

Landkreis Ammerland · Ammerlandallee 12 · 26655 Westerstede

1.
Herrn
Rüder Kramer
SPD-Fraktion
Am Hankhauser Busch 32
26180 Rastede



Der Landrat

Auskunft erteilt
Herr Denker
Dezernat I
Zimmer 282
Telefon 04488 56-2820
Fax 04488 56-2819
E-Mail r.denker@ammerland.de
Zentrale 04488 56-0
Fax 04488 56-444

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
11.03.2021

Mein Zeichen
15.02

Datum
16.03.2021

Verkauf kommunaler Grundstücke; Festlegung von Kaufpreisen für Wohnbau- und Gewerbegrundstücke

Sehr geehrter Herr Fraktionsvorsitzender Kramer,

auf Ihre Eingabe vom 11.03.2021 in der o.g. Angelegenheit möchte ich als Kommunalaufsichtsbehörde mit Blick auf die gesetzlichen Bestimmungen wie folgt eingehen.

Vermögensgegenstände dürfen in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden (§ 125 Abs. 1 Satz 2 NKomVG). In dieser Vorschrift kommt zunächst der Verfassungsgrundsatz des Rechtsstaatsprinzips und des Willkürverbotes zum Ausdruck, wonach u. a. die Gemeinden nicht Einzelne zu begünstigen berechtigt sind, indem sie ihnen Vermögensgegenstände unter ihrem objektiven Wert veräußern. Auch der Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit und die Vermögensbetreuungspflicht fordert eine Veräußerung nur zum vollen Gegenwert.

Als voller Wert wird der maximale Wert anzusehen sein, der sich am Markt erzielen lässt, mithin in der Regel der Verkehrswert. Zur Ermittlung von Grundstückswerten werden die §§ 192 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) herangezogen. Dieser kann sich durchaus von dem fortgeführten Wert unterscheiden, mit dem der Vermögensgegenstand in der Bilanz ausgewiesen ist.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (auch Marktwert oder „gemeiner Wert“ genannt) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die ImmoWertV legt allgemeine Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten bei Immobilien fest und konkretisiert die Auslegung der Verkehrsdefinition in § 194 BauGB. Sie ist bindend für amtliche zugelassene Sachverständige und Gutachterausschüsse der Katasterbehörden. Die dazu erlassenen Wertermittlungsrichtlinien (WertR) enthalten Hinweise zur Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien und sollen eine objektive Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und Verfahren sicherstellen.

In Ausnahmefällen lässt § 125 Abs. 1 NKomVG auch eine Vermögensveräußerung unter dem vollen Wert zu. Eine solche Subvention setzt jedoch ein besonderes öffentliches Interesse voraus und kann nur im Rahmen und zum Zwecke der Aufgabenerfüllung zulässig sein. So wäre ein derartiger Ausnahmefall vorstellbar, wenn durch die Veräußerung eine Aufgabe der Gemeinde gefördert wird, die sonst von der Gemeinde selbst erfüllt werden müsste. Das Vorliegen eines öffentlichen Interesses könnte z.B. bejaht werden, wenn die Gemeinde Grundstücke an die Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft zum Zwecke der Schaffung sozialen Wohnraumes unter dem Verkehrswert veräußert.

Bei einer Gewerbeansiedlung könnte z. B. berücksichtigt werden, dass im Verhältnis der ausgewiesenen Gewerbeflächen und der Zahl der ansiedlungswilligen Unternehmen das Angebot die Nachfrage übersteigt, wodurch Grundstücke in der Regel nicht zu den hohen Einstandspreisen zu verkaufen sind. Das kann dazu führen, dass die Grundstücke in der Regel nicht zum vollen Wert veräußert werden können, um die zeitnahe Erreichung der kommunalen Zielsetzung der Ansiedlung von Gewerbe und Industrie nicht zu gefährden. Innerhalb dieses Rahmens kann eine Veräußerung von Gewerbe- und Industrieflächen zu einem Preis, der unterhalb des Verkehrswertes liegt, noch als zulässig angesehen werden, soweit in dem Preisnachlass nicht eine erhebliche Begünstigung des Erwerbers liegt.

Die rechtliche Anforderung und Begründung einer Ausnahme ist umso größer, je stärker die Abweichung der Gegenleistung vom Grundstückswert ist. Nicht zuletzt ist von der Gemeinde zu beachten, dass bei einer Veräußerung nicht zum vollen Wert das europäische Beihilferecht zu beachten wäre.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist seitens der Gemeinde der volle Wert der Vermögensgegenstände zu ermitteln. Dieses Recht steht der Gemeinde im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung in eigener Verantwortung und Zuständigkeit zu. Die Frage der technischen Ermittlung des vollen Wertes ist ebenso der Gemeinde in eigener Verantwortung übertragen. Wesentlich ist, dass im Falle der Erstellung eines Wertermittlungsgutachtens beispielsweise durch die Katasterbehörden die Gemeinde bindet, mithin die Anforderungen zum Vorliegen einer Ausnahme deutlich wachsen können.

Hiernach möchte ich auf Ihre konkrete Frage, ob unter Berücksichtigung der Ausführungen ein vom Gutachterausschuss ermittelter Verkehrswert durch Ratsbeschluss unterschritten werden darf bzw. was mindestens erhoben werden müsste, wie folgt eingehen:

Eine solche Unterschreitung ist unter der Voraussetzung möglich, dass die Veräußerung von Grundstücken unter dem Verkehrswert durch nachvollziehbare Beschlüsse des Rates begründet ist. Hierzu gehört die Feststellung des vollen Wertes wie oben beschrieben sowie eine Begründung der politischen Entscheidung zur Reduzierung des Kaufpreises auf eine vom Rat gewollte Höhe. Dabei müsste die Angemessenheit der Reduzierung an Kriterien ausgerichtet worden sein, die eine Übertragung

auf vergleichbare Fälle ermöglichen. Angenommen, die Gemeinde verfolgt die Umsetzung ihrer städtebaulichen Ziele und möchte dabei den sozialen Wohnungsbau bzw. die Bildung privaten Eigentums unter sozialen Gesichtspunkten für die heimische Bevölkerung oder den Zuzug junger Familien und deren Eigentumsbildung berücksichtigen, um dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde mit den damit verbundenen positiven Auswirkungen auf die örtliche Gemeinschaft zu ermöglichen, so muss die Vergabe von Grundstücken transparent und nachvollziehbar nach einheitlichen Maßstäben erfolgen. Möglich wäre dies anhand entsprechender vom Rat beschlossener Vergabe-Richtlinien. Eine Reduzierung findet nach hiesiger Auffassung allerdings auch ihre Grenze. Diese dürfte sich unter Berücksichtigung des Baurohlandpreises und der Erschließungskosten ergeben. Gegebenenfalls könnte die Gemeinde noch ergänzend einen für die Gemeinde einheitlichen Infrastrukturzuschlag berücksichtigen.

Bei Vorliegen aller Voraussetzungen müsste die Gemeinde in der weiteren Ausführung der Ratsbeschlüsse für die Überlassung entsprechend vergünstigter Baugrundstücke in ihren europarechtskonform gestalteten Grundstückskaufverträgen außerdem Vorkehrungen treffen, die den Zweck solcher Vergünstigungen sichern, um beispielsweise Spekulationsabsichten vorzubeugen bzw. die verfolgten städtebaulichen Ziele durchsetzen zu können. Dabei wäre ggf. sicherzustellen, dass ein angemessener Teil der gewährten Vergünstigung durch Abschöpfung eines Mehrerlöses an die Gemeinde zurückerstattet werden muss, wenn die eigene Nutzung vor Ablauf einer vom Rat festgelegten Bindfrist aufgegeben werden soll (Verkauf, Vermietung...). Ob und inwieweit entsprechende Vertragsmuster verfügbar sind, erschließt sich mir aktuell nicht.

Die Gemeinde Rastede erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Denker

2.
Abdruck an die

Gemeinde Rastede
Sophienstraße 27
26180 Rastede

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage



SPD-Fraktion

im Rat der Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland
Kommunalaufsicht
Herr Ralf Denker
Ammerlandallee 12

26655 Westerstede

Rüdiger Kramer, Vorsitzender
Am Hankhauser Busch 32
26180 Rastede
Tel. 04402/8 11 65
mobil 0152-56771444
e-mail: ruedigerkramer@ewe.net

Rastede, 11. Mrz. 2021

Verkauf kommunaler Grundstücke Festsetzung von Kaufpreisen für Wohnbaugrundstücke

Sehr geehrter Herr Denker,

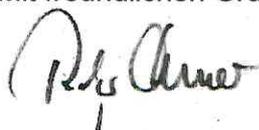
wie bekannt beabsichtigen wir, in Wahnbek im Baugebiet Feldstraße kommunale Grundstücke zu verkaufen. Wir sind nun gehalten, den Kaufpreis festzulegen.

Die Gemeindeverwaltung hatte im September 2020 dem VA und dem Rat einen Beschlussvorschlag unterbreitet, wonach der Grundstückspreis für Wohnhäuser (max. 2 WE) 185,00 € (270,00 € für Häuser bis zu 6 Wohneinheiten) betragen sollte. Diese Vorlage wurde auf meinen Antrag einstimmig zurückverwiesen in den Finanz- und Wirtschaftsausschuss, da unseres Erachtens die Verkaufspreise zu hoch sind und nochmals diskutiert werden sollten. Die Verwaltung teilte daraufhin mit, dass sie jetzt für Wahnbek ein Gutachten vom Katasteramt anfordern werde, da die Grundstücke - wie uns bereits mehrmals erläutert worden sei, nicht unter Wert verkauft werden dürften. Das dann erstellte Gutachten ergab sogar einen Grundstückspreis von 190,00 €.

In Kürze werden wir jetzt abschließend über die Grundstückspreise entscheiden müssen. Meine Fraktion ist der Ansicht, dass wir durchaus den vom Gutachterausschuss festgestellten Grundstückspreis unterschreiten dürfen. Dies sehen die anderen Fraktionen ähnlich. Uns wurde mitgeteilt, dass eine Unterschreitung aber nicht möglich sei. Entscheidend sei die Tatsache, dass wir ein Gutachten erstellen lassen haben. Damit wäre das Ganze nicht mehr zu ändern. Da wir nicht unter Wert verkaufen dürfen, komme nunmehr sogar nur der hohe Grundstückspreis in Frage. Andere Ammerlandgemeinden würden dies ebenso handhaben.

Mir scheint das Ganze nicht plausibel und ich bitte daher um Mitteilung, ob ein vom Gutachterausschuss festgestellter Marktpreis durch Ratsbeschluss unterschritten werden darf. Daneben wäre ich dankbar, wenn eine Aussage dahingehend getroffen werden könnte, was mindestens erhoben werden muss. Ich gehe davon aus, dass wir nicht unter den Einstiegspreis gehen dürfen, wir im Übrigen aber auch noch einen Infrastrukturausgleich erheben können.

Mit freundlichen Grüßen



Rüdiger Kramer