



Ministerium des Innern des Landes Brandenburg
Postfach 601165 C 14411 Potsdam

An alle
Landräte und Oberbürgermeister
des Landes Brandenburg

Potsdam, 13. Jan. 1993

Gesch.Z.: III/4, III/1
(Bei Antwort bitte angeben)

Bearbeiter: Boldt, Seeberg

Hausanschluss: 2343

Runderlass III Nr. 4/1993

Betr.: Kommunalaufsichtliche Genehmigung nach § 49 Abs. 3 der Kommunalverfassung
hier: Übertragung kommunalen Vermögens an Wohnungsgenossenschaften und -
gesellschaften

Bezug: Meine Erlasse III Nr. 19/1992 vom 26. 03. 1992 AZ.: III/1-Seeberg
III Nr. 87/1992 vom 25. 10. 1992 AZ.: III/4-Boldt
III/1-Seeberg
III Nr. 96/1992 vom 23. 12. 1992 AZ.: III/4-Boldt

Nach Artikel 22 Abs. 4 des Einigungsvertrages ist das zur Wohnungsversorgung genutzte volkseigene Vermögen, das sich in Rechtsträgerschaft der volkseigenen Betriebe der Wohnungswirtschaft befand, mit gleichzeitiger Übernahme der anteiligen Schulden in das Eigentum der Kommunen übergegangen. Im Anschluss daran haben die Kommunen ihren Wohnungsbestand unter Berücksichtigung sozialer Belange schrittweise in eine marktwirtschaftliche Wohnungswirtschaft zu überführen.

Diese Überführung ist nach § 49 Abs. 3 der Kommunalverfassung (KVerf) genehmigungspflichtig, soweit das Vermögen gemäß §§ 1 ff. Vermögenszuordnungsgesetz (VZOG) den Kommunen zugeordnet worden ist.

Im Verfahren zur Genehmigung nach § 49 Abs. 3 KVerf wird schwerpunktmäßig geprüft, ob die Forderungen der Kommunalverfassung erfüllt worden sind, also gemäß § 49 Abs. 1 KVerf die Vermögensgegenstände zum vollen Wert veräußert worden sind und ob die Gemeindevertretung bzw. der Kreistag gemäß § 21 Abs. 3 Buchstabe k bzw. § 85 Abs. 3 Buchstabe i KVerf ihrer Entscheidungspflicht nachgekommen sind.

Dieses Prüfungsverfahren stellt somit keine umfassende Rechtsprüfung dar. Die Kontrolle, ob alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen, hat durch den Grundbuchpfleger zu erfolgen.

Zur Genehmigung nach § 49 Abs. 3 KVerf sind grundsätzlich die nachfolgend aufgeführten Unterlagen einzureichen:

- a) Nachweis über die Vermögenszuordnung.
- b) Beschluss des Kreistages bzw. der Gemeindevertretung zur Veräußerung der Grundstücke und ggf. Gebäude. Im Beschluss muss die grundsätzliche Entbehrlichkeit der Vermögenswerte festgestellt und die wesentlichen Bestandteile des Vertrages benannt werden.
- c) Verkehrswertgutachten oder gutachterliche Stellungnahme.
- d) Notariell beglaubigter Kaufvertrag bzw. Übertragungsvertrag.

Aufgrund der besonderen Situation, dass die Überführung des Wohnungsbestandes in eine marktwirtschaftliche Wohnungswirtschaft im Einigungsvertrag normiert ist und im Interesse der Wohnungsnutzer dieser Wohnungsbestand möglichst zügig und im vereinfachten Verfahren übertragen werden soll, lasse ich in den nachfolgenden Regelungen Abweichungen zum Genehmigungsverfahren nach § 49 Abs. 3 KVerf zu.

I.

Wohnungsgenossenschaften

1. Nach der Protokollnotiz 13 zu Artikel 22 Abs. 4 des Einigungsvertrages fällt der von den Wohnungsgenossenschaften für Wohnzwecke genutzte volkseigene Grund und Boden auch unter Abs. 4 und soll letztlich in das Eigentum der Wohnungsgenossenschaften unter Beibehaltung der Zweckbindung überführt werden. Das bedeutet jedoch nicht, dass die Regelungen der §§ 48 und 49 der KVerf nicht mehr anzuwenden sind. Die Kommune ist auch in diesen Fällen verpflichtet, mit dem ihr zugewachsenen Vermögen wirtschaftlich umzugehen.

Dazu gehört, dass in der Regel auch hier grundsätzlich der Verkehrswert zugrundegelegt werden muss. Allerdings sind die wertmindernden Faktoren wie z. B. dinglich gesicherte Nutzungsrechte, die schlechte wirtschaftliche Situation der Genossenschaften und die mangelnde Liquidität zu berücksichtigen.

In der Regel wird den Wohnungsgenossenschaften das Eigentum an Grund und Boden für solche Grundstücke übertragen, die bereits in der Vergangenheit für Wohnzwecke genutzt wurden und mit dinglichen Nutzungsrechten belastet sind. Wohnungsgenossenschaften, die nach DDR-Recht keine Nutzungsrechte verliehen bekamen, werden nach dem Einführungsgesetz zum BGB denen mit Nutzungsrechten gleichgestellt. Gemäß Artikel 233 § 2 b Abs. 1 Buchstabe b EGBGB haben die Wohnungsgenossenschaften auch dann Gebäudeeigentum und entsprechende Nutzungsrechte erlangt, wenn ihnen die Gebäude “zur Nutzung sowie selbständigen Bewirtschaftung und Verwaltung übertragen worden waren und von diesen oder ihren Rechtsnachfolgern genutzt werden”.

2. Nachfolgend stelle ich Veräußerungsmodelle vor, die nach § 49 Abs. 3 der Kommunalverfassung genehmigungsfähig sind. Voraussetzung ist immer, dass
 - a) ein Beschluss der Gemeindevertretung zur Übertragung der Grundstücke vorliegt (eine Prüfung der Entbehrlichkeit ist nicht erforderlich, da die Übertragung des Vermögens an die Genossenschaften durch den Einigungsvertrag normiert ist),
 - b) der Wert der zu veräußernden Grundstücke - ggf. in einem erleichterten Verfahren - ermittelt wurde. Hierbei kann neben dem Verkehrswertgutachten auch ein durch eine gutachterliche Stellungnahme aktualisierter Bodenrichtwert oder, wenn kein Bodenrichtwert vorliegt, der Wert für vergleichbare, erschlossene, aber unbelastete im Gemeindegebiet liegende Grundstücke anerkannt werden. In gleichgelagerten Fällen kann auf ein Gutachten für jedes Einzelobjekt verzichtet werden,
 - c) soweit sog. Altschulden auf den Grundstücken lasten (dieses kann nur in Ausnahmefällen sein), diese mit den Grundstücken auf die Genossenschaften übergehen. Die §§ 415 und 416 BGB sind bezüglich der Genehmigung durch den Gläubiger zu beachten.

Einheitlicher Stichtag für die Erhebung des Grundstückwertes der zu veräußernden Flächen ist der 3. 10. 1990, weil mit dem Inkraftsetzen der gesetzlichen Grundlagen des Einigungsvertrages der rechtliche Anspruch der Genossenschaften auf Übertragung des Grund und Bodens geschaffen wurde.

Der Verkehrswert der Grundstücke wird durch die aufstehenden Gebäude erheblich gemindert. Minderungsgründe sind,

- a) die dinglichen, unentgeltlichen und unbefristeten Nutzungsrechte sowie Überlassungsverträge, die die Verwertbarkeit der Grundstücke einschränken,
- b) die begrenzte Marktgängigkeit der Objekte durch fehlende Kaufinteressenten,
- c) die den Wert der Gebäude übersteigenden Kosten für Sanierung und eventuelle Altschuldenbedienung,
- d) die begrenzte Ertragssituation auf Grund von Mietpreis- und Belegungsbindung.

Aus diesen Gründen kann nach der Bewertung eine Minderung des festgestellten Grundstückswertes generell bis zur Höhe von 75 % erfolgen, bei Zusammentreffen mehrerer gravierender Minderungsgründe auch darüber hinaus bis zu max. 90 % des Grundstückswertes. Dies kann dazu führen, dass in Einzelfällen auch Verkaufspreise von nur 1 DM/qm zulässig sind. Abschläge vom Verkehrswert können nur für Flächen gewährt werden, die im funktionalen Zusammenhang mit den Gebäuden stehen. Dazu gehören auch Grün- und Erholungsflächen, die sich z. B. zwischen den einzelnen Wohnblöcken befinden und von den Genossenschaften zu übernehmen sind. Bei der Übertragung von bebaubaren unbelasteten Grundstücken können Abschläge grundsätzlich nicht eingeräumt werden.

Eine Minderung des festgestellten Grundstückswertes für rentierliche Bereiche (z. B. Verkaufsstellen) ist grundsätzlich ausgeschlossen. Sollten in begründeten Einzelfällen Minderungsgründe auch in diesen Bereichen vorliegen, kann ein angemessener Abschlag gewährt werden.

Zusammenfassend kann somit zum Verfahren der Kaufpreisermittlung festgestellt werden:

1. Ermittlung des Verkehrswertes (Bewertungstichtag 03. 10. 1990)
2. Prüfung der wertmindernden Gründe, daraus folgernd
3. Abschläge vom Verkehrswert von 75 % - 90 %

= zu zahlender Kaufpreis

Der Kaufpreis kann entsprechend der nachfolgenden Modelle aufgebracht werden:

Modell 1:

Der Kaufpreis ist grundsätzlich in der festgestellten Höhe zu zahlen. Die Kommune kann jedoch, wenn es die wirtschaftliche Sicherung der Wohnungsbestände erfordert, den Kaufpreis für einen Zeitraum von bis zu max. 10 Jahren zinslos stunden. Eine weitere Stundung ist nur noch bis zu weiteren 10 Jahren zu Zinsen in Höhe von 4 v.H. über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zulässig. Danach hat die Tilgung einzusetzen, die sich über einen Zeitraum von bis zu 20 Jahren erstrecken kann.

Sollte die Kommune der Genossenschaft die Zahlung des Kaufpreises stunden, so ist die Forderung der Kommune nebst eventuell anfallenden Zinsen und Nebenleistungen erstrangig im Grundbuch einzutragen. Ein Rangrücktritt ist von der Gemeinde zu begründen.

Modell 2:

Bei sofortiger Zahlung des Kaufpreises oder eines Teiles hiervon wird der Genossenschaft ein Barzahlungsrabatt von 15 % auf den eingezahlten Betrag eingeräumt. Dieser Rabatt wird unabhängig von den Abschlägen vom Verkehrswert gewährt. Darüber hinaus soll bei Zahlung des gesamten Kaufpreises auf die Vereinbarung einer Wertabschöpfungsklausel (siehe S. 5, 3. Absatz) verzichtet werden.

Modell 3:

Der Kaufpreis wird durch die Einräumung eines Belegungsrechtes zugunsten der Kommune, welches durch ein Gutachten wertemäßig zu erfassen ist, über einen angemessenen Teil der auf den zu übertragenen Grundstücken befindlichen Wohnungen aufgebracht. Die Belegungsrechte sollten mindestens für die Zeitdauer von 10 Jahren gesichert werden.

Es ist auch denkbar, die einzelnen Modelle gleichzeitig anzuwenden. Das bedeutet, dass ein Teil der Gesamtforderung der Kommune an die Genossenschaft durch eine Sofortzahlung mit Barzahlungsrabatt, ein anderer Teil gestundet und ein weiterer Teil durch bewertete Belegungsrechte erbracht werden kann.

Für alle Übertragungen an Genossenschaften gilt gleichermaßen, dass im Falle der Weiterveräußerung von Grundstücken oder Teilen von Grundstücken schuldrechtlich eine Wertabschöpfungsklausel zu vereinbaren ist. In dieser Klausel ist festzulegen, dass der Kommune der über den o. g. Kaufpreis hinausgehende Verkehrswert für das Grundstück für die Zeitdauer von 10 Jahren zu 100 % und für die darauffolgenden 10 Jahre zu 50 % zusteht. Auf die Ausnahmeregelung im Modell 2 (siehe S. 4) wird verwiesen.

3. Nach der in der Protokollnotiz zu Artikel 22 Abs. 4 des Einigungsvertrages gewählten Formulierung zum Eigentumsübergang an die Wohnungsgenossenschaften ist grundsätzlich nicht die Bestellung von Erbbaurechten vorzusehen.
Sollten jedoch alte Erbbaurechtsverträge zwischen Kommune und Genossenschaften noch bestehen, müssen diese nicht zwangsläufig durch den Verkauf der Grundstücke beendet werden. Vielmehr ist in diesen Fällen der Abschluss eines neuen Erbbaurechtsvertrages möglich, der auch nach § 49 Abs. 3 KVerf genehmigungsfähig wäre.
4. Neben diesen genehmigungsfähigen Veräußerungsmöglichkeiten können natürlich auch andere Wege der Vermögensübertragung, die den kommunalverfassungsrechtlichen Vorgaben genügen, beschritten werden. Darüber müsste dann im Einzelfall entschieden werden.
5. Da sich die grundbuchrechtliche Eigentumsumschreibung aus zahlreichen Gründen verzögern kann und in dieser Zeit eine Beleihung der Grundstücke durch die Genossenschaft noch nicht möglich ist, bin ich zur Beschleunigung von notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bereit, Ausnahmegenehmigungen gemäß § 45 Abs. 1 KVerf zur Bestellung von Grundpfandrechten vor Eigentumsübergang zugunsten Dritter unter bestimmten Bedingungen zu erteilen.
Näheres bitte ich meinem Runderlass III Nr. 96/1992 vom 23. 12. 1992 AZ.: III/4-Boldt zu entnehmen.

In diesem Zusammenhang möchte ich darauf hinweisen, dass die Kommune auch im Rahmen ihrer Verfügungsbefugnis nach § 6 Vermögenszuordnungsgesetz (BGBl. I, S. 1464, 1992) Grundstücke übertragen kann. Auch in diesen Fällen kann die Kommune Belastungsvollmachten unter den im Erlass III Nr. 96 genannten Bedingungen erteilen. Die Erteilung einer Belastungsvollmacht im Rahmen einer Grundstücksveräußerung nach § 6 Abs. 1 des Vermögenszuordnungsgesetzes ist nicht genehmigungspflichtig.

II.

Wohnungsgesellschaften

1. Wie oben bereits zu den Genossenschaften ausgeführt wurde, ist nach dem 03. 10. 1990 das volkseigene Vermögen gemäß Art. 22 Abs. 4 des Einigungsvertrages in das Eigentum der Kommunen übergegangen. Inwieweit durch das Kommunalvermögensgesetz (GBl. I 1990, S. 660) Vermögensrechte bereits vor dem In-Kraft-Treten des Einigungsvertrages geschaffen wurden, braucht hier nicht geprüft zu werden.
Auch für die Übertragung an Gesellschaften gilt, dass jede Verfügung über einen Vermögensgegenstand mit dem Ziel der Rechtsübertragung - also nicht nur der Verkauf - als Veräußerung im Sinne der Kommunalverfassung zu werten ist und somit der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde nach § 49 Abs. 3 KVerf bedarf, es sei denn, dass Tatbestände nach der noch zu erlassenden Freistellungsverordnung erfüllt sind (siehe hierzu Nr. II.3).
2. Nachfolgend werden für die Überführung des Grund und Bodens und der Gebäude von den Kommunen an die Wohnungsgesellschaften einige Modelle vorgestellt, die genehmigungsfähig sind. Voraussetzung ist immer, dass
 - a) ein Beschluss der Gemeindevertretung zur Rechtsübertragung der Grundstücke und Gebäude vorliegt,
 - b) der Wert der zu übertragenden Grundstücke und Gebäude sachgerecht ermittelt wurde. Dabei sind die zu den Grundstücken und Gebäuden gehörenden Belastungen sowie der Instandsetzungsbedarf zu berücksichtigen. Wie bei den Genossenschaften sind auch hier in gleichgelagerten Fällen keine Einzelgutachten erforderlich, vielmehr können Gebäude annähernd gleichen Baujahres sowie annähernd gleichen Ausstattungsstandards und Bauzustandes zu einer Bewertungseinheit zusammengefasst werden,
 - c) bei allen Modellen der Rechtsübertragung die zu den Grundstücken und Gebäuden gehörenden Belastungen auf die Wohnungsgesellschaften übertragen werden.
Die §§ 415 und 416 BGB sind bezüglich der Genehmigung durch den Gläubiger zu beachten.

Modell 1 - Umwandlung

Die Umwandlung bewirkt den Eigentumsübergang des von den ehemaligen Wohnungswirtschaftsbetrieben verwalteten Vermögens einschließlich der Grundstücke von den Kommunen auf die neu gegründeten Gesellschaften.

Sie richtet sich seit In-Kraft-Treten der gesetzlichen Grundlagen des Einigungsvertrages aufgrund des § 59 KVerf nach dem § 58 des Umwandlungsgesetzes (BGBl. I 1985 S. 2355). Für die Umwandlung bedarf es einer Umwandlungserklärung, die notariell beurkundet werden muss. In der Umwandlungserklärung ist der Gesellschaftsvertrag festzustellen. Außerdem sind die Vermögensgegenstände und die Verbindlichkeiten aufzulisten.

Die Umwandlung wird mit der Eintragung der GmbH in das Handelsregister wirksam. Durch die Umwandlung wird die Kommune Inhaber von Gesellschaftsanteilen, die als Leistungäquivalent zu den übertragenen Vermögenswerten gelten.

Sollte eine Gesellschaft bereits rechtswirksam gegründet sein, ist die Umwandlung nach dem Umwandlungsgesetz nicht mehr möglich. Hier greift Modell 2.

Modell 2 - Neugründung mit Sacheinlage

Grundstücke und Gebäude werden von der Kommune als Sacheinlage in die Gesellschaft eingebracht. Die Einbringung muss auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesen werden. Dieser Wertzuwachs ist auf der Passivseite der Bilanz durch eine Erhöhung der haftenden Eigenmittel der Gesellschaft anzugleichen.

Modell 3 - Veräußerung

Die Grundstücke und Gebäude werden an die Wohnungsgesellschaften mit Nachlässen in angemessener Höhe verkauft. Die Kommune kann auch hier zur wirtschaftlichen Sicherung des Wohnungsbestandes den Kaufpreis bis zu 10 Jahre zinslos stunden. Eine weitere Stundung ist nur noch bis zu weiteren 10 Jahren zu Zinsen in Höhe von 4 v.H. über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank zulässig. Danach hat die Tilgung einzusetzen, die sich über einen Zeitraum von 20 Jahren erstrecken kann.

3. Umwandlungen und Neugründungen von Wohnungsgesellschaften mit Sacheinlage (also Modell 1 und 2) werde ich im Rahmen einer Verordnung gemäß § 49 Abs. 4 KVerf von der Genehmigungspflicht freistellen. Grundvoraussetzung dafür ist, dass die Kommune einzige Gesellschafterin der Wohnungsgesellschaft ist.

Die Freistellung von der Genehmigung wird voraussichtlich unter der Bedingung erfolgen können, dass im Gesellschaftsvertrag zum Schutze des kommunalen Vermögens folgende schuldrechtlichen Vereinbarungen zugunsten der Kommune getroffen wurden:

- a) Die Weitergabe von Grundstücken an Untergesellschaften bedarf der rechtsaufsichtlichen Genehmigung.
- b) Für den Fall der Auflösung der Gesellschaft ist eine Rückfallklausel nach dem GmbH-Gesetz einzuarbeiten.
- c) Allen Weiterveräußerungen hat der Aufsichtsrat bzw. die Gesellschafterversammlung zuzustimmen.
- d) Für den Fall der Weiterveräußerung eines Vermögensgegenstandes ist für die Kommune schuldrechtlich eine Wertabschöpfungsklausel auf der Grundlage des bewerteten Vermögens zu vereinbaren. In dieser Klausel ist festzulegen, dass der Kommune der über der o. g. Bewertung hinausgehende Verkehrswert für die Dauer von 10 Jahren zu 100 % und für die darauffolgenden 10 Jahre zu 50 % zusteht. Die in der Zeit nach der Rechtsübertragung von der Gesellschaft erbrachten wertverbessernden Maßnahmen sind von der Gesellschaft nachzuweisen und bei der Wertabschöpfung zu berücksichtigen.

Bis zum In-Kraft-Treten der Freistellungsverordnung sind die Rechtsübertragungsvorgänge zur Genehmigung vorzulegen. Die Genehmigungsanträge werden nach den Kriterien der Freistellungsverordnung behandelt werden.

Die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen durch die Kommune an private Dritte nach § 49 Abs. 3 c) KVerf wird nicht von der Genehmigung freigestellt.

III.

Die vorgenannten Grundsätze sollten auch beim Genehmigungsverfahren zwischen der Kommunalaufsicht beim Landkreis und den kreisangehörigen Städten und Gemeinden berücksichtigt werden. Ich bitte die Landräte, die kreisangehörigen Städte und Gemeinden entsprechend zu unterrichten. Sollte zu den verschiedenen Themen noch weiterer Klärungsbedarf bestehen, bitte ich um Rückruf unter der im Briefkopf genannten Rufnummer. Anfragen von kreisangehörigen Städten und Gemeinden sind zunächst an die Kommunalaufsicht des Landkreises zu richten.

gez. A. Ziel
(Ziel)

Bemerkung:

Die Datei wurde nach den neuen Rechtschreibregeln erstellt.