



Kommunalaufsicht, Recht

Der Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt

- Kommunalaufsicht -

KOMM,A – Fraktion
in der Gemeindevertretung der Gem. Bickenbach
c/o Herrn Ulrich Friedrich Koch
Alsbacher Str. 19
64404 Bickenbach

Kreishaus Dieburg
Albinstraße 23
Raum 3606



Herr Paul
Telefon: 06151 / 881-1246
Fax: 06151 / 881-1251
E-Mail: Kommunalaufsicht@ladadi.de

Internet: <http://www.ladadi.de/>
Service-
Nr.: 115 (ohne Vorwahl)

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Mein Zeichen

Datum

240.1 051 901-10 03 pa

0 2. Mai 2018

**Veräußerung von Vermögen durch die Gemeinde Bickenbach;
Beschwerde über den Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücke Flur 1, Flurstück 62/1,
Darmstädter Str. 12 und einer Teilfläche von Flur 1, Flurstück 89/2, Steingasse 4**

Ihre Eingaben vom 15. Februar, 8. und 12. März 2018, Berichte des Gemeindevorstands vom 12. März und 18. April 2018 sowie meine Zwischennachricht an Sie vom 27. Februar 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Koch,

mit Ihrer (ersten) Eingabe vom 12. März 2018 kritisierten Sie im Wesentlichen, dass die Gemeinde Bickenbach beabsichtige, gemeindeeigene Grundstücke deutlich unter Wert an die Schlossallee Bickenbach GmbH Co. KG verkaufen zu wollen. Der Gemeindevorstand hat am 23. Februar 2018 Fakten geschaffen und vor einem Notar den erforderlichen Kaufvertrag über die Veräußerung der o.a. Grundstücke unterzeichnet. Die Ermächtigung hierzu (für den Gemeindevorstand) datiert bereits vom 8. September 2016. An diesem Tag hatte die Gemeindevertretung mit deutlicher Mehrheit das Grundstücksgeschäft beschlossen und auch den Verkaufspreis von 300 €/qm festgelegt. Da Dritte sich generell auf die mit Kommunen geschlossenen Vereinbarungen aufgrund von Treu und Glauben verlassen können müssen, verbleibt mir als Kommunalaufsicht insoweit nur (noch), den Blick auf das Zustandekommen des Kaufvertrags zu richten. Unabhängig davon hat meine Prüfung der Angelegenheit aber keine Anhaltspunkte für gravierende rechtliche Verstöße durch die Gemeinde ergeben, die ein zwingendes Einschreiten der Aufsichtsbehörde erforderlich gemacht hätte.

Die Veräußerung von Vermögensgegenständen darf – wie Sie richtig angemerkt haben – grundsätzlich nur zu ihrem vollen Wert erfolgen, welcher im Regelfall der unter Ausschöpfung aller wirtschaftlichen Möglichkeiten zum Veräußerungszeitpunkt am Markt erzielbare Wert sein sollte. Da dies jedoch nicht immer einfach herauszufinden ist, ermitteln auch die so genannten Gutachterausschüsse gemäß § 192 BauGB für bebaute und unbebaute Grundstücke den jeweiligen Verkehrswert. Wenn eine Kommune diese Empfehlung aufgreift und einen entsprechenden Verkaufspreis beschließt, kann dies nicht zu ihrem Nachteil ausgelegt werden (vgl. den Kommentar „Praxis der

Postanschrift:
Der Landrat des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:
Albinstraße 23
64807 Dieburg
Zentrale: 06151 / 881-0

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
BIC HELADEFIDAS
IBAN DE47 5085 0150 0000 5490 96

Sparkasse Dieburg
BIC HELADEFIDIE
IBAN DE21 5085 2651 0033 2001 14

Fristenbriefkasten:
Jägertorstraße 207
64289 Darmstadt

Ust-IdNr. DE 111 608 693

Postbank Frankfurt/Main
BIC PBNKDEFF
IBAN DE50 5001 0060 0011 5446 09

Kommunalverwaltung“ zu § 109 HGO, Randnummer 4), auch wenn sie u. U. einen höheren Verkaufspreis hätte erzielen können (was aber in diesem Fall erst noch zu belegen wäre). Dies mag zwar unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht ganz vernünftig sein, kann aber einer Gemeinde letztlich nicht vorgeworfen werden und ist oftmals – um ein Gesamtprojekt, welches die politische Beschlusslage in Bezug auf die gesamtstädtebauliche Entwicklung wiedergibt, nicht zu gefährden – unumgänglich. Wichtig ist allerdings, dass beim Verkauf der bilanzielle Restbuchwert des Vermögensgegenstands nicht unterschritten wird; dies wurde vorliegend von der Gemeinde beachtet.

Der Gutachterausschuss taxierte 2016 den Wert eines Grundstücks in Bickenbach auf 360 €/qm. Der Gemeindevorstand konnte mir nachvollziehbar darlegen, dass sich ausweislich der Schätzung eines Ingenieurbüros die Kosten für den Abbruch des Gebäudes auf dem Grundstück „ehemalige Gaststätte zur Rose“ auf 65.000 € belaufen würden. Ich habe keinen Grund, diesen Betrag anzuzweifeln. Umgerechnet auf den Quadratmeterpreis errechnen sich demnach Abrisskosten von rd. 91 € (65.000 € geteilt durch 711 qm), die die Gemeinde vom zuvor erwähnten Wert der Gutachter abgezogen hat. Der Verkaufspreis dieses Grundstücks betrug letztlich 213.300 €, was einem Quadratmeterpreis von 300 € entspricht. An dieser Vorgehensweise kann ich nichts Kritisches erkennen. Insbesondere eine Unterschreitung des Gutachterausschusswerts sehe ich dadurch nicht verwirklicht.

Das unbebaute (Teil-)Grundstück „Haus Burger“ mit einer Gesamtfläche von 289 qm wurde ebenfalls für 300 €/qm veräußert. In diesem Fall liegt der Verkaufswert unterhalb der Maßgabe des Gutachterausschusses, was im Regelfall nur im öffentlichen Interesse zulässig ist. Dieses hat der Gemeindevorstand in seinem Bericht vom 12. März 2018 plausibel dargelegt. In diesem Zusammenhang möchte ich anmerken, dass es in erster Linie Sache der Kommune ist festzulegen, was für sie ein öffentliches Interesse darstellt. Bei dieser Einordnung haben die Gemeinden ein Ermessen bzw. einen Handlungsspielraum, der zum Teil ortsspezifisch sein kann. Zu kritisieren ist jedoch, dass die Benennung des öffentlichen Interesses (städtebauliche und sozialpolitische Gründe) nicht in schriftlicher Form der Beschlussvorlage des Gemeindevorstands beigelegt hat bzw. vor allem nicht Bestandteil des Beschlusses der Gemeindevertretung war.

Die Einhaltung des EU-Beihilferechts war nicht Gegenstand meiner Prüfung; dies obliegt prinzipiell jeder Kommune eigenverantwortlich, weil sie auch die evtl. Risiken bei Nichtbeachtung zu vertreten haben. Der Gemeindevorstand hat mir diesbezüglich jedoch bestätigt, dass vergaberechtliche Vorschriften nach europäischen Vergaberichtlinien nicht (zusätzlich) zu berücksichtigen gewesen wären.

Sollten Sie nach wie vor mit der Verfahrensweise der Gemeinde bzw. insbesondere des Gemeindevorstands nicht einverstanden sein, bleibt es Ihnen unbenommen, andere staatliche Stellen einzuschalten, die unter Umständen mit einem anderen Blickwinkel auf die Angelegenheit (außerhalb der HGO) schauen.

Wie in solchen Fällen üblich, habe ich dem Gemeindevorstand der Gemeinde Bickenbach eine Mehrausfertigung dieses Schreibens zukommen lassen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Zöllner
Verwaltungsdirektorin