



Antwort der Landesregierung auf eine Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung

—

Abgeordneter Daniel Roi (AfD)

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

Kleine Anfrage - **KA 8/462**

Sehr geehrter Herr Präsident,

beigefügt übersende ich Ihnen die Antwort der Landesregierung - erstellt vom Ministerium für Inneres und Sport - auf die o. g. Kleine Anfrage.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Tamara Zieschang
Ministerin für Inneres und Sport

***Hinweis:** Die Drucksache steht vollständig digital im Internet/Intranet zur Verfügung. Die Anlage ist in Word als Objekt beigefügt und öffnet durch Doppelklick den Acrobat Reader.
Bei Bedarf kann Einsichtnahme in der Bibliothek des Landtages von Sachsen-Anhalt erfolgen.*

(Ausgegeben am 04.03.2022)

Antwort der Landesregierung auf eine Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung

Abgeordneter Daniel Roi (AfD)

Bezeichnung der Anfrage: Verkauf von kommunalem Eigentum und Möglichkeiten der kritischen Beleuchtung von Gutachten im kommunalen Bereich Kleine Anfrage – KA 8/462

Vorbemerkung des Fragestellers

Nach § 155 KVG LSA dürfen Kommunen ihre Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußern. Wenn eine Kommune eigene Grundstücke und Gebäude veräußern möchte, so gibt es hier weitere gesetzlich geregelte Verfahren und Voraussetzungen, unter denen diese Veräußerungen stattfinden dürfen. Diese unterschiedlichen Wege sind zum Beispiel der Verkauf zum Buchwert, Ausschreibungen oder die direkte Anfrage von potenziellen Interessenten aufgrund eines Verkehrswertgutachtens.

Antwort der Landesregierung erstellt vom Ministerium für Inneres und Sport

Vorbemerkung der Landesregierung:

Die Landesregierung geht bei der Beantwortung der Kleinen Anfrage davon aus, dass sich die Ausführungen des Fragestellers in dessen Vorbemerkung nicht auf § 155 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), sondern auf § 115 KVG LSA beziehen.

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 auf Frage 1:

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 auf Frage 2:

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 auf Frage 3:

Bei der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens wird stets der Wertermittlungsstichtag, 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 auf Frage 4:

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 auf Frage 5:

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 auf Frage 6:

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 auf Frage 7:

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 auf die Fragen 8 und 9:

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 auf Frage 10:

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