

## Vorbemerkung

I. Die Vorlage dient der Anpassung der bisherigen Richtlinien (Beschluss Nr. 62/08/2004 vom 18.3.2004) an

1. die Brandenburgische Kommunalverfassung vom 18.12.2007 (BbgKVerf), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. März 2012
2. die Hauptsatzung vom 22.1.2009 mit 1. Änderung vom 12.11.2009
3. die Genehmigungsfreistellungsverordnung (GenehmFV) vom 9.3.2009
4. den Runderlass in kommunalen Angelegenheiten des Ministeriums des Innern Nr. 2/2009 vom 2.4.2009
5. das Urteil des EuGH vom 25.3.2010 zur Anwendung von Vergaberecht auf kommunale Grundstücksverkäufe
6. das Rundschreiben zum Kommunalen Auftragswesen im Land Brandenburg vom 17.3.2011, - Gz. III/1-313-35/2001 (Stand 17.3.2011), Anhang Nr. 5
7. das Urteil des Verwaltungsgerichts Cottbus vom 30.11.2009, Az. 4 K 428/05, zur Verteilung von Entscheidungskompetenz zwischen Bürgermeister, Hauptausschuss und Gemeindevertretung

II. Weiterhin sollen Erfahrungen der Verwaltung mit den bisherigen Richtlinien berücksichtigt werden.

III. Verkäufe und Erbbaurechte nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz werden nicht mehr gesondert behandelt, da die Sachenrechtsbereinigung praktisch vollständig abgeschlossen ist.

IV. Grundstücksgeschäfte der laufenden Verwaltung gemäß § 28 Abs. 2 Nr. 17, § 54 Abs. 1 Nr. 5 BbgKVerf erledigt der Bürgermeister. Die Abgrenzung kann demnach nicht nach festen Wertgrenzen getroffen werden. Unter nachfolgend V. und unter B. sind einige Fallgruppen aufgeführt, bei denen die Merkmale des "Geschäfts der laufenden Verwaltung" erfüllt sein können.

V. Miet-, Pacht-, Nutzungs- oder sonstige schuldrechtliche Überlassungsverträge zu Gemeindegrundstücken bilden regelmäßig ein Geschäft der laufenden Verwaltung.

Einzelfälle, die sich aus der laufenden Verwaltung herausheben und Fälle, bei denen die Abgrenzung zweifelhaft ist, werden dem Hauptausschuss bzw. der Gemeindevertretung zur Entscheidung vorgelegt.

Fälle, in denen die Gemeinde selbst als Mieter, Pächter usw. auftritt, gehören i.d.R. nicht zur laufenden Verwaltung. Hier ist ggf. der Runderlass des Innenministeriums Nr. 7/2003 vom 1.8.2003 zum Kreditwesen der Kommunen, Ziffer 2. (kreditähnliche Verpflichtungen der Kommunen i.S.v. § 85 Abs. 5 GO a.F.) zu beachten.

VI. Die Richtlinien behandeln nicht die Einbringung von Grundstücken als Sacheinlage in die Eigengesellschaften.

VII. Nach Beschluss sollen diese Richtlinien veröffentlicht werden, um Bieter, Käufer und andere Grundstücksinteressenten über Verfahren und Konditionen zu informieren.

## A. Verkäufe, Erbbaurechte

### I. Wahl zwischen Verkauf und Erbbaurecht

Für die Gemeinde bedeuten Verkäufe die Möglichkeit, Investitionen zu finanzieren. Aus Sicht der Verwaltung hat es sich bewährt, Verkäufe zum Regelfall zu machen und Erbbaurechte nur ausnahmsweise zu vergeben, z.B. an gemeinnützige Vereine.

### II. Verfahren

#### 1. Unbebaute Grundstücke, für die geeignete Bodenrichtwerte vorliegen (§ 2 Abs. 1 Nr. 3. GenehmFV)

Für jedes Grundstücksgeschäft wird eine Beschlussvorlage gefertigt, die abschließend ist. Sie enthält die wesentlichen Angaben zum Grundstück und zur Anwendbarkeit der Bodenrichtwerte.

Die Begründung der Vorlage enthält auch die Entbehrlichkeitsfeststellung nach § 79 Abs. 1 S. 1 BbgKVerf.

Die weitere Abwicklung (Vermarktung gemäß Ziffer A. IV.) erledigt die Verwaltung.

Als unbebaut gelten auch solche Grundstücke, die nur Baulichkeiten im Eigentum eines Nutzers nach §§ 296, 312 ff. ZGB i.V.m. Art. 231 § 5 Abs. 1 EGBGB aufweisen.

Als Bebauung unberücksichtigt bleiben auch vom Wert unbedeutende Baulichkeiten wie einfache Schuppen und abrisssreife Baulichkeiten ohne größere Baumasse.

#### 2. Bebaute Grundstücke oder unbebaute Grundstücke, für die keine geeigneten Bodenrichtwerte vorliegen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2. GenehmFV)

a) Die Verwaltung erstellt zunächst eine Grundsatzvorlage, mit der über den Verkauf und die Einholung eines Wertgutachtens entschieden wird.

b) Auf Grundlage des Gutachtens erstellt die Verwaltung eine abschließende Beschlussvorlage. Nach dem Verkaufsbeschluss erledigt die Verwaltung die Vermarktung gemäß Ziffer A. IV.

#### 3. Bedingungsfreie Ausschreibung (§ 2 Abs. 1 Nr. 1. GenehmFV)

Die sog. bedingungsfreie Ausschreibung ist in § 2 Abs. 1 Nr. 1. GenehmFV und dem Erlass des MI vom 2.4.2009, Ziffer II. 5. ff., im Einzelnen geregelt und erlaubt den Verkauf eines Grundstücks zu einem frei festgesetzten Preis, d.h. ohne Einholung eines Gutachtens oder Zugrundelegung des Bodenrichtwertes.

Die Publikation des Grundstücksangebotes muss dabei bestimmte Anforderungen erfüllen. So muss etwa bei einem Grundstück, das mit mehreren Häusern bebaubar ist, oder einem bebauten Grundstück mit mehreren Wohnungen mind. ein Inserat in drei für jedermann zugänglichen Publikationen erfolgen, wovon mind. eine bundesweit erscheint.

Vorteil dieser Ausschreibung ist die Möglichkeit, die Kosten für ein Gutachten zu sparen. Nachteilig sind die Kosten für Inserate und das Verbot von Bau- und Sanierungsverpflichtungen (s.u. III. 2.).

Die Verwaltung soll bei geeigneten Einzelfällen diese Ausschreibungsform vorschlagen und in der Beschlussvorlage erläutern.

### III. Vertragsbedingungen

#### 1. Kaufpreis, ggf. Erbbauzins

Kaufpreis ist mindestens der gemäß Ziffer II. ermittelte (volle) Wert. Bei Erbbaurechten gilt der als Prozentsatz vom Bodenwert oder anders ermittelte Erbbauzins gemäß Beschluss.

Gemäß § 2 Abs. 1 GenehmFV ist der Kaufpreis spätestens nach 6 Monaten fällig, in der Regel ist er aber schon nach Sicherstellung der Eintragung einer Auflassungsvormerkung fällig zu stellen.

#### 2. Bauverpflichtung

Der Erwerber/Erbbauberechtigte hat sich zu verpflichten, das Grundstück binnen 3 Jahren nach Eigentumsumschreibung/Erbbaugrundbucheintragung zu bebauen. Die Verwaltung kann die Frist auf fünf Jahre verlängern.

Bei bebauten, stark sanierungsbedürftigen Grundstücken soll die Verwaltung nach pflichtgemäßem Ermessen eine Verpflichtung zur Sanierung in den Vertrag aufnehmen. Die Sicherung erfolgt jeweils durch Rückauflassungsvormerkung, bei Erbbaurechten durch Begründung eines Heimfallrechts.

Eine so gefasste Bau- oder Sanierungsverpflichtung führt dazu, dass die Grundstücksveräußerung nach Maßgabe des Urteils des EuGH vom 25.3.2010 i.V.m. dem Rundschreiben zum Kommunalen Auftragswesen im Land Brandenburg vom 17.3.2011 nicht dem Vergaberecht unterstellt ist.

Bau- oder Sanierungsverpflichtung sind bei einer bedingungsfreien Ausschreibung i.S.v. § 2 Abs. 2 Nr. 1 GenehmFV nicht zulässig. Diese Rechtsauffassung hat das Ministerium des Innern zuletzt 2011 gegenüber der Unteren Kommunalaufsichtsbehörde in einem Einzelfall wiederholt.

3. Der Erwerber hat sich zu verpflichten, einen binnen drei Jahren nach Eigentumsumschreibung erzielten Mehrerlös – abzüglich getätigter Investitionen - an die Gemeinde abzuführen. Die Sicherung erfolgt durch Grundschuldeintragung. Ausnahmen, vor allem bei gewerblich genutzten Grundstücken, sind in der Beschlussvorlage anzugeben.

Die Abführungsverpflichtung entfällt bei einer bedingungsfreien Ausschreibung i.S.v. § 2 Abs. 2 Nr. 1. GenehmFV.

4. Die Gemeinde erteilt Belastungsvollmachten im Rahmen des § 75 BbgKVerf i.V.m. mit § 4 GenehmFV.

5. Die Beurkundungs- und Vertragsvollzugskosten hat der Käufer/Erbbauberechtigte immer zu tragen. Kosten der Teilungsvermessung können verauslagt und zwischen zwei oder mehr Parteien verteilt werden.  
Die Kosten eines Verkehrswertgutachtens hat der Käufer/Erbbauberechtigte nicht zu erstatten.

6. Die Verwaltung kann bei Verkaufsbeschlüssen, die auf bestimmte Personen lauten, als weitere Kaufvertragsparteien Ehe- und Lebenspartner sowie Verwandte zulassen, da hierdurch die Haftungsgrundlage für den Kaufpreis und weitere Käuferverpflichtungen erweitert wird.

#### IV. Vermarktung

Nach dem Beschluss der Gemeindevertretung gemäß II. 1., 2. oder 3. sollen die Grundstücke – außer beim Verkauf an Nutzer, Mieter, Pächter - wie folgt angeboten werden:

##### 1. Ausschreibung

- a) Nach § 2 Abs. 1 Nr. 1. GenehmFV

S. oben II. 3.

- b) Außerhalb § 2 Abs. 1 Nr. 1. GenehmFV (wenn nach Gutachten oder Bodenrichtwert verkauft wird)

Das Angebot über die Homepage, Verkaufsschilder und den Lokalanzeiger der Gemeinde bildet den Regelfall des Angebotes an Grundstücken. Es handelt sich um rechtlich unverbindliche Angebote. Bieterfristen, Verlängerungen und Wiederholungen von Angeboten sowie Reservierungen stehen im Ermessen der Verwaltung.

Eine Einlieferung in eine Auktion zum vollen Wert (Gutachtenwert bzw. Bodenrichtwert) ist ebenfalls zulässig.

Die Einstellung von Angeboten in ein Immobilienportal steht der Verwaltung frei.

- c) Zeitung

Wegen der Kosten sollen Zeitungsinserate nur in Einzelfällen aufgegeben werden. Verpflichten sind sie bei bedingungsfreien Ausschreibungen.

##### 2. Makler

In einzelnen Fällen kann die Verwaltung Makler mit der Vermarktung beauftragen, Kosten dürfen hierfür der Gemeinde nicht entstehen.

##### 3. Versteigerungen

Nach Maßgabe des § 2 Abs. 1 Ziffer 4. GenehmFV i.V.m. dem Erlass des Innenministers vom 3.7.2002 können Grundstücke auch zu einem Auktionslimit, das unter dem Verkehrswert bzw. Bodenrichtwert liegt, versteigert werden. In solchen Fällen informiert die Verwaltung die Gemeindevertretung in der Beschlussvorlage über das Verfahren und die rechtlichen Auswirkungen einer Einlieferung.

#### B. Grundstücksgeschäfte außerhalb von Verkäufen und Erbbaurechtsbestellungen

##### I. Erwerb von Grundstücken (§ 78 Abs. 1 BbgKVerf))

## 1. Straßengrundstücke in Privateigentum

### a) Bestand am 3.10.1990/16.6.1992

Privatgrundstücke, die am 3.10.1990/16.6.1992 als öffentliche Straßen in der Baulast der Gemeinde genutzt wurden, sollen von der Gemeinde erworben werden gem. § 13 Abs. 1 BbgStrG. Die Verwaltung erledigt den Erwerb als Geschäft der laufenden Verwaltung, die Kaufpreise sollen sich nach den Orientierungswerten für Verkehrsflächen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte richten.

### b) Neue oder auszubauende Straßen

Sollen Gemeindestraßen neu gebaut oder ausgebaut werden, sind die Kosten für erforderlichen Grunderwerb zu schätzen und mit der Baumaßnahme insgesamt zur Entscheidung zu stellen. Zu den einzelnen Grunderwerbsvorgängen ist die Verwaltung durch den Baumaßnahmebeschluss bzw. Haushaltsbeschluss ermächtigt.

## 2. Grundstücksübertragungen im Zusammenhang mit Erschließungs-, Durchführungs- oder städtebaulichen Verträgen

Übereignungen von öffentlichen Flächen (Straßen, Grünanlagen, Flächen für soziale Zwecke usw.) auf die Gemeinde ohne Gegenleistung im Zusammenhang mit Erschließungsverträgen (§ 124 BauGB), Durchführungsverträgen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) oder städtebaulichen Verträgen (§ 11 BauGB) sind nicht beschlussbedürftig. Sie werden zur Erfüllung der genannten Verträge nach dem BauGB von der Verwaltung umgesetzt.

## 3. Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts

Die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach §§ 24 ff. BauGB ist beschlussbedürftig. Die Nichtausübung ist ein Geschäft der laufenden Verwaltung.

Die Ausübung vertraglicher Vorkaufsrechte ist ebenfalls beschlussbedürftig. Die Nichtausübung ist ein Geschäft der laufenden Verwaltung.

## 4. Andere Grundstücke

Beim Erwerb anderer Grundstücke ist ein Beschluss mit Ausgabelimit und Erläuterung des Erwerbszwecks nach § 78 BbgKVerf erforderlich, aber auch ausreichend. Bei geringwertigen Grundstücken kann ein Fall der laufenden Verwaltung vorliegen, s. oben, Vorbemerkung IV.

## II. Dienstbarkeiten nach §§ 1018 BGB ff. (Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, i.d.R. Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte, Abstandsflächen, Nutzungsbeschränkungen u.ä.)

### 1. Als Lasten auf Gemeindegrundstücken

Solange keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Wertes oder der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks eintreten, erledigt die Verwaltung die Bestellung als

Geschäft der laufenden Verwaltung. Entschädigungen sind vom Berechtigten nach pflichtgemäßem Ermessen zu fordern.

Als Geschäft der laufenden Verwaltung gilt auch die Bestellung von Dienstbarkeiten bei der Teilung von Gemeindegrundstücken zur Sicherung der Erschließung. Falls wesentliche Beeinträchtigungen des Wertes oder der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks zu erwarten sind, lehnt die Verwaltung die Bestellung ab oder befasst den Hauptausschuss mit der Angelegenheit.

## 2. Zu Gunsten von Gemeindegrundstücken bzw. der Gemeinde

Erledigt die Verwaltung als Geschäft der laufenden Verwaltung.

### III. Grundstücksgeschäfte aus Planfeststellungsverfahren

Veräußerungen und Belastungen von Grundstücken, die sich aus dem Grunderwerbsverzeichnis zu einem bestandskräftigen Planfeststellungsbeschluss ergeben, sind in der Regel Geschäfte der laufenden Verwaltung, da das „Ob“ des Verkaufs nicht mehr in Frage steht und der Kaufpreis bzw. die Entschädigung auf Verkehrswertgutachten öffentlich bestellter und vereidigter Gutachter beruhen. In der Regel sind außerdem geringwertige Grundstücke betroffen.

Für Grundstücksgeschäfte, die sich hiervon abheben, werden von der Verwaltung Beschlüsse eingeholt.

### IV. Rechte aus Erbbaurechtsverträgen

Rechte auf Anpassung des Erbbauzinses werden als Geschäft der laufenden Verwaltung behandelt. Gleiches gilt für die Zustimmung zur Veräußerung.

Das Recht, die Übertragung des Erbbaurechts auf die Gemeinde oder einen Dritten zu verlangen (Heimfallrecht), etwa nach Insolvenz des Erbbauberechtigten, darf erst nach Vorliegen eines Beschlusses der Gemeindevertretung geltend gemacht werden.

### C. Wertgrenzen gemäß § 4 Hauptsatzung

Bei Grundstücksgeschäften, über die nach A. oder B. die Gemeindevertretung zu beschließen hat, entscheidet gemäß § 4 der Hauptsatzung vom 22.1.2009 der Hauptausschuss, wenn der Wert des vertragsgegenständlichen Grundstücks € 100.000 nicht übersteigt.

Für die Ermittlung der Wertgrenze ist das Wertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Gutachters heranzuziehen.

Bei unbebauten Grundstücken können statt dessen geeignete Bodenrichtwerte zugrunde gelegt werden.

Bei der Bestellung eines Erbbaurechts ist der Bodenwert maßgeblich.

Der Hauptausschuss wird ermächtigt, im Einzelfall von diesen Richtlinien abzuweichen, soweit die in der Vorbemerkung, Ziffer I. genannten Vorschriften eingehalten werden.