

Verwaltungsvorschrift

des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Veräußerung kommunaler Grundstücke (VwV kommunale Grundstücksveräußerung)

Vom 22. März 2004 *

1. Anwendungsbereich
2. Genehmigungspflicht nach § 90 Abs. 3 Nr. 1 SächsGemO
 - a) Genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte
 - b) Ausnahmen von der Genehmigungspflicht
3. Allgemeine Voraussetzungen einer Veräußerung nach § 90 Abs. 1 Satz 1 SächsGemO
4. Höhe des Verkaufspreises
 - a) Voller Wert
 - b) Angemessener Nachlass
 - c) Besonderheiten in Sanierungsgebieten
 - d) Besonderheiten beim Verkauf von Grundstücken an Unternehmen
5. Wertermittlung
 - a) Verkehrswertgutachten
 - b) Wertermittlung durch kommunale Bedienstete
6. Ausschreibung
7. Zuständigkeit für die Verkaufsentscheidung
8. Veräußerung im Auktionsweg
 - a) Entscheidungskriterien für eine Einlieferung zur Auktion
 - b) Auktionshaus
 - c) Auktionslimit (Mindestgebot)
 - d) Rechtsaufsichtliche Genehmigung
 - e) Mehrerlösklausel/Courtage
9. Veräußerung historischer Gebäude
10. Verkauf von Grundstücken an Unternehmen
11. Allgemeine Zulassung von Ausnahmen nach § 83 Abs. 4 SächsGemO
12. In-Kraft-Treten/Außer-Kraft-Treten

1. Anwendungsbereich

Diese Verwaltungsvorschrift richtet sich an die Gemeinden, Landkreise, Verwaltungs- und Zweckverbände im Freistaat Sachsen sowie die Rechtsaufsichtsbehörden.

Vor dem Hintergrund, dass auch kommunale Unternehmen der Erfüllung kommunaler Aufgaben dienen (vergleiche § 96 Abs. 1 Nr.1 SächsGemO), wird den Kommunen empfohlen, ihre Steuerungs- und Kontrollrechte als Gesellschafter von Unternehmen in privater Rechtsform dahingehend auszuüben, dass ihre Unternehmen die Maßgaben dieser Verwaltungsvorschrift zu Höhe des Verkaufspreises, Wertermittlung, Ausschreibung und Veräußerung im Auktionswege sowie für historische Gebäude entsprechend beachten.

2. **Genehmigungspflicht nach § 90 Abs. 3 Nr. 1 SächsGemO**

a) **Genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte**

Rechtsgeschäfte, in denen sich die *Gemeinde* verpflichtet, Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte zu veräußern, bedürfen nach § 90 Abs. 3 Nr. 1 SächsGemO *grundsätzlich* der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde. Entsprechendes gilt für die Landkreise, Verwaltungs- und Zweckverbände (§ 62 SächsLKrO , § 5 Abs. 3 Satz 1, § 47 Abs. 2 Satz 1 SächsKomZG).

Der Genehmigungsvorbehalt nach § 90 Abs. 3 Nr. 1 2. Alt. SächsGemO betrifft *auch* die *Bestellung eines Erbbaurechts* : Der nach Sinn und Zweck der Vorschrift weit auszulegende Begriff „Veräußerung“ umfasst nicht nur die Übertragung von Erbbaurechten der Kommune an fremden (privaten) Grundstücken, sondern (vor allem) auch die erstmalige Begründung eines Erbbaurechts an kommunalem Grundeigentum zu Gunsten privater Dritter, da in beiden Fällen langfristige Vermögensdispositionen über grundstücksgleiche Rechte getroffen werden (vergleiche Schlempp/Seeger/Human/Jacob/Sponer, SächsGemO , Anmerkung 3 zu § 90).

b) **Ausnahmen von der Genehmigungspflicht**

Von dem Genehmigungsvorbehalt nach § 90 Abs. 3 Nr. 1 SächsGemO sind Rechtsgeschäfte ausgenommen, die von § 3 KomFreiVO erfasst werden.

Hiernach sind *unter den dort genannten Voraussetzungen* bestimmte Grundstücksveräußerungen, nach Größenklassen der Grundstücke und Gemeinden gestaffelt, von der Genehmigungspflicht freigestellt.

Keiner Genehmigung bedürfen auch Verfügungen über Grundstücke nach § 8 VZOG. § 8 Abs. 1a Satz 1 VZOG bestimmt, dass die Gemeinden in ihrer zuordnungsrechtlichen Verfügungsbefugnis über Grundstücke und Gebäude des ehemaligen Volkseigentums nicht den Beschränkungen unterliegen, die für Verfügungen über ihr eigenes Vermögen gelten. Der Genehmigungsvorbehalt nach § 90 Abs. 3 Nr. 1 SächsGemO wird demgemäß durch diese bundesgesetzliche Regelung verdrängt. Die Verfügungsbefugnis bleibt nach der jüngeren Rechtsprechung des OLG Dresden auch dann bestehen, wenn das Grundstück vor Eintragung der Rechtsänderung der Gemeinde zugeordnet wird (Beschluss vom 10. April 2000 – 3 W 0382/00 –). Bei jeder Verfügung nach § 8 Abs. 1 VZOG hat die Gemeinde zu beachten, dass der Erlös, mindestens aber der Wert des Vermögensgegenstandes, dem aus einem unanfechtbaren Bescheid über die Zuordnung hervorgehenden Berechtigten auszukehren ist (§ 8 Abs. 4 VZOG).

Alle anderen Veräußerungsverträge (das heißt Grundstückskaufverträge, aber auch die Gemeinde bindende Vorverträge oder Einlieferungsverträge im Rahmen einer Grundstücksauktion) sind bis zur Erteilung der rechtsaufsichtlichen Genehmigung schwebend unwirksam und mit ihrer bestandskräftigen Versagung nichtig (§ 120 Abs. 1 SächsGemO).

3. **Allgemeine Voraussetzungen einer Veräußerung nach § 90 Abs. 1 Satz 1 SächsGemO**

Nach § 90 Abs. 1 Satz 1 SächsGemO darf eine Gemeinde *nur* solche Grundstücke veräußern, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht benötigt und deren Veräußerung

Gründe des Allgemeinwohls nicht entgegenstehen. Ob die Gemeinde ein Grundstück zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht (mehr) benötigt, ermittelt sie durch Abwägung aller hierfür maßgebenden Umstände nach pflichtgemäßem Ermessen. Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Grundstück noch benötigt wird, sind sowohl die gegenwärtige Situation als auch ein etwaiger künftiger Bedarf nach Maßgabe der kommunalen Aufgabenplanung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist daher auch zu prüfen, ob die betreffenden Grundstücke – gegebenenfalls nach Freilegung – als Bauland und/oder zur Sicherung städtebaulicher Entwicklungsmöglichkeiten (zum Beispiel als Ersatz- oder Tauschobjekte) in kommunalem Eigentum verbleiben sollen.

4. Höhe des Verkaufspreises

a) Voller Wert

Nach § 90 Abs. 1 Satz 2 SächsGemO dürfen Vermögensgegenstände *in der Regel* nur zu ihrem „vollen Wert“ veräußert werden. Als voller Wert ist der Wert anzusehen, der sich zum Bewertungsstichtag am Markt erzielen lässt (Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB in Verbindung mit der Wertermittlungsverordnung – WertV).

Als „voller Wert“ ist auch der auf der Grundlage des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBerG) beziehungsweise der im Ergebnis des notariellen Vermittlungsverfahrens (§§ 87 ff. SachenRBerG) vereinbarte Kaufpreis/Erbbauzins anzusehen.

Rechtlich bindende Verpflichtungen zur Gewährung von Abschlägen et cetera (zum Beispiel Weitergabe von GA-Fördermitteln) bleiben hiervon unberührt.

b) Angemessener Nachlass

Ein angemessener Nachlass kann nach § 90 Abs. 1 Satz 3 SächsGemO zunächst bei der Veräußerung von Eigentumswohnungen und Wohngrundstücken gewährt werden.

Ausgehend vom Grundsatz der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung sind darüber hinaus Nachlässe auf den nach § 90 Abs. 1 Satz 2 SächsGemO regelmäßig zu vereinbarenden vollen Wert (siehe Nummer 4a) eines Grundstücks nur in Ausnahmefällen zulässig. Hinsichtlich der Gewährung eines Nachlasses als solchen und dessen Höhe ist ein strenger Maßstab anzulegen. Neben dem in § 90 Abs. 1 Satz 3 SächsGemO vom Gesetzgeber ausdrücklich genannten Motiv der Förderung privater Eigentumsbildung unter sozialen Gesichtspunkten kommen allerdings auch andere Ausnahmefälle in Betracht. So kann die Gemeinde Grundstücke **zum Beispiel** auch dann unter Wert veräußern, wenn hierdurch die gemeindliche Aufgabenerfüllung erleichtert wird (etwa weil sich der begünstigte Dritte verpflichtet, auf dem Grundstück Anlagen – Sportplatz, Kindergarten, Altersheim – zu errichten oder zu unterhalten, die anderenfalls von der Gemeinde betrieben werden müssten [vergleiche Quecke/Schmid, SächsGemO, Randnummer 43 zu § 90]).

Nachlässe sind klar und nachvollziehbar zu begründen. Dies setzt zunächst die Feststellung des vollen Wertes voraus. Die Angemessenheit der Nachlässe soll an Kriterien ausgerichtet sein, die eine Übertragung auf vergleichbare Fälle zulassen. Zur Vermeidung von Spekulationsgeschäften

sind zudem dinglich abzusichernde Sicherungsklauseln, zum Beispiel eine (angemessene) Mehrerlösabführung bei Weiterveräußerung innerhalb einer bestimmten Frist, die zehn Jahre nicht unterschreiten sollte, im Vertrag zu vereinbaren.

Nach den Grundsätzen der Haushaltsklarheit und -wahrheit, der Vollständigkeit und des Bruttoprinzips sind Preisnachlässe im Haushaltsplan zu veranschlagen und im Sachbuch des Vermögenshaushalts auszuweisen. Auf der Einnahmenseite ist im Sachbuch des Vermögenshaushalts in der Spalte „LS“ der volle Wert, in der Spalte „Ist“ der tatsächlich gezahlte sowie der nachgelassene Betrag als Verrechnung zu buchen, der dann zugleich auf der Ausgabenseite im betreffenden Einzelplan als Subvention (zum Beispiel Investitionsförderungsmaßnahme) in „LS“ und „Ist Ausgabe“ zu buchen ist.

c) Besonderheiten in Sanierungsgebieten

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB sind (insbesondere betreffend den Verkehrswert) zusätzlich zu beachten.

d) Besonderheiten beim Verkauf von Grundstücken an Unternehmen

Siehe dazu unter Nummer 10 der Verwaltungsvorschrift.

5. Wertermittlung

Der tatsächliche Geschäftsverkehr mit Grundstücken kennt – anders als der sachverständig ermittelte Verkehrswert – einen Spielraum, eine Bandbreite dessen, was als Marktwert angesehen werden kann. Vor diesem Hintergrund ist für das zu veräußernde Grundstück eine Wertermittlung durchzuführen. Zu den Wertermittlungen rechnen alle Maßnahmen, die zur Feststellung des Verkehrswertes führen. Bei der Wertermittlung ist ein unangemessener Verwaltungs- und Kostenaufwand zu vermeiden.

a) Verkehrswertgutachten

Zur Feststellung des Verkehrswertes soll grundsätzlich ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, eines für Grundstücks- oder Gebäudebewertung öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder eines für diesen Bereich von einer akkreditierten Zertifizierungsstelle gemäß EN-Norm 45013 vergleichbar zertifizierten Sachverständigen eingeholt werden. Das Verkehrswertgutachten sollte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäfts nicht älter als zwölf Monate sein.

Unverzichtbar ist eine umfassende sachverständige Wertermittlung vor der Veräußerung von Grundstücken, die die in § 3 Abs. 1 KomFreiVO festgelegten Größengrenzen übersteigen, von Grundstücken mit umfangreicher Bebauung und vor der Veräußerung von Geschäftsanteilen an privatrechtlichen Unternehmen mit Immobilienbesitz.

b) Wertermittlung durch kommunale Bedienstete

Zur Vermeidung unangemessenen Aufwandes kann von der Einholung eines Gutachtens im Sinne der Nummer 5a abgesehen werden, wenn die Wertermittlung sachverständig nach den Grundsätzen der Wertermittlungsverordnung vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209),

geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110), auch von kommunalen Bediensteten durchgeführt werden kann. Für eine solche Wertermittlung kommen in Betracht:

- bebaute Grundstücke mit geringem Wert (zum Beispiel kleinere Abrissgrundstücke),
- bebaute Grundstücke sowie einzelne Eigentumswohnungen, zu denen Verkehrswertgutachten vorliegen, die älter als zwölf Monate sind, wenn sich trotz reger Verkaufsbemühungen der jeweiligen Kommune bislang kein Käufer gefunden hat, und
- bebaute Grundstücke, die unter allen maßgeblichen wertbildenden Gesichtspunkten einem Grundstück vergleichbar sind, zu dem ein Verkehrswertgutachten vorliegt, das nicht älter als zwölf Monate ist.

Bei unbebauten Grundstücken kann auf die Einholung eines Gutachtens verzichtet werden, wenn der volle Wert auch mit Hilfe des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerts (§ 196 BauGB) hinreichend sicher und genau ermittelt werden kann. Absehbare werterhöhende (insbesondere bauleitplanungsrechtliche) Maßnahmen oder Entwicklungen müssen dabei in die Wertermittlung einbezogen werden. Nur dann ist gewährleistet, dass eine kurz- bis mittelfristig zu erwartende Wertsteigerung des Grundstückes angemessen berücksichtigt wird.

6. Ausschreibung

Gemäß dem Grundsatz der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung (§ 72 Abs. 2 SächsGemO) sind Grundstücksangebote, um diese einem möglichst breiten Kreis von Interessenten bekannt zu geben, **grundsätzlich** auszuschreiben.

Eine **Pflicht** zur Ausschreibung besteht in den Fällen, in denen eine solche ausdrücklich gesetzlich vorgeschrieben ist.

Nicht ausgeschrieben werden müssen so genannte Komplettierungsfälle nach dem SachRBERG, Käufe durch Mieter oder Pächter sowie Splitterflächen und Erweiterungsflächen bei Gewerbegebieten.

Art, Anzahl und Dauer der Veröffentlichungen der Verkaufsangebote bestimmt die veräußernde Kommune nach pflichtgemäßem Ermessen. Für Grundstücke von überregionaler Bedeutung verlangt die sachgerechte Ermessensausübung in der Regel eine bundesweite Ausschreibung; für Grundstücke oder Areale, die wegen ihres großen Wertes oder wegen anderer Merkmale typischerweise für international tätige Investoren von Interesse sein dürften, gilt dies entsprechend im Hinblick auf das Erfordernis einer internationalen Ausschreibung.

Geht auf die Verkaufsanzeigen ein Angebot in Höhe der Wertermittlung ein, besteht in der Regel kein Anlass zu weiteren Verkaufsbemühungen, und der Zuschlag kann erteilt werden. Gehen Angebote ein, die den ermittelten Verkehrswert übersteigen, so ist der Zuschlag in der Regel dem meistbietenden Bewerber zu erteilen. Bei der Auswahl der Bewerber sollten jedoch auch deren Bonität und Investitionskonzepte berücksichtigt werden.

Soweit auf die Ausschreibungen keine oder nur Gebote unterhalb des ermittelten Verkehrswertes eingehen, ist die Ausschreibung in der Regel, gegebenenfalls in angemessenen Zeitabständen, zu wiederholen oder das Grundstück kann im Wege einer öffentlichen Versteigerung angeboten werden (siehe Nummer 8).

Bei Ausschreibungsverfahren ist eine Veräußerung unter Wert auch dann gerechtfertigt, wenn die Spanne zwischen Angebot und ermitteltem Verkehrswert geringer ist als die Kosten einer erneuten Ausschreibung beziehungsweise eines Auktionsverfahrens.

Bei Objekten mit besonderer *historischer/kultureller* Bedeutung (wie etwa Burgen, Schlösser, Herrenhäuser) ist zu prüfen, ob die Veräußerung im Wege einer Versteigerung ein zweckmäßiges Vermarktungsinstrument darstellt, da deren Veräußerung regelmäßig mit besonderen Bedingungen verknüpft werden soll (siehe Nummer 9).

7. **Zuständigkeit für die Verkaufsentscheidung**

Die Zuständigkeit für die Verkaufsentscheidung liegt grundsätzlich beim Gemeinderat (§ 28 Abs. 1 SächsGemO), der Entscheidungen über Vermögensveräußerungen in *öffentlicher* Sitzung zu treffen hat, sofern nicht das öffentliche Wohl oder berechnigte Interessen Einzelner eine nichtöffentliche Verhandlung erfordern (§ 37 Abs. 1 Satz 1 SächsGemO). Der Bürgermeister ist zuständig, wenn es sich im Einzelfall um ein Geschäft der laufenden Verwaltung (§ 53 Abs. 2 Satz 1 SächsGemO) handelt oder der Gemeinderat ihm die Zuständigkeit übertragen hat. Den Gemeinden wird empfohlen, in der Hauptsatzung gegebenenfalls eine Wertgrenze festzulegen, die sich auf den vollen Wert des Vermögensgegenstandes bezieht.

Durch Regelung in der Hauptsatzung kann der Gemeinderat Entscheidungen über Vermögensveräußerungen auch auf beschließende Ausschüsse übertragen. Dies ist allerdings nicht zulässig für die Verfügung über Gemeindevermögen, das für die Gemeinde von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung ist (§ 41 Abs. 2 Nr. 10 SächsGemO).

8. **Veräußerung im Auktionsweg**

Soweit auf die Ausschreibungen keine Gebote oder nur solche eingehen, die unter dem ermittelten Verkehrswert liegen, können Grundstücke auch im Auktionswege veräußert werden. Grundsätzlich ist die Versteigerung eines kommunalen Grundstücks in einer Auktion eine zulässige und zweckmäßige Form der Vermögensveräußerung, die in einem besonderen Verfahren zur Erzielung des höchstmöglichen Preises durchgeführt wird (vergleiche BGH, NJW 1998, 2350). Um sicherzustellen, dass Grundstücksveräußerungen gemäß § 90 Abs. 3 SächsGemO genehmigungsfähig sind, ist folgendes Verfahren zu beachten:

a) **Entscheidungskriterien für eine Einlieferung zur Auktion**

Vor einer Veräußerung im Auktionsweg sind abzuwägen

- einerseits die hohe Versteigerungs-/Erfolgsquote,
- Wegfall von weiteren Ausschreibungen und gegebenenfalls langwierigen Kaufvertragsverhandlungen,
- andererseits die Kosten für den notariell zu beglaubigenden Einlieferungsvertrag und die Verkäufercourtage.

Ein Objekt ist dann nicht für eine Versteigerung geeignet, wenn der Kauf des Objektes lediglich einem *bestimmten Personenkreis*, wie zum Beispiel Mieter, ermöglicht werden soll.

b) Auktionshaus

Die Grundstücke sollen möglichst nur bei einem bekannten und bewährten Auktionshaus eingeliefert werden, das eine der Verordnung über gewerbsmäßige Versteigerungen (Versteigererverordnung – VerstV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juni 1976 (BGBl. I S. 1345), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. April 2003 (BGBl. I S. 547) geändert worden ist, entsprechende Vorbereitung und Durchführung der Auktion sicherstellt. Bei solchen Auktionshäusern besteht in der Regel die Gewähr, dass die Versteigerung durch die überregionale Inserierung des Versteigerungstermins und die Versendung des Auktionskatalogs an eine große Anzahl von Interessenten gründlich vorbereitet wird und der erzielte Preis dem Verkehrswert des versteigerten Grundstücks entspricht.

c) Auktionslimit (Mindestgebot)

Liegen die auf die Ausschreibung hin eingegangenen Angebote unter dem ermittelten Verkehrswert, kann einem Auktionshaus ein Auftrag zur Versteigerung mit der Maßgabe erteilt werden, dass das Auktionslimit *angemessen* ist (das heißt nicht mehr als 30 Prozent – mögliche Streuung bei Kaufpreisen für gleichwertige Grundstücke – unter dem ermittelten Verkehrswert liegt) und *zumindest dem höchsten eingegangenen Gebot der Ausschreibungen entspricht*. Wird der Zuschlag zu diesem Auktionslimit erteilt, kann davon ausgegangen werden, dass die Verkehrswertermittlung ungenügend war und zum vollen Wert (§ 90 Abs. 1 Satz 2 SächsGemO) veräußert wurde, da der bei einer gründlich vorbereiteten Versteigerung erzielte Preis dem Verkehrswert des versteigerten Grundstücks entspricht. Ein mehr als 30 Prozent unter dem ermittelten Verkehrswert liegendes Auktionslimit des Auktionshauses kann akzeptiert werden, wenn in die Versteigerungsbedingungen aufgenommen wird, dass der Vertrag nur dann mit dem Zuschlag zu Stande kommt, wenn er einem Gebot erteilt wird, dass höchstens 30 Prozent unter dem ermittelten Verkehrswert liegt. Wird niedrigeren Geboten der Zuschlag erteilt, kommt der Vertrag – aufschiebend bedingt (§ 158 Abs. 1 BGB) – erst mit der rechtsaufsichtlichen Genehmigung zu Stande. Die Regelung in § 156 Satz 1 BGB, wonach bei einer Versteigerung das Angebot in dem Gebot und die Vertragsannahme in dem Zuschlag zu sehen ist, ist abdingbar (BGH, NJW 1998, 2350). Durch Aufnahme der aufschiebenden Bedingung in die Versteigerungsbedingungen wird ausgeschlossen, dass im Fall der Versagung der rechtsaufsichtlichen Genehmigung (§ 120 Abs. 1 SächsGemO) dem Bieter Schadensersatz wegen Verschuldens bei Vertragsabschluss zusteht.

d) Rechtsaufsichtliche Genehmigung

Soweit der Einlieferungsvertrag und die in diesem Zusammenhang erteilten Vollmachten eine *Verpflichtung der Kommune* zur Veräußerung des jeweiligen Grundstücks enthalten, bedürfen die diesbezüglichen Erklärungen der Kommune nach § 311 b Satz 1 BGB der notariellen Beurkundung. Sind die Freistellungsvoraussetzungen nach der KomFreiVO nicht erfüllt, ist nach

§ 90 Abs. 3 Nr. 1 SächsGemO zudem eine rechtsaufsichtliche Genehmigung erforderlich.

Den Kommunen wird empfohlen, den Nachweis über die geschalteten Verkaufsanzeigen, die Wertermittlung, eingegangene Kaufangebote sowie den Entwurf des Einlieferungsvertrages der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen, damit diese umgehend die Einhaltung dieser Verwaltungsvorschrift prüfen und bestätigen kann, dass die Voraussetzungen für die Genehmigung gemäß § 90 Abs. 3 Nr. 1 SächsGemO gegeben sind. Bei einem mehr als 30 Prozent unter dem ermittelten Verkehrswert liegenden Auktionslimit ist im Einlieferungsvertrag mit dem Auktionshaus zu verankern, dass auch der durch den Zuschlag zu Stande kommende Kaufvertrag der rechtsaufsichtlichen Genehmigung nach § 90 Abs. 3 Nr. 1 SächsGemO bedarf, wenn er zu einem mehr als 30 Prozent unter dem ermittelten Verkehrswert liegenden Gebot ergeht. In einem solchen Fall ist eine Genehmigung nach § 90 Abs. 3 Nr. 1 SächsGemO erforderlich, weil bei einer derart großen Abweichung vom zuvor ermittelten Verkehrswert nicht pauschal, sondern nur im Einzelfall festgestellt werden kann, dass der erzielte Preis dem vollen Wert im Sinne von § 90 Abs. 1 SächsGemO entspricht.

e) Mehrerlösklausel/Courtage

Eine an das Auktionshaus zu entrichtende Courtage darf die marktübliche Maklercourtage nur bei Zuschlagspreisen bis 10 000 EUR überschreiten. Die Vereinbarung einer Mehrerlösklausel zugunsten des Auktionshauses ist zulässig, soweit hierdurch nicht höhere Kosten entstehen als im Vergleich mit einer marktüblichen Maklercourtage.

9. Veräußerung historischer Gebäude

Historisch bedeutsame und damit regelmäßig denkmalgeschützte Gebäude, wie etwa Burgen, Schlösser, Herrenhäuser, haben wegen der zum Teil erheblichen Sanierungs- und Erhaltungskosten einerseits und der nur beschränkten (Um-)Nutzungsmöglichkeiten andererseits einen sehr begrenzten Markt.

Bei einer im Einzelfall denkbaren Veräußerung zu einem *symbolischen Kaufpreis* ist insbesondere Folgendes zu beachten: Im Kaufvertrag muss der Käufer eine rechtlich gesicherte Investitionsverpflichtung abgeben und den Erhalt der im Regelfall denkmalgeschützten Gebäude gewährleisten. In geeigneten Fällen ist darüber hinaus für den Fall eines Verkaufs oder bei der Nichterfüllung der Investitionsverpflichtung ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Gemeinde zu vereinbaren, das grundbuchmäßig abzusichern ist, etwa durch eine an rangbereiter Stelle einzutragende Rückauflassungsvormerkung. Bei der Veräußerung von öffentlich zugänglichen Park- oder Gartenanlagen soll gegebenenfalls das Zutrittsrecht der Öffentlichkeit näher geregelt und grundbuchmäßig gesichert werden.

10. Verkauf von Grundstücken an Unternehmen

Bei der Veräußerung von Grundstücken an Unternehmen sind die Besonderheiten des EG-Rechts zu beachten. Dies gilt insbesondere für das Verfahren bei einer Grundstücksveräußerung und für eventuelle Preisnachlässe im Hinblick auf das Verbot unzulässiger Beihilfen. In diesem Zusammenhang sei unter anderem auf Artikel 87 EGV und die Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher

Beihilfe bei Verkäufen von Bauten und Grundstücken durch die öffentliche Hand (ABl. EG Nr. C 209 vom 10. Juli 1997, Seiten 3 bis 5) verwiesen.

11. Allgemeine Zulassung von Ausnahmen nach § 83 Abs. 4 SächsGemO

Das Staatsministerium des Innern lässt hiermit gemäß § 83 Abs. 4 SächsGemO eine *allgemeine Ausnahme* vom Verbot nach § 83 Abs. 1 Satz 1 SächsGemO für die *Bestellung von Sicherheiten zugunsten Dritter* (durch Erteilung von Vollmachten zur Belastung von Grundstücken mit Grundpfandrechten vor Eigentumsübergang) zu , soweit folgende Voraussetzungen vorliegen (§ 129 Satz 1 SächsGemO ; §§ 61, 70 Satz 1 SächsLKrO ; § 5 Abs. 3 Satz 1, § 47 Abs. 2 Satz 1, § 80 SächsKomZG):

- a) Eine Vollmacht zur Belastung eines Grundstücks oder eines grundstücksgleichen Rechts mit Grundpfandrechten in beliebiger Höhe vor dem Eigentumsübergang ist nur dann zu erteilen, wenn der Käufer den Kaufpreis durch ein von ihm aufzunehmendes dinglich zu sicherndes Darlehen erbringt oder ein solches Darlehen für Investitionen auf dem Grundstück verwendet.
- b) Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer zur Erteilung von Untervollmachten an Notarangestellte, dem Ausschluss der Übernahme einer persönlichen Haftung gegenüber dem Darlehensgläubiger und, im Verhältnis zum Käufer, der Übernahme von Kosten durch den Käufer, Grundpfandrechte in beliebiger Höhe zu Lasten des verkauften Grundbesitzes in dinglicher Haftung zu bestellen. Die Vollmacht, die nur gegenüber dem beurkundenden Notar widerrufen und nur vor diesem, dem mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notar, seinem Vertreter oder Nachfolger im Amt gebraucht werden kann, ist im Innen- und Außenverhältnis *gemäß dem folgenden Wortlaut oder aber sinngemäß dahin einzuschränken, dass*
 - aa) die Grundpfandrechte unter ausdrücklicher Abänderung einer etwa bereits oder später mit dem Darlehensgläubiger in anderer Weise vereinbarten Zweckbestimmungserklärung bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur zur Sicherung des finanzierten und tatsächlich an den Verkäufer mit Tilgungswirkung ausgezahlten Kaufpreises dienen,
 - bb) alle anders lautenden Zweckbestimmungserklärungen der Darlehensgläubiger mit dem Käufer allein gegenüber diesem und erst, wenn der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall aber ab der Eigentumsumschreibung gelten,
 - cc) bis zur Eigentumsumschreibung nur eine Löschung des Grundpfandrechtes verlangt werden kann, nicht dagegen seine Abtretung oder der Verzicht, falls das Grundpfandrecht zurückzugewähren ist,
 - dd) der Darlehensgläubiger das Grundpfandrecht und einen erteilten Grundpfandbrief dem Verkäufer zurückzugewähren oder zur Löschung zu bringen hat, und zwar allein Zug um Zug gegen Rückzahlung der an ihn aus dem gesicherten Darlehen tatsächlich ausgezahlten Kaufpreisteile ohne Zinsen, einem Disagio oder sonstigen Auflagen und Kosten, falls der Verkäufer wegen Schuldnerverzugs vom Vertrag zurücktritt oder der Kaufvertrag aus

- sonstigen Gründen, die der Verkäufer nicht zu vertreten hat, nicht durchgeführt wird,
- ee) die Verpfändung eines Grundpfandbriefes vor Eigentumsumschreibung ausgeschlossen ist und
 - ff) alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche bezüglich der Finanzierungsgrundpfandrechte vom Verkäufer mit Wirkung ab der vollständigen Kaufpreiszahlung, spätestens auf den Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung, an den Käufer abzutreten sind.
- c) Der Käufer muss im Zusammenhang mit der Erteilung der Vollmacht seine Ansprüche auf Auszahlung des jeweiligen Darlehens bis zu dem zur Kaufpreisfinanzierung benötigten Betrag an den Verkäufer abtreten und den jeweiligen Darlehensgläubiger unwiderruflich anweisen, aus dem Darlehen den Kaufpreis an den Verkäufer zu zahlen oder auf dessen Anweisung auszusahlen. Diese Abtretung ist dem Darlehensgläubiger jeweils nach Bestellung des Grundpfandrechts anzuzeigen.
 - d) Der Verkäufer kann den Käufer zu einer gegenständlich auf den veräußerten Grundbesitz beschränkten dinglichen Unterwerfung des Verkäufers unter die sofortige Zwangsvollstreckung bevollmächtigen.
 - e) Sollte eine Teilfläche eines Grundstückes, das erst später vermessen wird, veräußert werden, muss sich der Darlehensgläubiger gegenüber dem Verkäufer unwiderruflich verpflichten, die nicht verkaufte Teilfläche nach Fortführung des Liegenschaftskatasters auflagenfrei aus der Mithaftung zu entlassen.
- Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist gegenüber dem Grundbuchamt durch eine mit dem Dienstsiegel versehene Erklärung der veräußernden Körperschaft oder durch notarielle Eigenurkunde auf Grund entsprechender Bevollmächtigung des Notars durch beide Vertragsteile gegenüber dem Grundbuchamt auf dessen Verlangen zu bestätigen.

12. In-Kraft-Treten/Außer-Kraft-Treten

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Veräußerung kommunaler Grundstücke (VwV kommunale Grundstücksveräußerung) vom 8. August 2003 außer Kraft.

Dresden, den 22. März 2004

Sächsisches Staatsministerium des Innern

Dr. Michael Antoni

Staatssekretär

* VwV als geltend bekannt gemacht durch VwV vom 14. Dezember 2005 (SächsABL. SDr. S. S 758);
VwV als geltend bekannt gemacht durch VwV vom 11. Dezember 2007 (SächsABL. SDr. S. S 486)