

4. Sind Kommunen verpflichtet, Baugrundstücke zum Bodenrichtwert zu verkaufen?

6. Ist es zulässig, dass Kommunen beim Verkauf von Grundstücken vom Bodenrichtwert abweichen (beispielsweise aus sozialen Gründen oder wegen anderer kommunaler Zielsetzungen)?

Zu 4.

Beim Verkauf von Baugrundstücken gilt nach § 92 Absatz 1 Satz 2 der Gemeindeordnung (GemO) der allgemeine Grundsatz, dass Vermögensgegenstände in der Regel nur zum vollen Wert veräußert werden dürfen. Als voller Wert ist der Zeit- bzw. Verkehrswert, nicht der Anschaffungswert zu verstehen.

Zu 6:

Die Formulierung „in der Regel“ in § 92 Absatz 1 Satz 2 GemO lässt Ausnahmen von der Veräußerung zum Verkehrswert zu, was jedoch nach Absatz 3 der Vorschrift eine Vorlagepflicht des Beschlusses bei der Rechtsaufsichtsbehörde zur Folge hat.

§ 92 Absatz 1 GemO will insgesamt verhindern, dass sich die Gemeinde leichtfertig von Vermögen trennt, das künftigen Generationen zur Aufgabenerfüllung nützlich sein kann. Satz 2 verpflichtet daher zu einer transparenten Vermögenspolitik, die nicht mit verdeckten Subventionen oder anderer Vorteilsgewährung verbunden sein darf. Sinn ist die Erhaltung kommunalen Vermögens. Dieses soll zur Erfüllung kommunaler Aufgaben dienen und nicht durch Bevorzugung einzelner Dritter dem Gemeinnutzen entzogen werden. Deshalb ist für jede Verwertung kommunaler Vermögensgegenstände außerhalb der kommunalen Aufgaben eine gleichwertige Gegenleistung zu verlangen.

Eine Veräußerung gemeindlicher Grundstücke unter dem Verkehrswert ist daher nur möglich, wenn der geringere Ansatz der gemeindlichen Aufgabenerfüllung dient.