriss und Neubau entfallen. Sie drohen dem Landkreis damit, das Baurecht so zu ändern, dass ein Abriss unzulässig würde, wodurch das Grundstück für das Unternehmen uninteressant wäre. Nach dem Motto: Wenn der Landkreis nicht gezwungen werden kann, unter Wert zu verkaufen, dann muss eben dafür gesorgt werden, dass der Wert sinkt. Andere im Gemeinderat wollen mit dem Landkreis „verhandeln“. Die gleichzeitige Verwendung von Zuckerbrot und Peitsche – eine gängige Taktik.

Der Gemeinderat darf damit nicht durchkommen.

Nicht nur wäre dies – auf Kosten der Steuerzahler im Landkreis – ein Geldgeschenk an eine Freiburger Privatschule und an ein Privatinstitut sowie eine faktische Enteignung des

Landkreises durch den Stadtkreis.

Unsere rechtsstaatliche Ordnung wurde unter großen Mühen gegen absolutistische Herrscher und totalitäre Regime erkämpft. Rechtsstaat heißt vor allem auch, dass staatliche Organe ihre Kompetenzen nicht dazu missbrauchen dürfen, nach Gutdünken in bestehende Rechte einzugreifen.

Eines der Grundprinzipien des demokratischen Rechtsstaates ist, dass alle Gesetze allgemein und ohne Ansehung von Beteiligten zu gelten haben.

Wenn die Stadt Freiburg ihre Gesetzeskompetenz im Baurecht instrumentalisiert, um einen bestimmten Kaufvertrag zu verhindern und einen anderen zu erzwingen, so ist dies nichts anderes als ein klarer Bruch dieses Grundsatzes.

Ist im Gemeinderat das Gefühl für die fundamentalen Prinzipien unseres Rechtsstaates völlig abhanden gekommen?

Wenn die Stadt Freiburg will, dass Schule und Institut in die beiden Häuser einziehen, dann mag sie rechtlich prüfen lassen, ob sie das Angebot des Unternehmens überbieten, das Grundstück kaufen und es dann gezielt mit Verlust, auf Kosten der – Freiburger – Steuerzahler, weiterverkaufen kann. Was wohl die Freiburger hierzu sagen würden?

Lüder Gerken ist Vorstand der Stiftung Ordnungspolitik und der Friedrich-August-von-Hayek-Stiftung.