



Verkauf von kommunalem Eigentum und Möglichkeiten der kritischen Beleuchtung von Gutachten im kommunalen Bereich

Gemäß § 115 KVG LSA darf eine Kommune Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht braucht, veräußern. Dabei dürfen diese Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Im Landtag wurde hierzu eine kleine Anfrage an die Landesregierung gestellt. Der Antragsteller wies in den Vorbemerkungen darauf hin, dass, wenn eine Kommune eigene Grundstücke und Gebäude veräußern möchte, es weitere gesetzlich geregelte Verfahren und Voraussetzungen gibt, unter denen diese Veräußerungen stattfinden dürfen. Er erwähnt z. B. den Verkauf zum Buchwert, Ausschreibungen oder die direkte Anfrage von potentiellen Interessenten aufgrund eines Verkehrswertgutachtens. Die Landesregierung hat in der LT-Drs. 8/847 vom 02.03.2022 wie folgt geantwortet:

Vorbemerkung der Landesregierung:

Gutachten über Grundstückswerte werden von einem Sachverständigen oder gemäß § 193 Abs. 1 Baugesetzbuch vom Gutachterausschuss, einem Kollegialgremium unabhängiger Gutachter, erstellt. Entsprechend der einschlägigen Rechtsprechung handelt es sich bei einem Gutachten um eine mit besonderer Sachkunde, Fachwissen und Erfahrung begründete Stellungnahme, die Tatsachenfeststellungen, Erfahrungssätze sowie aus Tatsachenfeststellungen gezogene Schlussfolgerungen einschließlich Werturteilen in objektiver, begründeter, systematisch gegliederter und nachvollziehbarer Weise vermitteln soll.

Gutachten sind grundsätzlich unverbindlich. Dies gilt gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch auch für die Gutachten des Gutachterausschusses, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Diese sind keine anfechtbaren Verwaltungsakte und begründen keinen Anspruch auf Widerruf.

Soweit sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder der Grundstückszustand zum jeweiligen Stichtag geändert haben, ändert sich der Verkehrswert. Während die allgemeinen Wertverhältnisse von der konjunkturellen Entwicklung am Markt durch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage beeinflusst werden, wird der Grundstückszustand insbesondere durch die Alterung der Immobilie oder womöglich getätigten Investitionen beeinflusst. Somit bestimmen nicht das Alter des Verkehrswertgutachtens, sondern Veränderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen oder Änderungen des Grundstückszustands, ob der ermittelte Verkehrswert noch dem aktuellen Marktwert entspricht.

Vorgenannte Grundsätze gelten für alle Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken gleichermaßen, unabhängig davon, ob sich das zu bewertende Grundstück in kommunalem Eigentum befindet.

Frage 1:

Kann eine Kommune auf Grundlage eines aktuellen Gutachtens Grundstücke verkaufen, indem sie ausgewählte mögliche Käufer gezielt anschreibt? Falls ja, welche Voraussetzungen müssen dafür ggf. noch erfüllt sein (z. B. Anzahl der angeschriebenen Interessenten)?

Antwort:

Der Verkauf eines Grundstücks an einen von der Kommune ausgewählten Bieter ist rechtskonform, wenn die Kommune vor Beginn der Verkaufsverhandlungen ein nach allgemein anerkannten Wertermittlungsgrundsätzen erstelltes Wertgutachten eines unabhängigen Gutachters eingeholt hat und der Verkaufspreis nicht unterhalb des gutachterlichen Wertes für das Grundstück liegt. Das Gutachten darf in diesem Zusammenhang nicht zu lange vor dem Verkauf des Grundstücks eingeholt worden sein (zeitlicher Zusammenhang).

Frage 2:

Muss dokumentiert sein, wer als potenzieller Interessent wann und zu welchen Konditionen angeschrieben wurde?

Antwort:

Gemäß den Vorschriften des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) zum öffentlichen Beschaffungswesen ist eine ordnungsgemäße Dokumentation des Verkaufsvorgangs erforderlich.

Frage 3:

Wie alt darf ein Verkehrswertgutachten für ein kommunales Gebäude/Grundstück maximal sein, wenn eine Veräußerung getätigt wird bzw. ein Verfahren zur Veräußerung eingeleitet wird?

Antwort:

Bei der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens wird stets der Wertermittlungstichtag, d. h. der Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung des Verkehrswertes bezieht, angegeben. Eine Gültigkeitsdauer der Verkehrswertgutachten wird nicht festgelegt. Allgemein wird davon ausgegangen, dass Verkehrswertgutachten nicht mehr verwendbar sind, wenn sich für die Wertfindung wichtige Kriterien verändert haben.

Frage 4:

Welche Möglichkeiten haben Mitglieder der Vertretung einer Kommune, ein Gutachten hinsichtlich seiner Plausibilität zur Bewertung des aktuellen Verkehrswertes überprüfen zu lassen?

Antwort:

Soweit bei einem von der Vertretung zu beschließenden Grundstücksverkauf Zweifel an der Richtigkeit eines Gutachtens bestehen, hat jedes Mitglied der Vertretung das Recht, zu beantragen, dass die Vertretung über die Einholung eines Zweitgutachtens eines anderen Gutachters berät und hierüber einen Beschluss fasst, § 43 Abs. 3 Satz 1 KVG LSA. Dieser Willensbildungsprozess kann auch auf Antrag eines Viertels der Mitglieder der Vertretung oder einer Fraktion eingeleitet werden, § 53 Abs. 5 Satz 2 KVG LSA.

Frage 5:

Inwieweit muss ein erneutes Gutachten (nach 3 bis 4 Jahren) die in der Zwischenzeit getätigten Investitionen auf einem kommunalen Grundstück oder an/in Gebäuden mitberücksichtigen?

Antwort:

Soweit sich ein neues Gutachten auf den aktuellen und damit abweichenden Stichtag eines vorab erstatteten Gutachtens bezieht, ist der am aktuellen Stichtag zutreffende Grundstückszustand einschließlich des veränderten Alters der Gebäude sowie etwaiger in der Zwischenzeit getätigten wertrelevanten Investitionen zu berücksichtigen.

Frage 6:

Welchen Wert hat ein Gutachten, wenn es als erneutes Gutachten nach Frage 5 nicht berücksichtigt, was auf einem kommunalen Grundstück oder an/in Gebäuden in der Zwischenzeit (seit letztem Gutachten) investiert wurde?

Antwort:

Grundsätzlich ist immer zu prüfen, ob in der Zwischenzeit durchgeführte Investitionen wertrelevant sind. Umfangreiche Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen haben möglicherweise Einfluss auf den Verkehrswert. Es ist aber zu beachten, dass die Investitionen nicht über das Maß der Wirtschaftlichkeit hinausgehen. Die aufgewendeten Kosten für durchgeführte Maßnahmen sind kein Maßstab für den Einfluss auf den Wert einer Immobilie. Vielmehr sind der dadurch veränderte Grundstückszustand zu beschreiben und die Auswirkungen auf den Verkehrswert zu ermitteln.

Frage 7:

Welche Möglichkeiten haben Mitglieder der Vertretung konkret, wenn sich nach einem Verkauf herausstellt, dass ein Gutachten einen Verkehrswert ausweist, der offenkundig weder dem üblichen und vorhandenen Marktpreis und tatsächlich nicht mal 15 Prozent des „nebenan“ erzielten Grundstückspreises durch dieselbe Kommune aufweist?

Antwort:

Grundsätzlich kann die Vertretung einen gefassten Beschluss wieder ändern oder aufheben. Ist der Beschluss bereits vollzogen, kann eine Aufhebung des auf der Grundlage dieses Beschlusses abgeschlossenen Vertrages nur im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten der Kommune erfolgen.

Frage 8:

Welche Möglichkeiten bestehen, um Beschlüsse für unwirksam zu erklären, wenn die Faktenlage so aussieht, wie in Frage 7 beschrieben?

Frage 9:

Wie lange nach Beschluss können die Kommunalaufsichten einschreiten, um einen Beschluss für nichtig zu erklären, wenn die Kommunen offenkundig Schaden (am konkreten Beispiel aus Frage 7) zugefügt wurde?

Antwort:

Die Fragen 8 und 9 werden zusammenhängend beantwortet.

Soweit die Vertretung, ohne dass Ausnahmegründe vorliegen, die Veräußerung von Vermögen unterhalb des vollen Wertes beschließt, verstößt ein entsprechender Beschluss gegen § 115 Abs. 1 Satz 2 KVG LSA. Ein Beschluss der Vertretung, der unter Verletzung von § 115 Abs. 1 Satz 2 KVG LSA gefasst wurde, ist rechtswidrig, aber wirksam.

Die zuständige Kommunalaufsichtsbehörde kann grundsätzlich Beschlüsse der Vertretung sowie Maßnahmen des Hauptverwaltungsbeamten, die das Gesetz verletzen, beanstanden und verlangen, dass solche Beschlüsse aufgehoben sowie Maßnahmen, die aufgrund dieser Beschlüsse getroffen worden sind, rückgängig gemacht werden (§ 146 Abs. 1 Sätze 1 und 2 KVG LSA). Die Beanstandung der Kommunalaufsichtsbehörde hat aufschiebende Wirkung; der beanstandete Beschluss darf insoweit nicht vollzogen werden, § 146 Abs. 1 Satz 3 KVG LSA. Die aufschiebende Wirkung der Beanstandung kann gemäß § 80 Abs. 1 Verwaltungsgerichtsordnung durch Widerspruch und Anfechtungsklage aufgehoben werden, da der Kommune nach § 154 KVG LSA gegen Verfügungen auf dem Gebiet der Kommunalaufsicht der Rechtsschutz offen steht.

Das Beanstandungsrecht der Kommunalaufsichtsbehörde ist grundsätzlich an keine Frist gebunden. Ob und inwieweit von dem Mittel der Beanstandung Gebrauch gemacht wird, ist eine Ermessensentscheidung, die im Rechtsschutzverfahren der Kommune überprüfbar ist. Die Beanstandung kommt grundsätzlich nicht mehr in Betracht, wenn ein Beschluss oder eine andere Maßnahme vollzogen ist und nicht mehr rückgängig gemacht werden kann.

Frage 10:

Welche Voraussetzungen müssen gegeben sein, um einen Beschluss (nach konkretem Beispiel aus Frage 7) beispielsweise durch eine Kommunalaufsicht für unwirksam zu erklären?

Antwort:

Im KVG LSA gibt es keine Regelung, die der Kommunalaufsichtsbehörde das Recht gibt, einen Beschluss für unwirksam zu erklären.

pa-ru