

Ministerium des Innern des Landes Brandenburg  
Postfach 601165 C 14411 Potsdam

An alle  
Landkreise und kreisfreien Städte  
im Lande Brandenburg

nachrichtlich

Städte- und Gemeindebund Brandenburg  
Landkreistag Brandenburg

Potsdam, 13. Juli 1993

Gesch.Z.: III.5/III.1  
(Bei Antwort bitte angeben)

Bearbeiter: Herr Boldt/Schumacher

Hausanschluss: 2355

## **Runderlass III Nr. 78/1993**

**Betr.:** Kommunalaufsichtliche Genehmigung nach § 49 Abs. 3 der Kommunalverfassung (KVerf)  
hier: Veräußerung von Grundstücken/Fälligkeits- und Stundungsvereinbarungen

**Bezug:** Meine Runderlasse III Nr. 19/1992 vom 26.03.1992 und III Nr. 96/1992 vom  
23.12.1992

Nach § 49 Abs. 1 Satz 2 KVerf sind Grundstücke grundsätzlich zum vollen Wert zu veräußern. Diese Vorschrift darf durch Nebenabreden über Fälligkeitstermine und Stundung des Kaufpreises nicht ausgehöhlt werden. Bei der Gestaltung von Nebenabreden in Grundstückskaufverträgen sind in der Vergangenheit zum Teil Regelungen getroffen worden, die auf erhebliche rechtliche Bedenken treffen. Ich weise daher auf Folgendes hin:

### 1. Fälligkeitsvereinbarungen

Der Kaufpreis sollte grundsätzlich in angemessener Zeit nach Abschluss des Kaufvertrages fällig werden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass Grundstückspreissteigerungen dem Käufer zugute kommen, ohne dass die öffentliche Hand für den Zeitraum, in dem die Preissteigerungen auftreten, ein wirtschaftliches Äquivalent erhält. Es bedarf einer besonderen Begründung, wenn der Kaufpreis erhebliche Zeit nach Eintragung einer Auflassung bzw. nach der Auflassung und/oder Besitzübergang fällig wird. Wirtschaftlich handelt es sich in diesen Fällen um eine zinslose Stundung. Sie wirkt sich kaufpreismindernd aus und kann dazu führen, dass ein Verstoß gegen § 49 Abs. 1 KVerf vorliegt.

---

*Bemerkung:*

*Die Datei wurde nach den neuen Rechtschreibregeln erstellt.*

Aus diesem Grunde ist in den neuen Bundesländern wegen der noch sehr langen Bearbeitungszeiten von Vermessern und Grundbuchämtern für die Fälligkeit des Kaufpreises grundsätzlich nicht der Zeitpunkt der Grundbuchumschreibung zu vereinbaren. Eine derartige Handlungsweise wäre weder nach § 49 KVerf noch nach den haushaltsrechtlichen Bestimmungen vertretbar.

Sollten potentielle Käufer den Kaufpreis nur durch eine Belastung des Grundstückes finanzieren können und vorzeitige Fälligkeitstermine daher für den Käufer nicht tragbar sein, kann der Veräußerer durch die Bewilligung einer Grundschuldeintragung bereits vor grundbuchrechtlicher Eigentumsumschreibung dem Käufer Finanzierungsmöglichkeiten eröffnen. Eine derartige Eintragungsbewilligung birgt jedoch gewisse Gefahren für den Verkäufer, so dass zum Schutze des Verkäufers bestimmte Zusatzvereinbarungen abgeschlossen werden müssen. Näheres bitte ich meinem Runderlass III Nr. 96/1992 auch im Hinblick auf die nach § 45 KVerf erforderliche Genehmigung für die Eintragungsbewilligung zu entnehmen.

Wird ein sofortiger Besitzübergang vereinbart, die Auflassung oder die Eintragung einer Auflassungsvormerkung aber erst für einen späteren Zeitraum vereinbart, so ist darauf zu achten, dass für das Recht, vorzeitig Nutzungen aus dem Besitz zu ziehen, eine wirtschaftliche Gegenleistungen vereinbart wird. Sie kann darin bestehen, dass ein Teil der Kaufpreissumme ggf. vorzeitig zu zahlen ist bzw. ein Entgelt für die vorzeitige Einräumung des Besitzes vereinbart wird.

## 2. Stundung

Stundungen des Kaufpreises dürfen nur unter den Voraussetzungen des § 30 der Gemeindehaushaltsverordnung gewährt werden. Nach dieser Vorschrift ist Voraussetzung für eine Stundung, dass bei einer Einziehung der Forderung im Zeitpunkt der Fälligkeit eine erhebliche Härte für den Schuldner eintritt und der Anspruch durch die Stundung nicht gefährdet erscheint. Diese erhebliche Härte ist im Einzelfall zu begründen und schriftlich aktenkundig zu machen. Bei Grundstücksveräußerungen ist zu beachten, dass es im normalen Geschäftsverkehr üblich ist, die Bewilligung der Auflassung nur gegen die Hinterlegung des Kaufpreises auf einem Notaranderkonto oder die Eintragung einer ausreichenden Sicherung im Grundbuch zu gewähren. Soll der Kaufpreis über den Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung hinaus gestundet werden, so hat der Käufer vorab schuldrechtlich seine Bereitschaft zu erklären, dass zusammen mit der Umschreibung im Grundbuch eine Grundschuld in Höhe der Kaufpreisforderung erstrangig zugunsten des Veräußerers eingetragen wird.

Die vorstehenden Grundsätze gelten auch für Veräußerungen von Grundstücken an Gesellschaften mit kommunaler Beteiligung mit Ausnahme der besonderen Regelungen für kommunale Wohnungsbauengesellschaften entsprechend meinem Runderlass III Nr. 4/1993 vom 13.01.1993.

Die Kommunalaufsicht hat auf die Einhaltung der Grundsätze zu achten. Hierzu ist sie im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 49 Abs. 3 KVerf grundsätzlich verpflichtet.

Beschlüsse über Grundstücksveräußerungen, die einer Genehmigungspflicht nicht unterliegen (z.B. aufgrund der Vorschrift des § 6 des Vermögenszuordnungsgesetzes), sind bei erheblichen Verstößen gegen die vorgenannten Grundsätze im Wege der kommunalaufsichtsrechtlichen Befugnisse nach den §§ 65 ff KVerf zu beanstanden bzw. aufzuheben.

In diesem Zusammenhang verweise ich nochmals auf den Runderlass III Nr. 96/1992.

Ich bitte, den amtsfreien Gemeinden sowie den Ämtern von diesem Runderlass Kenntnis zu geben.

Im Auftrag

gez. Stork  
(Stork)

---

*Bemerkung:*

*Die Datei wurde nach den neuen Rechtschreibregeln erstellt.*