



Ministerium des Innern des Landes Brandenburg | Postfach 601165 | 14411 Potsdam

Die Landräte der Landkreise und
die Oberbürgermeister der kreisfreien Städte
im Land Brandenburg

über Fach

Die der Aufsicht des Innenministeriums
unterliegenden Zweckverbände
im Land Brandenburg

gem. Verteiler B

Die kreisangehörigen Gemeinden, Ämter und
Zweckverbände im Land Brandenburg
über
die Landräte der Landkreise
als allgemeine untere Landesbehörden

über Fach

Henning-von-Tresckow-Straße 9-13
14467 Potsdam

Bearb.: Herr Schönmeier

Gesch.Z.: II/2-70-05/2

Hausruf: (0331) 866 2721

Fax: 0331/866 2202

Internet: www.mi.brandenburg.de

Hagen.Schoenmeier@mi.brandenburg.de

Bus 695 / Tram 90 – 93, 96, 98

Zug RE 1, RB 20, RB 22 / S-Bahn S7

Potsdam, 03.Juli 2002

Runderlass in kommunalen Angelegenheiten, Ministerium des Innern, Nr. 9/2002

Grundstücksveräußerungen gem. § 90 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Brandenburg, Beauftragung von Auktionshäusern

I.

Neben anderen Formen der Suche nach einem Käufer ist die Veräußerung eines kommunalen Grundstückes auch durch Auktion möglich.

1. Bei einer Auktion ist davon auszugehen, dass bei einer hohen Auflage der entsprechenden Kataloge aufgrund der Markttransparenz das Höchstgebot dem vollen Wert gemäß § 90 Abs. 1 GO entspricht. Die zu veräußernde Liegenschaft soll jedoch vorher im Wege einer Ausschreibung auch anderen Interessenten angeboten werden.

2. Voraussetzung ist eine entsprechende Beschlussfassung der Vertretungskörperschaft. Neben der Feststellung der Entbehrlichkeit gehört in den Beschluss, dass die Liegenschaft meistbietend zu veräußern ist. Es wird empfohlen, die Beauftragung eines Auktionshauses in den Beschluss aufzunehmen.
3. Voraussetzung für die Beauftragung ist weiterhin die vorherige Ermittlung des Verkehrswertes durch Gutachten, bei unbebauten Grundstücken durch den Bodenrichtwert oder im Wege der überregionalen Ausschreibung, damit ein Mindestpreis als Verhandlungsbasis für das Auktionslimit festgelegt werden kann. Ist es aufgrund des Zustandes einer bebauten Liegenschaft wirtschaftlich nicht vertretbar, ein Verkehrswertgutachten erstellen zu lassen, und hat die vorhergehende Ausschreibung kein Gebot erbracht, kann auch eine eigene Werteinschätzung vorgenommen werden. Diese ist zu dokumentieren.
4. Das vereinbarte Auktionslimit muss in einem angemessenen Verhältnis zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert oder Bodenrichtwert stehen und soll diesen nicht um mehr als 50% unterschreiten. Wurde auf eine Ausschreibung ein Gebot gegeben, darf das Auktionslimit nicht unter diesem Gebot liegen
5. Im Rahmen des Einlieferungsvertrages ist gemäß § 1 Ziffer 5 und 6 a) der Versteigererverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1979 (BGBl. I S 1986), zuletzt geändert am 16.06.1998 (BGBl. I S. 1291) festzulegen, in welchem Zeitraum der Auktionator das alleinige Versteigerungsrecht hat und wie hoch die Entschädigung ist, die die kommunale Körperschaft im Fall der Rücknahme des Auftrages zu zahlen hat. Damit die Kommune ein ihr unmittelbar übermitteltes, für sie günstigeres Angebot annehmen kann, sollte der Zeitraum des alleinigen Veräußerungsrechtes des Auktionator so kurz wie möglich bemessen werden.
6. Die Vereinbarung einer an das Auktionshaus zu zahlenden Courtage und einer möglichen Beteiligung am Mehrerlös begegnet unter Berücksichtigung der allgemeinen Haushaltsgrundsätze des § 74 GO grundsätzlich keinen Bedenken. § 90 GO lässt i.d.R. nur eine Veräußerung zum vollen Wert zu. Der volle Wert selbst wird durch Erteilung des Zuschlages an den Höchstbietenden ermittelt und stellt den vollen Wert i.S. des § 90 Abs. 1 GO dar, der dem kommunalen Veräußerer zufließen müsste. Abzüge bei der Vereinnahmung aus dem vereinbarten Auktionslimit sind nicht zulässig. Gemäß dem Bruttoprinzip sind diese unter der Untergruppe 655 getrennt von den Einnahmen zu veranschlagen.
7. Spezielle Anforderungen an den Kaufvertrag bestehen nicht. Bei der Vereinbarung der Belastungsvollmacht ist der Runderlass 12/2002 zu beachten.

8. Bei der Veräußerung von Gewerbegrundstücken ist zusätzlich die „Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand“ (Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften 97 Nr. C 209/3) i.V.m. Runderlass des Ministeriums des Innern in kommunalen Angelegenheiten Nr. 02/2002 zu beachten.

II.

1. Die Rechtsgeschäfte über Auktionen sind genehmigungspflichtig, wenn die Bedingungen der Genehmigungsfreistellungsverordnung nicht eingehalten werden. Das ist z.B. der Fall, wenn der Zuschlag unter dem Wert erteilt wurde, welcher durch ein Verkehrswertgutachten festgestellt wurde oder ein Verkehrswertgutachten nicht vorliegt.

2. Ist der Einlieferungsvertrag als Geschäftsbesorgungsvertrag gemäß § 645 BGB gestaltet, bedarf erst der Vertrag des Auktionshauses mit dem Käufer der kommunalaufsichtlichen Genehmigung. Stellt der Einlieferungsvertrag ein Kommissionsvertragsverhältnis gemäß § 383 HGB dar, ist schon dieser genehmigungspflichtig. Maßgeblicher Unterschied zwischen den beiden Varianten:

Im Falle der Geschäftsbesorgung ist die Gemeinde Vertragspartner sowohl beim Einlieferungs- als auch beim Kaufvertrag, da der Auktionator im Namen der Gemeinde handelt. Beim Kommissionsverkauf ist die Gemeinde nur Vertragspartner beim Kommissionsvertragsverhältnis, nicht mehr beim Kaufvertrag, da der Kommissionär im eigenen Namen handelt.

Entscheidend für die Frage, welche Vertragsart vorliegt, ist der Wille der Parteien. Daher sollte der Vertrag, der zwischen der Gemeinde und dem Auktionator abgeschlossen wird, in jedem Einzelfall überprüft werden. Bestehen über die Rechtsqualität des Einlieferungsvertrags Zweifel, kann schon den Einlieferungsvertrag zur Genehmigung eingereicht werden. Dann werden alle auf ihn basierenden Kaufverträge vorab genehmigt.

3. Der vom Auktionshaus beauftragte Notar kann nicht feststellen, ob § 2 Genehmigungsfreistellungsverordnung eingehalten wird. Somit kann der Kaufvertrag keine Feststellung enthalten, ob der Vertrag genehmigungsbedürftig ist oder nicht. Diese Feststellung muss die Gemeinde nach Abschluss des Kaufvertrages treffen und gegenüber dem Käufer bekannt geben. Der Notar kann nur auf eine eventuell bestehende Genehmigungspflicht hinweisen.

III.

Zur Erteilung einer Belastungsvollmacht bitte ich den Runderlass des Ministeriums des Innern in kommunalen Angelegenheiten 12/2001 zu beachten.

Im Auftrag

gez. Hoffmann
Hoffmann