



Antwort der Landesregierung auf eine Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung

—

Abgeordneter Hannes Loth (AfD)
Abgeordneter Volker Olenicak (AfD)

Veräußerungen von Kommunen

Kleine Anfrage - **KA 7/4615**

Vorbemerkung des Fragestellenden:

Kommunen können nach § 115 KVG LSA Vermögensgegenstände, die sie nicht zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigen, veräußern. In der Regel nur zu ihrem vollen Wert.

Antwort der Landesregierung erstellt vom Ministerium für Inneres und Sport

1. Wie genau wird der „volle Wert“ ermittelt?

Unter dem vollen Wert ist der Wert zu verstehen, der sich unter vollständiger Ausnutzung aller Möglichkeiten am Markt erzielen lässt (Verkehrswert). Zur Feststellung des Verkehrswertes sollte bei finanziell bedeutenden Grundstücksverkäufen die Gemeinde grundsätzlich ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückspreise einholen. Zur Vermeidung unangemessenen Aufwands darf die Gemeinde von der Einholung eines Gutachtens absehen, wenn die zuständigen Gemeindemitarbeiter die Wertermittlung sachverständig nach den Grundsätzen der Wertermittlungsverordnung durchführen können. Der Verkehrswert kann auch durch ein Ausschreibungsverfahren ermittelt werden.

2. Ist der „volle Wert“ bei dem Grundstück Flurstück 41/0 Flur 9 Gemeinde Muldestausee OT Schlaitz/Pouch mit insgesamt 5.600 Euro für 26.000 m² erreicht?

Nach Informationen des Landkreises Anhalt-Bitterfeld beruht die Wertermittlung des in Rede stehenden Grundstückes auf einem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt erstellten Verkehrswertgutachten. Daraus geht hervor, dass aufgrund des Entwicklungszustandes der zu bewertenden Teilfläche ein Bodenwert von 0,21 Euro/m² ermittelt wurde. Das Landesverwaltungsamt führt hierzu aus, dass Anhaltspunkte dafür, dass dieses Gutachten unrichtig ist, nicht vorliegen.

- 3. Aktuell ist das infrage stehende Grundstück an den Betreiber des Campingplatzes verpachtet. Sind diese Pachteinnahmen für die Laufzeit des Pachtvertrages der kommenden Jahre gegenüber dem einmaligen Verkaufserlös unter den Vorgaben des § 115 KVG LSA zu vernachlässigen und ist somit der Verkauf, der über 100.000 Euro geringere Einnahmen für die Gemeinde nach sich zieht, gerechtfertigt? Für ihre Antwort bitte insbesondere die desaströse Haushaltslage der Gemeinde berücksichtigen (Drs. 7/7675).**

Da der Verkauf des Grundstückes nach den Vorgaben des § 115 Abs. 1 KVG LSA erfolgte, kann diesbezüglich ein Rechtsverstoß nicht festgestellt werden.

Nach Mitteilung der zuständigen Kommunalaufsicht des Landkreises Anhalt-Bitterfeld beträgt der jährliche Erbbauzins 3.534,77 Euro. Der errechnete Erbbauzins beruht auf einem im Jahr 1998 für die Dauer von 66 Jahren geschlossenen Erbpachtvertrag. Seinerzeit wurde aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen von einem Verkehrswert von 101.348 DM (51.818 Euro) bzw. 4 DM/m² ausgegangen. Nach nunmehr 22 Jahren Laufzeit des Vertrages hat der Pächter bereits einen Betrag i. H. v. ca. 78.000 Euro an Erbbauzinsen geleistet und den im Jahr 1998 ermittelten Verkehrswert deutlich überzahlt. Ausgehend von diesen Pachtzahlungen wäre ein Verkauf des Grundstückes für die Gemeinde grundsätzlich unwirtschaftlich. Nach Bericht des Landesverwaltungsamtes hatte der Pächter jedoch bereits angekündigt, kein Interesse mehr an dem Grundstück zu haben, falls er nicht Eigentümer des Pachtgrundstückes werde. Sofern der Erbpachtvertrag vorzeitig beendet werde, regle sich die Rückgabe des Grundstücks und der Bauwerke nach den vertraglichen Regelungen. Auf die Gemeinde würden dann gegebenenfalls Entschädigungszahlungen zukommen. Eine Neuverpachtung zu den Konditionen des derzeitigen Erbbaupachtvertrages erscheine wenig wahrscheinlich. Im Rahmen der Verkaufsentscheidung habe die Gemeinde die Abwägung vornehmen müssen, an der Erbbaupachtvertragserfüllung trotz nicht gänzlich fernliegendem Risiko der vorzeitigen Vertragsbeendigung durch den Pächter festzuhalten oder dem bisherigen Pächter mit der Pachtfläche eine Entwicklungsmöglichkeit im Rahmen der gemeindlichen Aufgabenerfüllung zu bieten. Hinsichtlich des Gebots der wirtschaftlichen und sparsamen Haushaltsführung haben die Kommunen einen weiten Beurteilungsspielraum. Insofern hat sich eine Entscheidung durch die Vertretung nicht nur an reinem Zahlenmaterial, sondern auch an allen anderen für den Einzelfall relevanten Umständen zu orientieren.

- 4. Ist der Verkauf des Grundstückes mit dem Wissen, dass eine langfristige Verpachtung bereits vertraglich existiert, mit der sparsamen und gewissenhaften Haushaltsführung, die ein Hauptverwaltungsbeamter einhalten muss, zu vereinbaren?**

Vor dem Hintergrund, dass hier der Verkauf mit der vorzeitigen Beendigung der Verpachtung abzuwägen war, erscheint die Entscheidung zum Verkauf nicht von vornherein als ein Verstoß gegen den Grundsatz der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung zu werten zu sein. Im Übrigen wird auf die Antwort auf Frage 3 verwiesen.

- 5. Der Bodenrichtwert des Umfeldes des Flurstückes 41/0 Flur 9 liegt bei 16 Euro bis 22 Euro je m² und damit mindestens bei 416.000 Euro für dieses Grundstück. Wie kommt der Wertunterschied von mindestens 411.000 Euro zustande?**

Auf die Antwort auf Frage 2 wird verwiesen.

- 6. Das vom Hauptverwaltungsbeamten beauftragte Gutachten beachtete nicht die Erschließung und Bebauung des Grundstückes. Erst später wollte der Hauptverwaltungsbeamte die Bebauung und Erschließung per Gemeinderatsbeschluss als Draufgabe legitimieren lassen. Inwieweit wirken sich die Erschließungen und Bebauungen nicht auf den Kaufpreis von 5.600 Euro aus?**

Auf die Antwort auf Frage 2 wird verwiesen.

- 7. Besteht durch das Handeln des Hauptverwaltungsbeamten der Gemeinde Muldestausee der Verdacht des Handelns zum Nachteil der Gemeinde und möglicherweise zum eigenen Vorteil?**

Bei der kommunalaufsichtlichen Begleitung und Prüfung durch die zuständige Kommunalaufsicht des Landkreises Anhalt-Bitterfeld seit Oktober 2019 haben sich keine derartigen Anhaltspunkte ergeben.

- 8. Welche Konsequenzen können Gemeinderatsmitgliedern drohen, falls diese Beschlüsse des Hauptverwaltungsbeamten mitfassen, die wissentlich zum Nachteil der Gemeinde sind?**

Verletzen ehrenamtliche Mitglieder des Gemeinderats vorsätzlich oder grob fahrlässig die ihnen obliegenden Pflichten, so haben sie gemäß § 34 Abs. 1 KVG LSA der Gemeinde den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen, soweit die Gemeinde nicht auf andere Weise Ersatz zu erlangen vermag.