



Ministerium des Innern des Landes Brandenburg | Postfach 601165 | 14411 Potsdam

Die Landräte der Landkreise und
die Oberbürgermeister der kreisfreien Städte
im Land Brandenburg

über Fach

Die der Aufsicht des Innenministeriums
unterliegenden Zweckverbände
im Land Brandenburg

gem. Verteiler B

Die kreisangehörigen Gemeinden, Ämter und
Zweckverbände im Land Brandenburg
über
die Landräte der Landkreise
als allgemeine untere Landesbehörden

über Fach

Henning-von-Tresckow-Straße 9-13
14467 Potsdam

Bearb.: Herr Schönmeier
Gesch.Z.: III/3.13-365-9/01/07
Hausruf: (0331) 866 2338
Fax: 0331/866 2302
Internet: www.mi.brandenburg.de

Bus: 695; Tram: 91, 92, 93, 96, X98, 99
Zug: RE 1, RB 20, RB 21, RB 22; S-Bahn: S7

Potsdam, 2. April 2009

**Runderlass in kommunalen Angelegenheiten, Ministerium des Innern,
Nr. 2/2009**

**Grundstücksveräußerungen gem. § 79 der Kommunalverfassung (BbgKVerf)
und § 90 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Brandenburg,
Genehmigungsfreistellungsverordnung vom 09. März 2009,
GVBl. II, Nr. 9 S. 118**

I. Allgemeines

Geltungsbereich

1. Die GenehmFV gilt für Vermögensveräußerungen gemäß § 79 Abs. 3 BbgKVerf. Aufgrund des Artikels 4 Absatz 3 - 5 des Gesetzes zur Reform der Kommunalverfassung und zur Einführung der Direktwahl der Landräte sowie zur Änderung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (KommRRefG) vom 18.12.2007 (GVBl.I S. 286) gelten die Vorschriften zur Haushaltswirtschaft der Gemeindeordnung für die Gemeinden, die ihre Haushaltswirtschaft kamental führen, bis zum 31.12.2010 weiter. Dazu gehören auch § 86 Abs. 1, § 90 Abs. 3 und

§ 122 Abs. 3 GO. Darum gilt die GenehmFV auch für Veräußerungen aufgrund des § 90 Abs. 3 GO. Nach dem Außer-Kraft-Treten der GO ist das Zitat eines nicht mehr geltenden Gesetzes in dieser Verordnung ohne Bedeutung.

2. Die für Gemeinden geltenden Regelungen des § 79 Abs. 3 BbgKVerf, des § 90 Abs. 3 GO und der GenehmFV finden über § 131 Abs. 1 BbgKVerf bzw. über § 63 Abs. 1 Landkreisordnung für die Landkreise, über § 140 Abs. 1 und 2 BbgKVerf bzw. § 11 Satz 2 Amtsordnung für die Ämter und über § 8 Abs. 1 i.V.m. § 18 Abs. 1 des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit im Land Brandenburg für die Zweckverbände Anwendung.

Entbehrlichkeit der Vermögensgegenstände

3. Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Veräußerung ist unabhängig von der Genehmigungsfreiheit grundsätzlich die Feststellung der Entbehrlichkeit des Vermögensgegenstandes. Eine Veräußerung von Vermögen, welches für eine Aufgabenerfüllung benötigt wird, ist nur im Zusammenhang mit einer Aufgabenübertragung an den Erwerber bei gleichzeitiger Sicherung einer Rückübertragungsmöglichkeit bei Nichterfüllung der Aufgabe durch den Erwerber zulässig.

4. Für Kommunen mit doppischer Haushaltsführung ist gemäß § 79 Abs. 1 Satz 2 BbgKVerf eine Veräußerung von unentbehrlichem Vermögen zwar möglich, aber in der Regel genehmigungspflichtig. Die Ausnahmen werden in § 5 Abs. 1 und 2 GenehmFV beschrieben (vgl. Nummer II.27 und II.30).

5. Erfolgt eine Veräußerung von unentbehrlichem Vermögen von Gemeinden, die das kamerale Haushaltsrecht anwenden und für die noch § 90 GO gilt, kann die Veräußerung auch genehmigungsfrei sein, wenn sie zum vollen Wert bzw. gemäß der §§ 1, 2 und 3 GenehmFV erfolgt.

Ziel der Verordnung

6. Mit der GenehmFV besteht die Möglichkeit, dass die Kommunen alle Rechtsgeschäfte, die nach einem transparenten Verfahren abgeschlossen werden und von denen zu erwarten ist, dass sie keine finanziellen Schäden für die Kommune bedeuten, genehmigungsfrei abschließen können. Ist ein Geschäft gesetzlich oder gemäß GenehmFV nicht genehmigungsfrei, wird es bei nachvollziehbarer Begründung durch die zuständige Kommunalaufsicht genehmigt.

Gesetzliche Freistellung

7. Auch wenn die Voraussetzungen der GenehmFV nicht gegeben sind, kann ein genehmigungsfreies Rechtsgeschäft vorliegen, wenn eindeutig festgestellt werden kann, dass der volle Wert erreicht wird (gesetzliche Freistellung). Beispielsweise

kann ein sonstiger Vermögensgegenstand unentgeltlich veräußert werden, wenn nachgewiesen wird, dass dieser keinen positiven Wert mehr besitzt.

Keine Anzeigepflicht

9. Eine Anzeigepflicht gegenüber der Kommunalaufsicht hinsichtlich der Erteilung von Belastungsvollmachten und der Grundstücksveräußerungen wird weiterhin nicht eingeführt.

II. Zu den Regeln der GenehmFV im Einzelnen:

Sonstige Vermögensgegenstände

1. Mit **§ 1 Abs. 1** GenehmFV wird die Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen von der Genehmigungspflicht freigestellt, soweit diese nicht unentgeltlich erfolgt oder einer unentgeltlichen Veräußerung gleichkommt. Hiervon sind alle Vermögensgegenstände erfasst, die nicht der Regelung nach Absatz 2 unterfallen.

2. Demgegenüber ist gemäß **§ 1 Abs. 2** GenehmFV die Veräußerung von Grundstücken einschließlich der Gebäude und grundstücksgleichen Rechten (im Folgenden Grundstücke genannt) sowie von Unternehmen und Beteiligungen gemäß § 79 Abs. 3 BbgKVerf bzw. § 90 Abs. 3 GO nur unter den Bedingungen der §§ 2 und 3 GenehmFV genehmigungsfrei.

Grundstücke - Zahlungsfrist

3. In **§ 2** GenehmFV wird ausgeführt, wann die Veräußerung eines Grundstückes keiner Genehmigung bedarf. Gemäß **Absatz 1** ist die Veräußerung dann nicht genehmigungsfrei, wenn der Kaufpreis später als 6 Monate nach Vertragsschluss fällig wird. Ohne Verzinsung wird durch den Aufschub der Zahlungen der volle Wert nicht erreicht. Auch mit Verzinsung ist der Vertrag genehmigungspflichtig, es sei denn, das Geld ist nach 6 Monaten auf dem Notaranderkonto hinterlegt und die Zinsen stehen ab dem 6-Monatszeitpunkt der Kommune zu.

Grundstücke – Wertermittlung

4. Die weiteren Bestimmungen des **§ 2 Absatz 1** Nummer 1 bis 4 GenehmFV enthalten Vorschriften zur Preis- bzw. Wertermittlung. Die Nachweise der Preis- bzw. Wertermittlung sind zu den Akten zu nehmen. Wenn der Wert nicht nach den angeführten Vorschriften nachgewiesen wurde, ist das Rechtsgeschäft genehmigungspflichtig, es sei denn, dass anderweitig nachgewiesen werden kann, dass eine Veräußerung zum vollen Wert gemäß § 90 Abs. 1 GO bzw. § 79 Abs. 2 BbgKVerf erfolgt ist. Ob bei einer Eintragung in das Grundbuch der Nachweis

vorzulegen ist, wird von den einzelnen Grundbuchpflegern unterschiedlich gesehen.

Grundstücke - Ausschreibung

5. Gemäß § 2 Absatz 1 Nummer 1 ist das Grundstücksgeschäft genehmigungsfrei, wenn nach einer bedingungsfreien Ausschreibung zum Höchstgebot verkauft wird. Bei der Ausschreibung darf keine Zweckbindung (mit Ausnahme der baurechtlichen) angegeben werden. Alle Angaben, die den Bieterkreis einschränken könnten, sind zu unterlassen (Ausnahme: Vorlage von Aussagen zur Liquidität des Bieters). Liegt ein Verkehrswertgutachten vor, sollte dieser mit „Verkehrswert lt. Gutachten“ angegeben werden. Es empfiehlt sich aber, diesen nicht als Mindestgebot zu beziffern. Ein Mindestgebot muss nicht angegeben werden; eine solche Angabe wird aber empfohlen, wenn Minimalgebote ausgeschlossen werden sollen.

6. Ausschreibungen von Grundstücken unterliegen grundsätzlich nicht dem Vergaberecht (siehe aber Nummer II.7). Allerdings unterliegen sie einer zivilrechtlichen Inhalts- und Verfahrenskontrolle und müssen transparent und willkürfrei erfolgen. Die im Text einer Ausschreibung enthaltenen Aussagen sind verbindlich. Wird z.B. in der Ausschreibung der Verkauf zum Höchstgebot versprochen und ein niedrigeres Gebot findet die alleinige Berücksichtigung, kann dem Höchstbietenden Schadensersatz zustehen, wenn eine Rückabwicklung des Geschäftes nicht mehr möglich ist.

Die Verfahrensfreiheit bietet auch die Möglichkeit, ein Bieterverfahren nach der Veröffentlichung der Ausschreibung durchzuführen. Sind mehrere Interessenten vorhanden, empfiehlt es sich, dieses Verfahren anzuwenden, um den höchstmöglichen Verwertungserlös zu erzielen. Auf die Anwendung dieses Verfahrens ist im Ausschreibungstext hinzuweisen.

7. Wenn eine Grundstücksveräußerung mit einer Bauverpflichtung (Baukonzessionsvertrag) gekoppelt ist, ist sie dem Vergaberecht unterstellt. Da in diesem Bereich Änderungen in der Rechtsetzung und Rechtsprechung möglich sind, wird empfohlen, sich regelmäßig im [Anhang Nummer 6](#) (siehe [MI.Brandenburg.de | Kommunales | Runderlasse](#)) des [Rundschreibens](#) vom 28. Juli 2008 über die aktuellen Entwicklungen zu informieren.

Eine Ausschreibung gemäß VOB mit Bauverpflichtung ist keine bedingungsfreie Ausschreibung des Grundstückes. Eine genehmigungsfreie Veräußerung nach der GenehmFV liegt in diesem Fall nur dann vor, wenn zu einem Preis verkauft wird, der einem Wert gemäß § 2 Abs. 1 Nummer 2 oder 3 entspricht.

8. Eine genehmigungsfreie Veräußerung aufgrund einer Ausschreibung liegt nur dann vor, wenn das Angebot hinreichend publiziert wurde. Dabei ist darauf abzustellen, dass der potentielle Interessentenkreis erreicht wird. Auf genaue Festlegungen in der Verordnung wurde verzichtet, da die Art des zu veräußernden Grundstückes den Umfang der notwendigen Publikation bestimmt. Dabei gilt die Grundregel: Je höher der potenzielle Wert des Objektes ist, umso umfangreicher und großflächiger muss die Ausschreibung angelegt sein. Zur Veröffentlichung bieten sich Ausschreibungsblätter, die regional, überregional oder die bundesweit erscheinende Presse sowie entsprechende Internetseiten an. Die Publikation kann auch durch einen Makler erfolgen oder ein Makler wird zusätzlich mit der Verwertung beauftragt.

Beim Einhalten folgender Mindeststandards ist eine hinreichende Publizierung als gegeben anzusehen:

- a) Alle Ausschreibungen werden mindestens einmal in der Presse und im Internet veröffentlicht. Die alleinige Ausschreibung in einem Amtsblatt genügt einer hinreichenden Publikation nicht.
- b) Bei folgenden zu veräußernden Grundstücken ist es erforderlich, die Ausschreibung mindestens in drei für jedermann zugänglichen Publikationen zu veröffentlichen, wovon mindestens eine bundesweit erscheint:
 - ein Grundstück in einem Gewerbegebiet oder in einem Kerngebiet,
 - ein Grundstück, das mit einem Gebäude bebaut ist, in dem sich mehrere Wohnungen oder Gewerbeeinheiten befinden oder realisieren lassen,
 - ein Grundstück in einem Wohn- oder Mischgebiet, welches mit mehreren Häusern bebaubar ist.
- c) Handelt es sich um gewerblich nutzbare Grundstücke von übergeordneter Bedeutung und erheblicher Größe, ist die Ausschreibung mindestens in einer europaweit erscheinenden Publikation zu veröffentlichen. Dabei ist zusätzlich die „Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand“ (Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften 97 Nr. C 209/3) i.V.m. dem Runderlass des Ministeriums des Innern in kommunalen Angelegenheiten Nr. 02/2002 vom 14.01.2002 zu beachten.

Grundstücke - Gutachten

9. Gemäß § 2 Absatz 1 Nummer 2 GenehmFV ist eine Genehmigungsfreiheit gegeben, wenn der Kaufpreis dem Verkehrswert gemäß BauGB entspricht. Die Veräußerung des Grundstückes an einen Käufer auf der Basis eines Verkehrswertgutachtens sollte aus wirtschaftlichen Gründen der Ausnahmefall sein. Diese

Methode empfiehlt sich insbesondere dann, wenn aufgrund einer Aufgabenübertragung oder der Lage des Grundstückes nur ein bestimmter Käufer in Frage kommt.

Grundstücke - Bodenrichtwert

10. In **§ 2 Absatz 1 Nummer 3** GenehmFV werden als Nachweis für unbebaute Grundstücke geeignete Bodenrichtwerte gefordert. Zum Führen des Nachweises sollte eine Bodenrichtwertauskunft von dem zuständigen Gutachterausschuss über die Geschäftsstelle eingeholt werden. Der Bodenrichtwert kann als Nachweis dienen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu veräußernden Grundstücks übereinstimmen: Lage, Nutzung und Größe des zu veräußernden Grundstücks dürfen nicht erheblich vom Bodenrichtwertgrundstück abweichen. Wenn diese Voraussetzungen nicht vorliegen oder daran Zweifel bestehen, sind andere Nachweismethoden (z.B. Ausschreibung, Gutachten) anzuwenden.

Grundstücke – Auktion

11. Vor einer Auktion gemäß **§ 2 Absatz 1 Nummer 4** GenehmFV ist ein Grundstück immer auszuschreiben, da eine Auktion erfahrungsgemäß nur einen Teil des möglichen Interessentenkreises erreicht. Hierbei ist insbesondere an lokale Interessenten zu denken. Im Übrigen verweise ich auf meinen Runderlass 9/2002 vom 03.07.2002, Teil I. Teil II ist nicht einschlägig, wenn vorher ausgeschrieben wurde.

Grundstücke - Bagatellregelung

12. Die Bagatellregelung gemäß **§ 2 Abs. 2** GenehmFV dient dem Zweck, die Veräußerung von Restgrundstücken und Arrondierungsflächen von der Genehmigungspflicht freizustellen, die wirtschaftlich von geringer Bedeutung, nicht selbstständig nutzbar sind und einen eingeschränkten Käuferkreis haben. Typische Beispiele sind Flächen, die von den Nutzern zu den schon im Eigentum befindlichen Grundstücken dazugekauft werden, sowie so genannte „abgehende“, also von der öffentlichen Hand veräußerte ehemalige Straßenteilflächen. Auf Ausschreibung und Verkehrswertgutachten kann aus wirtschaftlichen Erwägungen verzichtet werden.

Um zu vermeiden, dass selbstständig nutzbare und wirtschaftlich bedeutende Grundstücke unter Wert genehmigungsfrei verkauft werden, wurde eine Obergrenze sowohl hinsichtlich der Grundstücksgröße als auch wertmäßig bestimmt. Aufgrund von Erfahrungen aus der kommunalaufsichtlichen Genehmigungspraxis ist eine Teilfläche unter 100 m² wirtschaftlich nicht selbstständig nutzbar; sie könnte aber in Einzelfällen zu einer erheblichen Werterhöhung des „aufnehmenden“

Grundstückes führen. Um die Genehmigungsfreiheit für solche Grundstücke zu begrenzen, wurde die aus dem Bodenrichtwert errechnete Wertgrenze von 1000 € pro Grundstück vorgegeben.

Für diese Wertermittlung wird aus Vereinfachungsgründen die m²-Zahl des zu veräußernden Grundstückes mit dem Bodenrichtwert aus der Bodenrichtwertkarte multipliziert. Diese Vorgehensweise dient der Verwaltungsvereinfachung; der so ermittelte Wert entspricht nicht dem Markt- oder Verkehrswert für nicht selbstständig vermarktbar Grundstücke. So gibt Kleiber (in: Kleiber/Simon, „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 2007, Rd-Nr. 480) als Preisspanne für „abgehende“ Straßenflächen an Anlieger zwischen 10 und 45 % des geltenden Baulandwertes an. Seitliche oder hinterliegende Arrondierungsflächen werden um 65% des Baulandwertes gehandelt.

13. Bei dieser Veräußerung gilt das Gebot des § 79 Abs. 2 BbgKVerf bzw. § 90 Abs. 1 GO, wonach die Grundstücke nur zum vollen Wert verkauft werden sollen. Somit hat der Veräußerung eine nachvollziehbare Markt- bzw. Verkehrswertermittlung voranzugehen. Es muss kein Gutachten in Auftrag gegeben werden. Die Wertermittlung kann die Gemeinde selbst (Beispiele vorstehend) erstellen. Wird von diesen Werten abgewichen, ist eine nachvollziehbare Begründung zu den Akten zu nehmen.

Grundstücke – Gesetzliche Veräußerungspflichten

14. In § 2 Absatz 3 GenehmFV werden alle Veräußerungen freigestellt, mit denen bestimmte gesetzliche Regelungen erfüllt werden. Damit kann dahingestellt bleiben, ob der gesetzlich vorgegebene Preis den vollen Wert gemäß § 79 BbgKVerf bzw. § 90 GO erreicht. Wird aber aufgrund von Öffnungsvorschriften von dem gesetzlichen Preis abgewichen und sind die Voraussetzungen der Absätze 1 bis 2 und des § 5 GenehmFV nicht erfüllt, ist die Veräußerung nicht nach GenehmFV genehmigungsfrei. Dies gilt beispielsweise für die gesetzlich vorgesehene Abweichung vom hälftigen Wert aufgrund einer Vereinbarung gemäß SachenRBERG.

15. Mit dem Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) (BGBl I, Nr. 31/2004 S. 1359) vom 24.06.2004 wurde die Notwendigkeit der Anerkennung der Sanierungsträger durch das für Stadtentwicklung und Wohnen zuständige Ministerium aufgehoben. Da Übertragungen an Sanierungs- und Entwicklungsträger häufig wiederkehrende Rechtsgeschäfte sind und die Gemeinde durch den rein rechtlichen Übertragungsvorgang in das Treuhandvermögen keine wirtschaftlichen Verluste erleidet, bleibt die Übertragung durch die Änderung des **§ 2 Absatzes 3 Nummer 3 Ge-**

nehmFV weiterhin genehmigungsfrei. Einbezogen ist auch die Übertragung an die Sanierungsträger, die bereits bisher eine Genehmigung erhalten hatten.

Grundstücke – Wohnberechtigungsschein

16. Die Eintragung einer Mehrerlösklausel und eines Grundpfandrechtes gemäß **§ 2 Absatz 4** GenehmFV für einkommensschwache Haushalte ist notwendig, um Spekulationen zu Lasten der Kommune vorzubeugen. Andere, darüber hinausgehende Klauseln und längere Zweckbindungsfristen, wie sie eventuell durch Förderprogramme gefordert werden, sind für die Genehmigungsfreiheit unbeachtlich.

Erklärung für das Grundbuchamt

17. Durch die Kommune ist gemäß **§ 2 Absatz 5** GenehmFV eine Erklärung zu erstellen, dass eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Diese ist von der veräußernden Kommune in notwendiger Form (vgl. OLG Jena, Beschluss vom 18.09.2000 – 6 w 547/00) auszustellen. Sie muss die Behörde erkennen lassen und Unterschrift und Siegel enthalten (vgl. § 29 Abs. 3 Grundbuchordnung). Ein sogenanntes „Negativattest“ wird durch die zuständige Kommunalaufsichtsbehörde in der Regel nicht erteilt.

Diese Bescheinigung ist auch auszustellen, wenn das Grundstücksgeschäft gemäß § 5 GenehmFV genehmigungsfrei ist.

Erbbaurechte

18. Die Bestellung von Erbbaurechten unterliegt § 79 Abs. 2 Satz 2 BbgKVerf bzw. § 90 Abs. 2 GO und bedarf somit keiner Genehmigung. Somit hat die Erwähnung in **§ 2 Absatz 6** GenehmFV nur deklatorischen Charakter. Anders verhält es sich bei einer Veräußerung von Erbbaurechten, die dann in Frage kommen würde, wenn die Gemeinde selbst Erbbaurechtsnehmer ist.

Unternehmensveräußerungen

19. In **§ 3** GenehmFV werden genehmigungsfreie Veräußerungen von Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen normiert. Der zitierte § 92 Abs. 2 BbgKVerf enthält die Legaldefinition, was Unternehmen der Gemeinde sind. Dazu gehören auch die bisher angeführten Beteiligungen. Auch Unternehmen, die nach der GO gegründet wurden, sind Unternehmen gemäß § 92 Abs. 2 der BbgKVerf. Dass die veräußerte Unternehmensbeteiligung für die Kommune gemäß § 79 Abs. 1 BbgKVerf/§ 90 Absatz 1 GO entbehrlich ist, ist weiterhin Voraussetzung.

20. Zur Ausschreibung gemäß **§ 3 Nummer 1** GenehmFV verweise ich auf die vorstehenden Ausführungen unter den Nummern II.5., 6. und 8.. Es ist davon auszugehen, dass eine hinreichende Publizierung einer Ausschreibung jedenfalls

dann vorliegt, wenn zumindest gemäß Nummer II.8. Buchstabe b ausgeschrieben wurde.

21. Zur Vermeidung von möglicherweise erheblichen Kosten für die Gemeinde sollte in der Regel davon abgesehen werden, eine Wertermittlung auf Grundlage eines durch einen Wirtschaftsprüfer oder eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstellten Wertgutachtens gemäß **§ 3 Nummer 2** GenehmFV vorzusehen. Vielmehr ist es ausreichend, wenn der Marktwert im Rahmen einer offenen Ausschreibung gemäß Nummer 1 ermittelt wird. Wird mit der Unternehmensveräußerung jedoch eine Aufgabe übertragen, ist für eine genehmigungsfreie Veräußerung eine gutachterliche Wertermittlung unverzichtbar, da dann keine bedingungs-freie Ausschreibung vorliegt. Die Ausführungen unter I. 3 bis 5 sind bei einer Aufgabenübertragung zu beachten.

22. Die bekannten Verfahren zur Unternehmensbewertung werden in den Grundsätzen zur Durchführung der Unternehmensbewertung des Institutes der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) beschrieben. Die konkrete Methode ist durch den Wirtschaftsprüfer anhand der Art des Unternehmens und dem Zweck der Veräußerung festzulegen. Nicht zulässig ist das so genannte „Stuttgarter Verfahren“ (vgl. u.a. OLG Köln vom 19.12.1997 – 4 U 31/97) zur Erreichung einer generellen Genehmigungsfreiheit nach der GenehmFV.

23. Die GenehmFV ist keine Vergabevorschrift. Ob bei der Veräußerung eines Unternehmens oder einer Beteiligung im Einzelfall die Bestimmungen des Vergaberechtes einzuhalten sind oder der Vertragsabschluss sonstigen gemeinschaftsrechtlichen Anforderungen insbesondere unter den Gesichtspunkten der Nichtdiskriminierung und Transparenz (Artikel 12 EG) unterliegt, ist nach diesem Bundes- und Gemeinschaftsrecht zu beurteilen und ist nicht Gegenstand des Genehmigungsverfahrens nach § 79 Abs. 3 BbgKVerf bzw. § 90 Abs. 3 GO. Dies kommt u.a. in Betracht, wenn zuvor zwischen der Gemeinde oder dem Gemeindeverband und dem ganz oder teilweise zu veräußernden Unternehmen ein Vertrag über entgeltliche Leistungen abgeschlossen wurde, der ganz oder teilweise nach der Wirksamkeit der Veräußerung zu erfüllen ist.

Belastungsvollmachten bei Grundstücksveräußerungen

24. Die Freistellung von der Genehmigungspflicht gemäß § 75 Abs. 4 i.V.m. § 111 Abs. 3 BbgKVerf zur Erteilung von Belastungsvollmachten im **§ 4 Abs. 1** GenehmFV gilt für die Kommunen, die das doppische Haushalts- und Rechnungswesen eingeführt haben. Die Allgemeine Genehmigung gemäß § 75 Abs. 5 BbgKVerf für genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte gemäß § 75 Abs. 4 BbgKVerf (Amtsblatt für Brandenburg vom 19. November 2008, S. 2532) ist somit gegenstandslos.

Für Kommunen mit kameralem Haushaltsrecht gilt gemäß Artikel 4 Abs. 3 und 4 des Kommunalreformgesetzes § 86 Abs. 1 der GO und somit die Allgemeinverfügung vom 24. Januar 2007 (Amtsblatt für Brandenburg, S. 434) weiter. Zum Hintergrund verweise ich auf mein Rundschreiben vom 24. Januar 2007.

25. Die Regelungen entsprechen im Wesentlichen denen der bisher geltenden Allgemeinverfügung. Der Kreis der zugelassenen Kreditinstitute wurde im Sinne der §§ 53b und 53c KWG erweitert, wonach Kreditinstitute, die im Europäischen Wirtschaftsraum schon tätig sind, innerhalb von Deutschland keiner Erlaubnis bedürfen.

26. Gemäß **§ 4 Absatz 2** GenehmFV ist eine Bescheinigung für das Grundbuchamt zu erstellen, dass eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Diese kann mit der Bescheinigung gemäß § 1 Abs. 5 GenehmFV (vgl. Nummer II.17) zusammengefasst werden, muss jedoch ausdrücklich auch die Belastungsvollmacht und § 4 Abs. 1 GenehmFV benennen.

Veräußerungen an Körperschaften des öffentlichen Rechtes

27. Vermögensgeschäfte der Gebietskörperschaften des öffentlichen Rechts im Land Brandenburg untereinander sind gemäß **§ 5 Abs. 1** GenehmFV genehmigungsfrei. Vom Grundsatz der Veräußerung zum vollen Wert darf aber auch hier nur beim Vorliegen wichtiger Gründe abgewichen werden.

28. Wasser- und Bodenverbände gemäß § 1 Gewässerunterhaltungsverbandsgesetz gehören nicht zu den Zweckverbänden gemäß § 5 Abs. 1 GenehmFV.

Veräußerung an Eigengesellschaften

29. **§ 5 Absatz 2** GenehmFV beinhaltet die Einbringung von Vermögensgegenständen, also von Grundstücken, Beteiligungen und sonstigem nichtmonetärem Vermögen, als Sacheinlage in eine Gesellschaft, deren alleiniger Gesellschafter die veräußernde Kommune ist. Grundsätzlich ist auch eine kostenlose Einbringung genehmigungsfrei. Dabei ist aber der Wert/Verkehrswert zu ermitteln, damit dieser entsprechend bilanziert werden kann. Z.B. ist die Einbringung von Grundstücken aus dem wirtschaftlichen Eigentum eines Eigenbetriebes in eine Eigengesellschaft nicht genehmigungsfrei, wenn nur der Bilanzwert übernommen wird.

30. § 5 Absatz 2, **Sätze 2 und 3** GenehmFV sichern die Rückübertragung des Vermögens, wenn mit dem Vermögen eine pflichtige Aufgabe übertragen wurde und die Aufgabenerfüllung an die Kommune zurückfällt. Damit gilt die Freistellung,

wie unter I.3. bis 5. ausgeführt, auch für die Fälle des § 79 Abs. 1 Satz 2 BbgKVerf.

III. Aufhebung von Runderlassen

Hiermit wird der Runderlass in kommunalen Angelegenheiten, Ministerium des Innern, Nr. 10/2003, Grundstücksveräußerungen gem. § 90 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Brandenburg, vom 23. Oktober 2003 aufgehoben.

IV. Übergangsregeln:

1. Mit In-Kraft-Treten der GenehmFV sind alle Vermögensveräußerungen und Erteilungen von Belastungsvollmachten genehmigungsfrei, die den Bestimmungen der GenehmFV entsprechen. Das betrifft auch diejenigen Rechtsgeschäfte, die vor In-Kraft-Treten der GenehmFV abgeschlossen wurden und nach bisherigem Recht genehmigungspflichtig waren und über deren Genehmigungsfähigkeit noch nicht kommunalaufsichtlich entschieden wurde.

2. Gleichzeitig ist die Allgemeine Genehmigung gemäß § 75 Abs. 5 BbgKVerf für genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte gemäß § 75 Abs. 4 BbgKVerf, Amtsblatt Nummer 46 vom 19. November 2008, gegenstandslos.

Im Auftrag

gez.
Keseberg