

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2019/106

Abteilung 230 - Gebäude und
Grundstücke

Federführung: Bauer, Heidi
Telefon: +49 7021 502-414

AZ:
Datum: 19.08.2019

Kaufpreisfindung bei Grundstücksveräußerungen

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Jesingen	Kenntnisnahme	öffentlich	23.09.2019
Ortschaftsrat Lindorf	Kenntnisnahme	öffentlich	23.09.2019
Ortschaftsrat Nabern	Kenntnisnahme	öffentlich	23.09.2019
Ortschaftsrat Ötlingen	Kenntnisnahme	öffentlich	23.09.2019
Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU)	Vorberatung	öffentlich	25.09.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	02.10.2019

ANLAGEN

Anlage 1 - Auszug aus der Stellungnahme zur Kaufpreisfindung vom 13.07.2019 von w2k
Rechtsanwälte (nö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:
Mitzeichnung von: 220, 320, 340, EBM, OVJES, OVLI, OVNAB, OVOE, REF

Matt-Heidecker
Oberbürgermeisterin

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

Leistungsziel:

Maßnahme:

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge: Euro

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen

Es werden künftig mehr Kosten für Verkehrswertgutachten anfallen. Bei der derzeitigen Marktlage werden die Grundstückserlöse eher höher ausfallen.

ANTRAG

1. Kenntnisnahme der künftigen Kaufpreisfindung für Grundstücksveräußerungen.
2. Rücknahme der Preisfestsetzungen für noch nicht verkaufte Grundstücke.

ZUSAMMENFASSUNG

Die seither übliche Praxis, sich bei der Kaufpreisfestsetzung für kommunale Grundstücksgeschäfte am Bodenrichtwert zu orientieren wurde juristisch überprüft. Die Gemeinde darf grundsätzlich Vermögen nicht unter Wert verkaufen. Die Regelung geht aus § 92 der GemO hervor. Bodenrichtwerte werden aus Vergangenheitswerten abgeleitet. Zur Feststellung des aktuellen Grundstückswertes sind die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wird die Verwaltung künftig zeitnah zum Verkauf ein Verkehrswertgutachten bei einem unabhängigen Sachverständigen / Gutachterausschuss in Auftrag geben, das den aktuellen Wert bestimmt. Preisfestsetzungen durch den Gemeinderat für ganze Baugebiete sind aus diesem Grund nicht mehr möglich, da Verkäufe sich über einen längeren Zeitraum ziehen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Bisher orientierten sich Verwaltung und Gemeinderat bei der Kaufpreisfestsetzung bei Grundstücksverkäufen am Bodenrichtwert.

Die juristische Prüfung durch w2k Rechtsanwälte ergab, dass sich Bodenrichtwerte nicht abschließend dazu eignen für die Kaufpreisermittlung übernommen zu werden. Bodenrichtwerte werden aus Vergangenheitswerten abgeleitet. Zur Feststellung des aktuellen Grundstückswertes sind die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

W2k Rechtsanwälte hat die Verwaltung in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Festlegung von Grundstückspreisen keine freie politische Entscheidung ist. Das Gebot der Veräußerung zum vollen Wert sei unbedingt ernst zu nehmen, da es sich bei § 92 Abs. 1 S. 2 Gemeindeordnung (GemO) und auch bei Art. 107 Abs. 1 AEUV (Europäisches Beihilfenrecht) um Verbotsgesetze im Sinne des § 134 BGB handelt. Verstöße ziehen daher die Nichtigkeit des Kaufvertrages und ggf. auch der Eigentumsübertragung selbst nach sich.

Vor diesem Hintergrund rät w2k Rechtsanwälte davon ab, dass der Gemeinderat für ein ganzes Baugebiet und ohne zeitliche Begrenzung fixe Grundstückspreise beschließt. Künftig müsse der Gemeinderat beschließen, dass die Grundstücke zum Verkehrswert veräußert werden. Der aktuelle Verkehrswert soll dabei nur nachrichtlich angegeben werden.

In der Praxis bedeutet dies, dass die Verwaltung künftig zeitnah zum Verkauf ein Verkehrswertgutachten bei einem unabhängigen Sachverständigen in Auftrag gibt, das den tatsächlichen Wert bestimmt. Die Beschlussfassung umfasst künftig die Bestimmung des Käufers und den Verkauf zum „Verkehrswert“.

Abweichungen vom Verkehrswert sind nur in Einzelfällen bei entsprechender Rechtsgrundlage möglich.

Fixe Grundstückspreise für ein ganzes Baugebiet können zukünftig nicht mehr festgesetzt werden. Grundstücke für die ein Preis bereits beschlossen oder kommuniziert wurde, werden

aktuell von einem unabhängigen Sachverständigen bewertet und dann zum Verkehrswert verkauft.