

Ministerium des Innern des Landes Brandenburg
Postfach 601165 C 14411 Potsdam

An alle
Landräte und
Oberbürgermeister
des Landes Brandenburg

Potsdam, 26. März 1992

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

Bearbeiter: Seeberg

Hausanschluss: 2310

Runderlass III Nr. 19/1992

Betr.: Kommunalaufsichtliche Genehmigung nach § 49 Abs. 3 der Kommunalverfassung

Bezug: Mein Erlass vom 18. 12. 1991 - Az.: III/4-KI -

Mit oben genanntem Erlass habe ich auf die Genehmigungspflichten nach § 49 Abs. 3 der Kommunalverfassung bei Grundstücksveräußerungen hingewiesen.

Zur weiteren Beschleunigung von Investitionsmaßnahmen verzichte ich jedoch bis auf weiteres auf die Vorlage- und Genehmigungspflicht für die Verkäufe, die im Rahmen des § 6 Abs. 1 Vermögenszuordnungsgesetz (VZOG) bzw. § 3 a Vermögensgesetz (VermG) getätigt werden, da die den Kommunen eingeräumte Verfügungsbefugnis gerade dem Zweck dienen soll, den Grundstücksverkehr in den neuen Bundesländern zu beschleunigen. Die Landräte werden aufgefordert, gegenüber den kreisangehörigen Gemeinden im Rahmen der Kommunalaufsicht ebenso zu verfahren.

Allerdings bitte ich bei den Verkäufen folgendes zu beachten:

I.

1. Der Verzicht auf die Genehmigung entbindet die Kommunen keinesfalls von der grundsätzlichen Verpflichtung, Kaufpreise auf der Grundlage der jeweils gültigen Verkehrswerte festzusetzen. Diese Notwendigkeit ergibt sich aus den §§ 34, 48 und 49 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990. Danach ist die Kommune verpflichtet, das Vermögen wirtschaftlich zu verwalten. Zwar ist das zu veräußernde Grundstück zum Zeitpunkt der Verfügung nach § 6 Abs. 1 Vermögenszuordnungsgesetz (VZOG) nicht unmittelbar Eigentum der Kommune.

Da jedoch die Rechtsträgerschaft, die die Verfügungsbefugnis begründet, auch ein deutliches Indiz für die spätere Eigentümerschaft darstellt, werden durch die Veräußerung in jedem Fall potentielle gemeindliche Vermögenspositionen berührt.

D. h., bedingt durch die Vereinbarung eines zu niedrigen Kaufpreises tritt bei späterer Feststellung der Kommune als Berechtigte i.S.d. § 1 Abs. 1 VZOG ein unmittelbarer Vermögensschaden ein.

2. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass nach herrschender Meinung die Regelung des § 3 a Abs. 5 Vermögensgesetz, wonach bei nicht unwesentlicher Unterschreitung des Verkehrswertes der Berechtigte die Zahlung des Differenzbetrages von dem Verfügungsberechtigten verlangen kann, auch auf das Vermögenszuordnungsgesetz anzuwenden ist.

Zusammenfassend kann hierzu also festgestellt werden, dass eine deutliche Unterschreitung des Verkehrswertes unabhängig von der Frage der Eigentümerschaft zu einem Vermögensschaden für die Kommune führt.

Da jedoch - wie bereits ausgeführt - der wirtschaftliche Umgang mit Gemeindevermögen gesetzlich gefordert wird, eine Nichtbeachtung also eine Rechtsverletzung darstellt, bin ich als Rechtsaufsichtsbehörde gegenüber den Kreisen und kreisfreien Städten gemäß §§ 64 Abs. 2 und 98 Kommunalverfassung und die Kreise gegenüber den kreisangehörigen Städten und Gemeinden gemäß § 64 Abs. 1 Kommunalverfassung zum Einschreiten verpflichtet, sobald ein solcher Rechtsverstoß bekannt wird.

3. In diesem Zusammenhang ist auch auf das Beanstandungsrecht des Bürgermeisters gemäß § 24 Abs. 2 Kommunalverfassung und auf die Beanstandungspflicht gemäß § 24 Abs. 3 Kommunalverfassung hinzuweisen. Sollte von der Gemeindevertretung ein Beschluss gefasst werden, der dem Wohl der Gemeinde entgegensteht bzw. gegen geltendes Recht verstößt, kann der Bürgermeister im ersten Fall gemäß § 24 Abs. 2 Kommunalverfassung bzw. muss er gemäß § 24 Abs. 3 Kommunalverfassung einen solchen Beschluss beanstanden mit dem Ziel der Aufhebung. Dieses gilt gem. § 91 Abs. 6 KV auch für die Landräte und Oberbürgermeister.
4. Weiterhin bitte ich zu berücksichtigen, dass die Bedarfszuweisungen nach § 8 Abs. 2 des Gemeindefinanzierungsgesetzes 1992 nur gewährt werden können bei "vollständiger Ausschöpfung der eigenen Einnahmen". Sollte festzustellen sein, dass in bestimmten Gemeinden oder Kreisen im erheblichen Umfang vom Verkehrswert nach unten abgewichen wird, so muss ich mir daher vorbehalten, dieses gfs. bei der Festsetzung der Bedarfszuweisung zu berücksichtigen. Dieses gilt selbstverständlich nicht für die unter Nr. III 2. dieses Erlasses genannten Sozialabschläge von den Verkehrswerten.
5. Um einen Überblick über die Veräußerungen zu erhalten und um festzustellen, ob im allgemeinen die Veräußerungen entsprechend den §§ 48 und 49 Kommunalverfassung erfolgen, sind alle Veräußerungen der Kreise listenmäßig zu erfassen und mir vorzulegen.

Dabei ist es ausreichend, wenn Sie folgende Daten angeben:

- Flur/Flurstück (mit Objektangabe wie z. B. Eigenheim, Mehrfamilienhaus, Krankenhaus, unbebautes Grundstück usw.),
- Erwerber,
- Vertragsdatum und UR-Nr.,
- Kaufpreis,
- Ergebnis des Wertgutachtens,
- Entscheidung des Kreistages liegt vor ja/nein.

Dieses Verfahren entspricht dem Ergebnis eines Abstimmungsverfahrens zwischen den fünf neuen Bundesländern und dem Bundesministerium des Innern und findet selbstverständlich nur bei Verfügungen nach § 6 VZOG Anwendung. Sobald ein zugeordnetes Grundstück veräußert wird, bedarf es der kommunalen Genehmigung nach § 49 Abs. 3 Kommunalverfassung.

Diese Verfahrensweise erfolgt im Vorgriff auf eine beabsichtigte Neuformulierung des § 6 VZOG.

Die Kreise werden hiermit aufgefordert, gegenüber den kreisangehörigen Städten und Gemeinden ebenso zu verfahren.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass die Genehmigungspflicht (und damit auch die Vorlagepflicht) nur in den Fällen gilt, in denen die Kommune als grundbuchlich ausgewiesene Eigentümerin auftritt. Das setzt in der Mehrzahl der Fälle eine Vermögenszuordnung durch die Feststellungsstellen gemäß § 1 Abs. 1 VZOG voraus.

II.

1. In der ehemaligen DDR war es den Bürgern verwehrt, Baugrundstücke vom Staat bzw. den Kommunen zu erwerben. Ihnen wurde lediglich auf der Grundlage des ZGB über Nutzungsrechte die Möglichkeit eingeräumt, ihre Eigenheime auf volkseigenem Grund zu errichten.

Erstmals durch das Gesetz zum Verkauf volkseigener Gebäude vom 07. 03. 1990 (sog. Modrow-Gesetz) wurde die Möglichkeit geschaffen, dass Eigenheimbauer die von ihnen genutzten Grundstücke zu Eigentum erwerben konnten, sowie volkseigene Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Grundstück sowie unbebaute Grundstücke mit dem Ziel der Bebauung gekauft werden konnten. Bei der Abwicklung dieses Gesetzes gab es erhebliche Ungereimtheiten. So konnten wenige, möglicherweise besonders einflußreiche Eigenheimbauer in der Zeit bis zum In-Kraft-Treten der Kommunalverfassung am 17. 05. 1990 notarielle Verträge mit den Gemeinden abschließen, den Grundstückspreis bezahlen und sodann den Antrag auf Eintragung im Grundbuch stellen.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind zwar in fast allen Fällen bis zum 30. 06. 1990 die Anträge auf Erwerb der Grundstücke gestellt worden, allerdings die ganz überwiegende Zahl von Fällen im Hinblick auf die völlige Überlastung der Gemeindevertretung und insbesondere der Notariate nur durch Vorverträge behandelt worden, also noch offen. Dabei haben viele Antragsteller auf ausdrückliche Aufforderung der Gemeinden den Kaufpreis in Mark (DDR) bezahlt, wie er sich aus Baulandpreislisten bei den Gemeinden ergeben hat. Diese Preise sind außergewöhnlich günstig und lagen in einem Spektrum zwischen 0,50 Mark und 8.00 Mark pro qm Bauland.

Allerdings wurden bis in den Herbst des Jahres 1991 von einigen Landratsämtern in Verkennung der Rechtslage eine nicht unerhebliche Zahl von Fällen unter den "alten Bedingungen" genehmigt. Damit sind erhebliche Probleme vorgezeichnet, da innerhalb des Landes Brandenburg die unterschiedlichsten Fallgestaltungen vorkommen konnten.

Somit bedarf es einer Regelung für all die Fälle, die nach dem o. g. Gesetz vom 07. 03. 1990 behandelt werden müssen. Dabei geht es um die Fälle, die derzeit noch nicht kommunalaufsichtlich genehmigt sind und für die ein Antrag auf Erwerb des Grundstückes nachweislich in der Zeit vom 17. 05. 1990 (In-Kraft-Treten der Kommunalverfassung) bis zum 30. 06. 1990 (unmittelbar vor der Währungsunion) gestellt worden ist.

Bei der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde nach § 49 Abs. 3 Kommunalverfassung gelten folgende grundsätzliche Maßstäbe:

- Eine Veräußerung an Inhaber oder Erwerber von Nutzungsrechten wird nur genehmigt, wenn diese den Antrag selbst gestellt haben. Zwischenzeitliche Veräußerungen von Gebäuden an Dritte ändern die Voraussetzungen für die Veräußerung des Grundstückes nachhaltig. Grundstücksverkäufe an neue Eigentümer der Eigenheime haben nach den allgemeinen Regeln zu erfolgen. Damit wird eine beabsichtigte oder bereits eingeleitete Spekulation mit steigenden Grundstückspreisen verhindert.
- Zur Sicherung der dauerhaften Weiternutzung der Eigenheime durch die Berechtigten und zur Verhinderung eines Spekulationsgeschäftes durch die Veräußerung eines Grundstückes auf dem freien Grundstücksmarkt wird ein Wiederkaufsrecht zugunsten der veräußernden Gemeinde für die Zeitdauer von 20 Jahren mit einer Vormerkung grundbuchrechtlich abzusichern sein. Für den Fall, dass innerhalb dieser Zeit ein Verkauf durchgeführt wird, kann die Gemeinde durch einfache Erklärung ihr Wiederkaufsrecht zu den Ursprungspreisen des Grundstückes ausüben; die Bewertung für das heute im Eigentum der Eigenheimbauer stehende Gebäude hat nach im Vertrag festzulegenden Regeln zu erfolgen. Die Gemeinde sollte eine Wertabschöpfungsklausel im Vertrag vereinbaren, und im Grundbuch eintragen lassen, dass ihr bei Verzicht auf das Wiederkaufsrecht der erhöhte Grundstückserlös in den ersten zehn Jahren voll und in den restlichen 10 Jahren zu 50 % zusteht. Weicht der vereinbarte Grundstückspreis erheblich vom Verkehrswert nach unten ab, so steht ihr die Differenz zum Verkehrswert zu.

- Das zu veräußernde Grundstück darf nicht größer als 800 qm und muss in seinem Zuschnitt ein reines Baugrundstück für ein Gebäude sein. Überschießende Flächenanteile, insbesondere für mögliche weitere Gebäude, werden nicht nach den Regeln dieses Erlasses behandelt, sondern müssen vom Antragsteller wie jedes normale sonstige Grundstück nach vollen Werten erworben werden, soweit nicht der notariell beglaubigte Vertrag bereits bis zum 30. 06. 1990 abgeschlossen worden ist.
2. Die Veräußerung von kommunalen Grundstücken nach dem Stichtag 30. 06. 1990 an Eigenheimbauer mit dinglich gesicherten Nutzungsrechten kann nicht den unter II. 1 genannten Schutz erwarten, da durch die Einführung der Wirtschafts- und Währungsunion am 01. 07. 1990 eine deutliche und für jedermann sichtbare Änderung in der Bauland-Preisentwicklung eintrat. Daher kann auch ein besonderer Vertrauensschutz ab diesem Zeitpunkt nicht mehr attestiert werden.

Allerdings ist in diesen Fällen zu berücksichtigen, dass es sich nicht um ein unbebautes und frei disponibles Grundstück handelt, sondern um eine Fläche, die für einen Käufer im Hinblick auf die Nutzung durch Dritte nur noch von untergeordnetem Wert ist. Unter Berücksichtigung von allgemeinen Bewertungsgrundsätzen wird eine Einstufung solcher Grundstücke auf mindestens 25 % des vollen Wertes eines unbebauten Grundstückes als genehmigungsfähig betrachtet.

Die unter II. 1 dargestellte notwendige Vereinbarung eines Wiederkaufsrechtes bzw. einer Wertabschöpfungsklausel sowie die Flächenbegrenzung auf maximal 800 qm gilt auch für die nach dem 30. 06. 1990 abgeschlossenen Verträge.

Im übrigen sind jedoch auch in diesen Fällen die o. g. Aussagen zu den Bestimmungen des VZOG zu beachten.

3. Zwischen dem 3. Oktober 1990 (Außerkraftsetzung) des "Gesetzes über den Verkauf volkseigener Gebäude" durch Einigungsvertrag) und dem 22. März 1991 (In-Kraft-Treten des VZOG) durften bzw. konnten grundsätzlich volkseigene Grundstücke und Gebäude nicht veräußert werden.

Gleichwohl sind in diesem Zeitraum eine Vielzahl von Verträgen abgeschlossen worden. Diese können selbstverständlich nicht unter den o. g. Gegebenheiten kommunalaufsichtlich genehmigt werden. Allerdings verzichte ich auf einen völligen Neuabschluß, der auch die Zugrundelegung von aktuellen Verkehrswerten bedingen würde. Vielmehr können für diese Verträge die Verkehrswerte zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des VZOG zugrunde gelegt werden, also dem Zeitpunkt, zu dem den Kommunen, soweit sie Rechtsträger waren, wieder ein Veräußerungsrecht zugewachsen war.

III.

Liegt die Eigentümerschaft vor, so ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 49 Abs. 3 Kommunalverfassung auf folgendes hinzuweisen:

1. Die Kommunen haben grundsätzlich bei ihrer Haushaltsführung nach den Geboten der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit zu handeln. Das gilt auch besonders für den Erwerb, die Verwaltung und Veräußerung von Grundstücken.

Nach § 48 Abs. 1 Kommunalverfassung steht der Erwerb von Vermögensgegenständen, also auch Grundstücken, unter dem Vorbehalt, das dies zur Erfüllung der Aufgaben erforderlich ist. Dementsprechend besteht die Erwartung, solche Gegenstände wieder zu veräußern, die zur Erfüllung der Aufgaben nicht gebraucht werden. Bei dem Erwerbsvorgang sowie bei der Veräußerung sind die Gebote der Sparsamkeit dadurch zu berücksichtigen, dass zum einen nicht überteuert gekauft und zum anderen nicht unter Wert verkauft werden soll. Dieses kann nur dadurch sichergestellt werden, dass der zu vereinbarende Kaufpreis aufgrund eines aktuellen Verkehrswertgutachtens ermittelt worden ist. Als aktuell sind i. d. R. Gutachten anzusehen, die zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses nicht älter als 2 Monate sind. Dabei empfehle ich dringend, diese Gutachten unter Inanspruchnahme der bereits bei den örtlich zuständigen Kataster- und Vermessungsämtern eingerichteten Geschäftsstellen für die Gutachterausschüsse erstellen zu lassen.

Die Veräußerung von Grundstücken ist auch unter dem Gesichtspunkt zu prüfen, ob diese für die Erfüllung kommunaler Aufgaben nicht mehr benötigt werden. Es muss nachgewiesen werden, dass die Frage der Entbehrlichkeit der Grundstücke zum Gegenstand der Beschlussfassung durch die Vertretungskörperschaft gemacht wurde.

2. Die Frage, ob ein Grundstück erworben oder veräußert wird, ist ebenso, wie die Frage, an wen und zu welchen Bedingungen etwa veräußert wird, nicht unmittelbar von der Kommunalverfassung geregelt. Maßstab für die Entscheidungen der Kommune bei ihrem Wirtschaften und insbesondere bei der Teilnahme am Grundstücksverkehr ist die Aufgabenstellung, wie sie im § 2 Abs. 2 Kommunalverfassung detailliert aufgeführt ist.

Daneben gibt es Rechtsvorschriften, die den Kommunen insbesondere beim Veräußern von Bauland weitere Pflichten auferlegen. So ist nach § 89 Abs. 2 des Zweiten Wohnbaugesetzes die Kommune angehalten, Bauland für den sozialen Wohnungsbau zu angemessenen Preisen bereitzustellen. Für diesen Bereich der Wohnraumversorgung setzt § 2 Abs. 2 Kommunalverfassung einen Schwerpunkt im Aufgabenspektrum der Gemeinden. Danach ist die Verbesserung der Wohnbedingungen der Einwohner durch den sozialen Wohnungsbau ebenso wie die Bildung privaten Wohnungseigentums und die sozialgerechte Verteilung der Wohnungen im Rahmen der Grundstückspolitik zu beachten.

Unter diesem Maßstab ist sowohl der Ankauf von potentiell Bauland wie auch die Weiterveräußerung eines baureif gemachten Grundstückes wesentliche Aufgabe der Kommunen.

Eine solche Aufgabenerfüllung lässt sich mit der Teilnahme an einem spekulativen bzw. durch die allgemeine Nachfrage überhitzten Grundstücksmarkt auf Dauer nicht erfüllen. Die Kommunen würden bei einer unkritischen Übernahme der Marktpreise für ihre eigene Grundstücks politik zwar einerseits durchaus beachtliche Einnahmen erzielen können, andererseits aber bei ihrer Aufgabe im Hinblick auf die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit sozialverträglichen und erschwinglichen Wohnungen in eine unlösbare Konfliktsituation geraten.

Hinzu kommt, dass der kommunale Haushalt bei einer Teilnahme an einem solch überhitzten Wohnungsmarkt spätestens dann in finanzielle Überlastungen geriete, wenn zu diesen überhöhten Bedingungen die Kommune Bauland zur zukünftigen Erschließung und Veräußerung an Dritte aufkauft.

Es ist deshalb eine Aufgabe der Gemeinde, im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit durch ihre eigene Preispolitik zu einer Verstetigung und Dämpfung des Preisauftriebes im Grundstücksmarkt beizutragen. Spekulative Gründe, wie sie dem privaten Grundstücksmarkt oft eigen sind, sind aus den Überlegungen der Kommune fernzuhalten.

Daher empfehle ich bei der Prüfung der Frage, ob abweichend vom vollen Wert i. S. v. § 49 Abs. 3 der Kommunalverfassung ein Grundstück veräußert werden soll, nach folgenden Kriterien vorzugehen:

- Eine Abweichung vom vollen Wert ist durch klare, nachvollziehbare und öffentliche Beschlüsse der Kommunalvertretung zu begründen. Sie setzt zunächst die Feststellung des vollen Wertes und sodann die politische Entscheidung zur Absenkung auf einen vom Gremium gewünschten Preis voraus. Diese Absenkung muss sich aus der Aufgabenstellung der Gemeinde ableiten und nach Kriterien erfolgen, die eine Übertragung auf vergleichbare Fälle zulässt.
- Im Vermögenshaushalt ist auf der Einnahmeseite der volle Wert eines zu veräußernden Grundstückes zu veranschlagen. Die Differenz zwischen dem vollen Wert und dem gemäß kommunalpolitischer Vorgabe verminderten Erlös muss als Zuschuss auf der Ausgabenseite des Vermögenshaushaltes gebucht werden. Damit wird vor allen Dingen erreicht, dass nach den Prinzipien der Haushaltswahrheit und -klarheit die Abweichung vom Regelgrundsatz des § 49 Abs. 1 Kommunalverfassung auch betragsmäßig dokumentiert wird.
- Bei Veräußerungen von Baugrundstücken für Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser an Eigenheimbauer sollen klare Vergabekriterien erstellt werden, in denen insbesondere z. B. der Familienstand, das Alter, die Zahl der Kinder, das Einkommen und die berufliche Bindung an den zukünftigen oder bereits jetzigen Wohnort enthalten sind. Solche Vergabekriterien sollten so aufgeschlüsselt werden, dass eine möglichst transparente und gerechte Vergabepaxis erreicht und durchgehalten werden kann.

- Die der Gemeinde auferlegte Aufgabe zur Teilnahme am Grundstücksmarkt in Erfüllung ihrer Pflichten nach § 2 Abs. 2 Kommunalverfassung verlangt eine Sicherstellung der angestrebten Ziele beim Erwerber. Dies muss in vertraglichen Regelungen vorgenommen werden, die zum einen dem Erwerber eine Bauverpflichtung innerhalb einer bestimmten Frist auferlegt, zum anderen ihm die Möglichkeit nimmt, das - verbilligte - Grundstück auf dem freien Grundstücksmarkt zu erhöhten Preisen zu veräußern. Zur Sicherung der Selbstnutzungsverpflichtung wird ein Wiederkaufsrecht nach dem BGB mit grundbuchrechtlicher Eintragung für die Dauer von 10 Jahren als geeignet angesehen.

Mit Hilfe eines vereinbarten Wiederkaufsrechts ist zu sichern, dass die Gemeinde das Grundstück zurückkaufen kann, wenn der Erwerber den ihm nach dem Grundstückskaufvertrag obliegenden Verpflichtungen nicht nachkommt. Im Grundstückskaufvertrag sollte die Gemeinde vereinbaren:

- dass sie sich das Recht zum Wiederkauf des Grundstücks für die Dauer von 10 Jahren vorbehält;
- wann sie zur Ausübung des Wiederkaufsrechts befugt ist;
- in welcher Form und in welchen Fristen der Wiederkauf erklärt wird;
- wie sich der Wiederkaufspreis unter Berücksichtigung von baulichen Wertsteigerungen und möglichen Wertminderungen errechnet;
- dass zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung aus dem befristeten Wiederkaufsrecht gleichzeitig mit dem Eigentumsübergang eine Vormerkung gemäß § 883 BGB zugunsten der Gemeinde in das Grundbuch einzutragen ist;
- dass der Erwerber die Eintragung bewilligt und die Gemeinde die Eintragung der Vormerkung in das Grundbuch beantragt.

Bei einer solchen Absicherung kann die Gemeinde durch einseitige Erklärung im Falle der nicht rechtzeitigen Erstellung des Gebäudes oder einer vorzeitigen Veräußerung durch den Eigentümer zu vorher festgelegten Preisen das Grundstück wieder in ihr Eigentum bringen. Eine Bewertung des erstellten Gebäudes durch hierfür eindeutige Regelungen im Vertrag ist vorzusehen.

3. Ein wesentliches Moment bei der Festlegung der Veräußerungspreise für Wohnbaugrundstücke ist die Berücksichtigung der Gestehungskosten für die Gemeinde beim Erwerb und bei der Erschließung von Grundstücken. Aus diesem Grunde ist es ein kommunalpolitisches Ziel ersten Ranges, Rohbauland noch vor der Bauleitplanung und einer nachfolgenden Erschließung zu erwerben, damit die Kommune die in ihrem Eigentum befindlichen Baugrundstücke nach ihren eigenen Vorgaben an bestimmte Gruppen der Bevölkerung veräußern kann. Mit einer solchen Grundstückspolitik kann die Kommune nachhaltig auf dem Wohnungsmarkt dämpfend eingreifen und unerwünschte Entwicklungen verhindern.

4. Grundsätzlicher Maßstab bei der Frage der Veräußerung von Grundstücken unter deren vollem Wert ist die Aufgabenstellung der Kommune einerseits und deren finanzielle Leistungsfähigkeit andererseits. Die Veräußerung von Grundstücken zu Wohnzwecken ist unter Beachtung der kommunalen Aufgaben keine Quelle nachhaltiger Einnahmen für die Haushaltsführung. Andererseits darf die Veräußerungspolitik auch nicht dazu führen, dass die Kommune aus ihren Einnahmen über Gebühr Zuschüsse gewährt, die an anderer Stelle für die Erfüllung sonstiger Aufgaben nicht mehr zur Verfügung stehen.
5. Bei dem Antrag auf Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde sind die maßgeblichen Gründe sowie Beschlüsse der Kommunalvertretung für die Entscheidung zu einem herabgesetzten Verkaufspreis darzustellen und die finanziellen Auswirkungen zu dokumentieren.

IV.

Die Entscheidung über Grundstücksgeschäfte obliegt gem. §§ 21 Abs. 3 Buchstabe k und 85 Abs. 3 Buchstabe i der Kommunalverfassung ausschließlich der Gemeindevertretung bzw. dem Kreistag.

Dies gilt ohne weiteres für Grundstücke, die im Eigentum (Grundbuch) der Gebietskörperschaft stehen. Aber auch dann, wenn lediglich eine Verfügungsberechtigung gem. § 6 VZOG besteht, bedarf es einer Entscheidung der entsprechenden Kommunalvertretung, weil auch im Falle bloßer Verfügungsberechtigung stets Vermögenspositionen der kommunalen Gebietskörperschaft betroffen sind (vgl. oben I).

Eine Ausnahme kommt gem. § 21 Abs. 3 Buchstabe k der Kommunalverfassung dann in Betracht, wenn es sich um einfache Geschäfte der laufenden Verwaltung handelt. Bei der Festlegung dessen, was zu den einfachen Geschäften der laufenden Verwaltung gehört, ist vor allem auf die finanzielle Leistungsfähigkeit der kommunalen Gebietskörperschaft abzustellen.

Ich rege daher an, in der Hauptsatzung entsprechende Festlegungen zu treffen, wobei anhand der Wertung des Gesetzgebers grundsätzlich alle Grundstücksgeschäfte der Gemeindevertretung zur Entscheidung vorbehalten werden sollen. Ausnahmen kommen dann in Betracht, wenn sich dies aufgrund des Wertes, der Lage, der Größe und des mit dem Verkauf verfolgten weiteren Zweckes ergibt.

Der Beschluss über das Grundstücksgeschäft muss auch die Gründe enthalten, die aus der Sicht der Kommunalvertretung für eine Entbehrlichkeit des Grundstückes sprechen.

V.

Diese Verfahrensregeln sind in weiten Bereichen zwischen allen fünf neuen Bundesländern abgestimmt.

Sollten Fragen hierzu offen bleiben, so bitte ich Sie, sich schriftlich oder fernmündlich bzw. mündlich nach Terminabsprache bei der Kommunalabteilung (Abteilung III) meines Hauses zu melden.

Weiterhin habe ich einen Erlass des BMI vom 31. Oktober 1991 - Az. O II 2-139600-3/6 - mit der Bitte um Kenntnisnahme beigefügt.

Die nach § 49 Abs. 4 Kommunalverfassung vorgesehene Freistellungsverordnung werde ich in den nächsten Wochen erlassen.

Die Landräte werden gebeten, die kreisangehörigen Städte und Gemeinden entsprechend zu unterrichten.

In Vertretung

gez. Ruckriegel
(Dr. Ruckriegel)

Bemerkung:

Die Datei wurde nach den neuen Rechtschreibregeln erstellt.