

**Amt Neverin**  
- Der Amtsvorsteher –

Gemeinde: Gemeinde Brunn

|  |   |                                       |               |
|--|---|---------------------------------------|---------------|
| <b>Beschlussvorlage</b><br>Federführend:<br>Fachbereich zentrale Dienste und Finanzen            | Vorlage-Nr: VO-32-ZDFi-2019-354<br>Status: öffentlich<br>Datum: 14.06.2019<br>Verfasser: Christina Rübekeil |                                       |               |
| <b>Beschluss zur öffentlichen Ausschreibung einer Immobilie (vermietetes Reihenhaus Ganzkow)</b> |   |                                       |               |
| Beratungsfolge:  |   |                                       |               |
| Status   | Datum   | Gremium                               | Zuständigkeit |
| Öffentlich   | 25.06.2019  | Gemeindevertretung der Gemeinde Brunn | Entscheidung  |

**Sachverhalt:**

Für das vermietete Reihenhaus im Neubrandenburger Weg 4 in Ganzkow liegt eine Kaufanfrage vor. Das Flurstück hat eine Größe von 651 m<sup>2</sup>.

Da dieses Flurstück jedoch bebaut ist, muss gemäß Punkt 6.4.1 a) in Verbindung mit Punkt 6.4.2 des Durchführungserlasses zum § 56 der Kommunalverfassung M-V (KV M-V) ausgeschrieben werden.

Als Mindestgebot wird der Preis für den Grund und Boden angesetzt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Brunn beschließt das Flurstück 106/3 der Flur 3 in der Gemarkung Ganzkow mit dem aufstehenden Reihenhaus (Neubrandenburger Weg 4) meistbietend auszuschreiben. Der bestehende Mietvertrag ist auf Lebenszeit der Mieter zu übernehmen.

Diese Ausschreibung erfolgt unter Beachtung des Punktes 6.4.2 des Durchführungserlasses zu § 56 Kommunalverfassung M-V.

**Finanzielle Auswirkungen:**

|                                     |      |  |
|-------------------------------------|------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ja   |  |
| <input type="checkbox"/>            | Nein |  |

**I. Gesamtkosten der Maßnahme: ca. 700 € (für die Anzeige im Nordkurier)**

**II. davon für den laufenden Haushalt vorgesehen: 500 €**

**Ergebnishaushalt**

Produkt: 51100

Bezeichnung: Annoncen

Sachkonto: 5635100

**Finanzhaushalt/Investitionsprogramm**

Investitionsprojekt:

Bezeichnung:

- Die erforderlichen Mittel stehen im lfd. Haushaltsjahr zur Verfügung  
 Die erforderlichen Mittel stehen im lfd. Haushaltsjahr **nicht** zur Verfügung und müssen

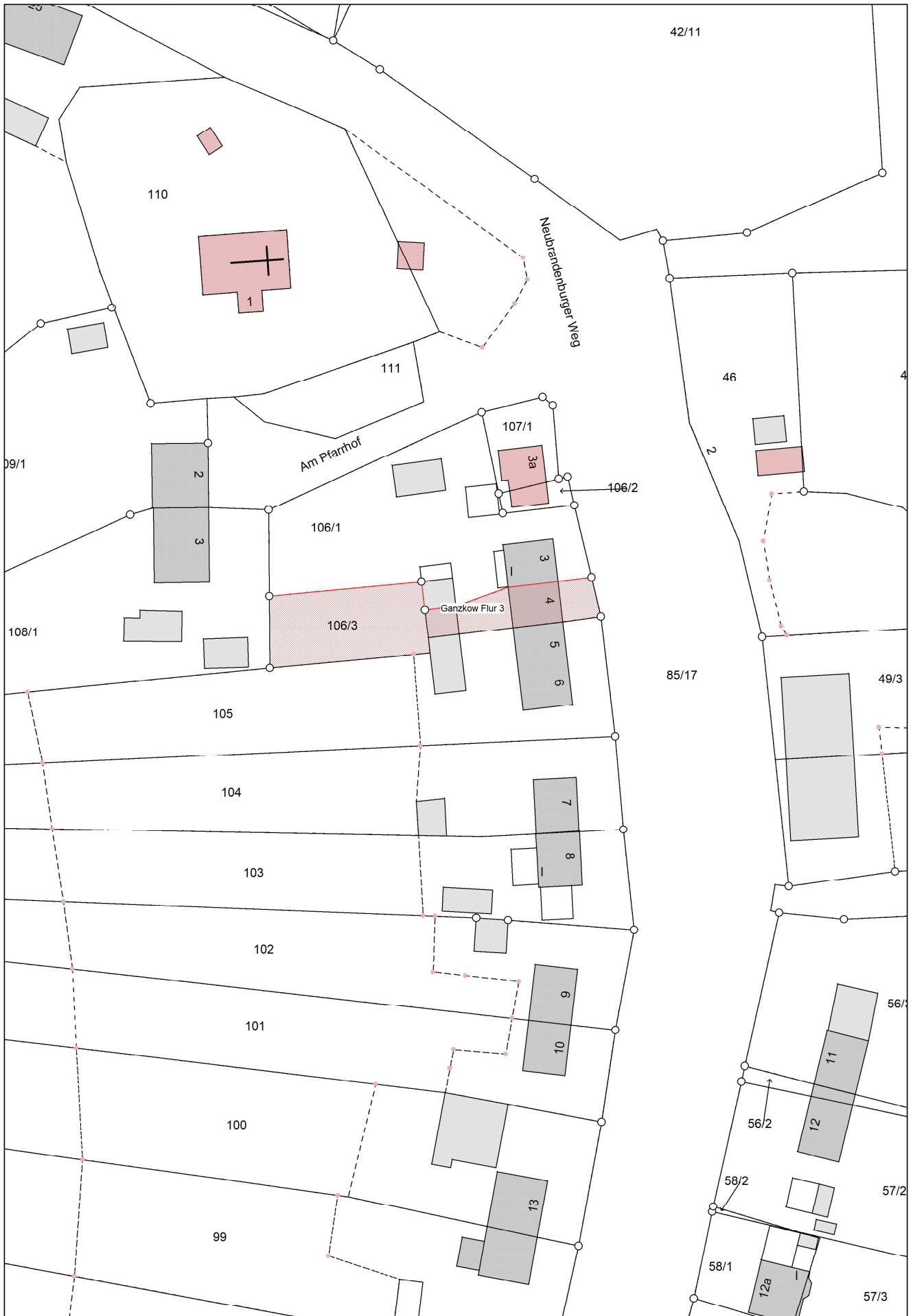
— **überplanmäßig** aus Mehreinnahmen im Steuerbereich bereitgestellt werden.

### **III. Auswirkung auf die mittelfristige Finanzplanung:**

- Betrag ist jährlich wiederkehrend einzuplanen
- Gesamtkosten von \_\_\_\_\_ € beziehen sich auf die Jahre
- Folgekosten in Höhe von \_\_\_\_\_ €

#### **Anlagen:**

- Flurkarte
- Durchführungserlass zum § 56 KV M-V



## Durchführungserlass zu § 56 der Kommunalverfassung

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Inneres und Europa

Vom 13. Dezember 2018 – II 330 - 174-62000-2016/020-017 –

VV Meckl. Vorp. Gl.-Nr. 2020 - 23

Das Ministerium für Inneres und Europa erlässt folgende Verwaltungsvorschrift:

- 1 Anwendungsbereich**
- 1.1 Gemeinden, Landkreise, Ämter und Zweckverbände haben die Vorgaben des § 56 der Kommunalverfassung (nachfolgend KV M-V genannt) zu beachten (siehe § 120 Absatz 1, § 144 Absatz 1, § 161 Absatz 1 KV M-V).
- 1.2 Für Eigenbetriebe und sonstige rechtlich unselbstständige Sondervermögen gelten die Maßgaben des § 56 KV M-V entsprechend (siehe § 64 Absatz 1 und 4 KV M-V). Auch treuhänderisch verwaltetes Vermögen ist nach den Maßgaben des § 56 KV M-V zu behandeln (siehe § 65 Absatz 2 KV M-V). Zudem haben Kommunalunternehmen im Sinne von § 70 KV M-V die Maßgaben des § 56 KV M-V entsprechend zu beachten.
- 1.3 Die nachstehend für Gemeinden gegebenen Hinweise gelten für alle hier genannten Anwendungsfälle entsprechend.
- 2 Vermögensbegriff nach § 56 KV M-V**
- Der Begriff Vermögensgegenstände umfasst nicht nur gegenständliches Vermögen, wie beispielsweise Grundstücke, sondern auch jegliche vermögenswerten Rechte (Forderungen, Verzicht auf Ansprüche, Geschäftsanteile und andere) außer Bargeld.
- 3 Vermögenserwerb nach § 56 Absatz 1 KV M-V**
- 3.1 Nach § 56 Absatz 1 KV M-V soll die Gemeinde Vermögensgegenstände nur erwerben, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich ist. Zu den Aufgaben der Gemeinde vergleiche §§ 2 und 3 KV M-V.
- 3.2 Der Vermögenserwerb stellt eine Verfügung über Gemeindevermögen im Sinne des § 22 Absatz 4 Nummer 3 KV M-V dar.
- 3.3 Grundstücke und Immobilien sollen grundsätzlich nach dem Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit gemäß § 43 Absatz 4 KV M-V höchstens zum Verkehrswert erworben werden. Im begründeten Ausnahmefall darf vom Regelfall des Erwerbs (höchstens) zum Verkehrswert abgewichen werden.
- 4 Vermögenseinbringung in Stiftungen nach § 56 Absatz 3 KV M-V**
- 4.1 Nach § 56 Absatz 3 KV M-V darf Gemeindevermögen nur dann in Stiftungsvermögen eingebracht werden, wenn ein wichtiges Interesse der Gemeinde daran vorliegt und der von der Gemeinde damit angestrebte Zweck nicht ebenso gut auf andere Weise erfüllt werden kann. § 56 Absatz 3 KV M-V geht als spezielle Norm der allgemeinen Norm des § 56 Absatz 6 vor. Die Einbringung von Gemeindevermögen in Stiftungsvermögen bedarf insofern keiner rechtsaufsichtlichen Genehmigung.
- 4.2 Es wird empfohlen, für die Entscheidungsfindung des zuständigen Organs den vollen Wert des Vermögensgegenstands zu ermitteln.
- 5 Vermögensveräußerung nach § 56 Absatz 4 KV M-V**
- 5.1 Entbehrlichkeit des Vermögensgegenstandes
- 5.1.1 Nach § 56 Absatz 4 KV M-V darf die Gemeinde Vermögensgegenstände veräußern, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht benötigt. Zu den Aufgaben der Gemeinde vergleiche §§ 2 und 3 KV M-V.
- 5.1.2 Ob die Gemeinde einen Vermögensgegenstand zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht mehr benötigt, entscheidet sie nach verantwortungsvoller Prüfung in eigenem Ermessen. Hierbei hat sie das Gebot der sparsamen und wirtschaftlichen Führung ihrer Haushaltswirtschaft zu beachten. Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Vermögensgegenstand noch benötigt wird, ist sowohl die gegenwärtige Situation als auch ein etwaiger künftiger Bedarf zu berücksichtigen.
- 5.1.3 In Fällen der Veräußerung und des Zurückmietens von Vermögensgegenständen besteht grundsätzlich Bedarf für die künftige Aufgabenerfüllung. Das grundsätzliche Veräußerungsverbot kann in Einzelfällen überwunden werden, wenn der Nachweis der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme erbracht ist und die kommunale Aufgabe auch durch die Anmietung des Vertragsgegenstandes erfüllt werden kann. Die beabsichtigte Anmietung ist bei Veräußerung sicherzustellen.
- 5.2 Veräußerung von beweglichen Vermögensgegenständen
- Werden bewegliche Vermögensgegenstände nicht mehr benötigt und sollen veräußert werden, so sind sie zum jeweiligen Zeitwert zu veräußern (vergleiche hierzu Ziffer 5.2.3 des Leitfadens zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens; eingestellt im Downloadpool für Kommunen).

## 6 Genehmigungsverfahren für Unterwertveräußerungen nach § 56 Absatz 6 KV M-V

### 6.1 Wirkung der Genehmigung

Rechtsgeschäfte, die nach § 56 Absatz 6 KV M-V einer Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde bedürfen, sind schwebend unwirksam, bis die Genehmigung erteilt wird. Wird die Genehmigung versagt, sind sie nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vergleiche BGH-Urteil vom 20.07.2012 – V ZR 241/11) mit der Unanfechtbarkeit des Bescheides nichtig, weil die mit dem Rechtsgeschäft bezweckte Rechtswirkung von Anfang an nicht hervorgebracht werden kann.

### 6.2 Genehmigungsmaßstäbe

6.2.1 Nach § 56 Absatz 4 Satz 2 KV M-V müssen Vermögensgegenstände zu ihrem vollen Wert veräußert werden, soweit nicht ein besonderes öffentliches Interesse Abweichungen zulässt. Als voller Wert ist der Wert anzusehen, der sich zum Bewertungsstichtag am Markt erzielen lässt, also in der Regel der Verkehrswert. Das Gebot, Vermögensgegenstände zu ihrem vollen Wert zu veräußern, gilt als Konkretisierung der Grundsätze der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung gemäß § 43 Absatz 4 KV M-V. Von diesem Gebot kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn ein besonderes öffentliches Interesse festgestellt wird, das nach Abwägung mit dem Einnahmeerzielungsgrundsatz diesem vorzuziehen ist. Das besondere öffentliche Interesse muss dabei zu Gunsten des allgemeinen öffentlichen Wohles und nicht nur zum Wohle einzelner oder einer Interessengruppe festgestellt werden.

6.2.2 Das Vorliegen eines besonderen öffentlichen Interesses bei Abweichungen vom vollen Wert ist beispielsweise in folgenden Fällen denkbar:

- a) Die Gebietskörperschaft bedient sich bei der Erfüllung einer kommunalen Aufgabe des Erwerbers und der Gemeinde entstehen daraus nachweisbare wirtschaftliche Vorteile (etwa, weil sich der Erwerber verpflichtet, auf dem Grundstück Anlagen – Sportplatz, Kindergarten, Altersheim – zu errichten oder zu unterhalten, die andernfalls von der Gemeinde betrieben worden wären).
- b) Überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls der örtlichen Gemeinschaft erfordern die Förderung einer bestimmten Maßnahme. Dies kann zum Beispiel der Fall sein bei der Verfolgung städtebaulicher Zwecke oder bei umweltentlastenden Maßnahmen (wie bei der Verlagerung eines Betriebes aus einem Wohngebiet in ein Industriegebiet) oder zur Sicherstellung einer befriedigenden Versorgung der Bevölkerung. Hierzu zählt auch die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum.
- c) Auch die Schaffung von Dauerarbeitsplätzen kann im Einzelfall ein besonderes öffentliches Interesse darstellen. Dabei muss die Absenkung des Kaufpreises

vom vollen Wert des Vermögensgegenstandes in einem angemessenen Verhältnis zu den einzurichtenden Arbeitsplätzen stehen. Hier ist insbesondere darauf zu achten, dass die Schaffung von Arbeitsplätzen vertraglich konkretisiert und durch die Gemeinde überprüfbar ist.

d) Soweit die Bewirtschaftungskosten bei ungenutzten Liegenschaften im Verhältnis zum Wert des Vermögensgegenstandes besonders hoch sind, kann ein besonderes öffentliches Interesse vorliegen.

e) Denkmalgeschützte Gebäude haben eine besondere geschichtliche, wissenschaftliche, künstlerische oder städtebauliche Bedeutung, wodurch ihre Erhaltung und Nutzung im besonderen öffentlichen Interesse liegen kann. Der Käufer muss eine rechtlich gesicherte Investitionsverpflichtung abgeben und den Erhalt des Gebäudes gewährleisten.

6.2.3 Auch bei nicht ausgeglichenem Haushalt kann ein Vermögensgegenstand unter Wert veräußert werden, wenn ein besonderes öffentliches Interesse vorliegt (beachte aber die Sonderfälle in Nummer 6.4.4).

6.2.4 Zwar beinhaltet § 56 KV M-V keine Vorgabe hinsichtlich einer maximal zulässigen Nachlassgewährung. Aus haushaltsrechtlicher Sicht sollte aber zumindest ein Kaufpreis vereinbart werden, der nicht den Anschein einer Verschleuderung kommunalen Vermögens erweckt. Die Beurteilung der Frage, ob die Veräußerung unter dem vollen Wert im Einzelfall tatsächlich erforderlich ist, obliegt dem nach der Hauptsatzung zuständigen Entscheidungsgremium. Um in diesem Zusammenhang aber keine „Mitnahmeeffekte“ zu vermeiden, sollte vom Käufer in geeigneter Weise dargelegt werden, dass ohne die Kaufpreisreduzierung das im besonderen öffentlichen Interesse liegende Vorhaben nicht umgesetzt werden könnte.

6.2.5 Bei der Weggabe von Vermögensgegenständen unter dem vollen Wert sind zur Vermeidung von Spekulationsgeschäften Sicherungsklauseln wie zum Beispiel Bestellung einer Grundschuld in Höhe des Subventionierungsbetrages zu Gunsten des Verkäufers, eine Zweckbindung, eine Wiederverkaufsbeschränkung, eine Mehrerlösabführung oder ein Vorkaufsrecht im Vertrag sowie Vertragsstrafen für den Fall der Nichtbeachtung zu vereinbaren.

6.3 Unentgeltliche Veräußerung von Vermögensgegenständen gemäß § 56 Absatz 6 Nummer 1, 1. Alternative KV M-V

Genehmigungspflichtig ist nach § 56 Absatz 6 Nummer 1, 1. Alternative KV M-V die unentgeltliche Veräußerung von Vermögensgegenständen. Dabei erfasst Nummer 1 alle Vermögensgegenstände, auch Grundstücke, die unentgeltlich veräußert werden. Unentgeltlichkeit liegt vor, wenn entweder überhaupt keine oder eine völlig unangemessene Gegenleistung vorgesehen ist (zum Beispiel „symbolischer Preis“). Die unentgeltliche Bestellung von Dienstbarkeiten durch die Gemeinde bedarf nicht der Genehmigung der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde.

- 6.4 Veräußerung oder Tausch eines Grundstücks oder Grundstücksteils unter dem vollen Wert gemäß § 56 Absatz 6 Nummer 1, 2. Alternative KV M-V

Gemäß § 56 Absatz 6 Nummer 1, 2. Alternative KV M-V bedarf die Gemeinde der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde, wenn sie Grundstücke oder Grundstücksteile unter dem vollen Wert veräußert oder tauscht. Welche Variante der nachstehenden Nachweismöglichkeiten (siehe Nummer 6.4.1, 6.4.2 und 6.4.3) eine Gemeinde wählt, obliegt allein ihrer Entscheidung. Die Gemeinde ist nicht gezwungen, ein Bietverfahren durchzuführen. Gemeindeeigene Grundstücke können auch über Makler vermarktet werden. Dabei ist sicherzustellen, dass der Makler den Auftrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrnimmt. Soweit der Makler Grundstücke zu Kaufpreisen veräußert bekommt, der abzüglich der Maklerprovision den vollen Wert (siehe Nummer 6.4.1) erreicht oder übersteigt, kann von einer Veräußerung zum vollen Wert ausgegangen werden.

Der volle Wert gilt bei Grundstücken und Gebäuden als nachgewiesen durch:

#### 6.4.1 Bodenrichtwerte und Gutachten

- a) bei bebauten Grundstücken und Erbbaugrundstücken durch ein Verkehrswertgutachten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, eines Sachverständigen, der von der Industrie- und Handelskammer für Grundstücks- oder Gebäudebewertung öffentlich bestellt und vereidigt worden ist, eines für diesen Bereich gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen oder eines für ein Sachgebiet (das dem konkret zu bewertenden Grundstück entspricht) öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

- b) bei unbebauten Grundstücken

- aa) durch Bodenrichtwerte nach § 10 der Immobilienwertermittlungsverordnung in Verbindung mit § 196 des Baugesetzbuches, soweit das Grundstück dem zugrunde gelegten Richtwertgrundstück entspricht. Entspricht das Grundstück dem Richtwertgrundstück nicht, beispielsweise im Entwicklungszustand, wäre ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Bei einem zu erwartenden geringen Wert, zum Beispiel bei sehr kleinen Splitterflächen, wäre es unwirtschaftlich, die Kosten für ein Verkehrswertgutachten zu verursachen. Deshalb sind für solche Flächen die vom Richtwertgrundstück abweichenden wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsgrundstückes durch Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert zu berücksichtigen. Die Bestimmung des sachgerechten Zu- oder Abschlags hat auf Grundlage der Auswertung der Kauffälle über Arrondierungsflächen im aktuellen Grundstücksmarktbericht zu erfolgen. Bestehen Zweifel bzw. Streitigkeiten hinsichtlich des sachgerechten Zu- oder Abschlags ist Rücksprache mit der Geschäftsstel-

le des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zu halten. Das Vorgehen nach diesem Abschnitt ist in der Beschluss- oder Entscheidungsvorlage ausführlich darzulegen.

- bb) Alternativ kann auch auf Vergleichswerte abgestellt werden, wenn die Vergleichsgrundstücke hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück aufweisen, zum Beispiel bei benachbarten Grundstücken.
- cc) durch Verkehrswertgutachten entsprechend der unter Buchstabe a Genannten, einer kommunalen Bewertungsstelle oder eines freien Sachverständigen.
- c) Die ersatzweise Heranziehung von anderen von den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung abweichenden Wertermittlungsmethoden für die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Grundstücken ist nicht zulässig.
- d) Die Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter und unbebauter Grundstücke dürfen bei Vertragsabschluss nicht älter als 24 Monate sein. Für diese Frist ist der Zeitraum zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Tag der Beurkundung des Veräußerungsvertrages maßgebend. Wird das Grundstück nicht innerhalb dieser Frist verkauft, ist das Verkehrswertgutachten in Bezug auf die der Wertermittlung zugrunde liegenden wertbildenden Merkmale fortzuschreiben. Dabei reicht es in der Regel aus, wenn der Gutachter oder der Gutachterausschuss für Grundstückswerte den von ihm vorher ermittelten Verkehrswert aktualisiert oder gegebenenfalls auch als weiterhin geltend bestätigt.

#### 6.4.2 Höchstgebot in einem allgemeinen bedingungsfreien Bietverfahren

- a) Das Grundstück wird durch ein bedingungsfreies Bietverfahren entsprechend der Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (nachfolgend AEUV genannt) zum Verkauf ausgeschrieben.
- b) Die Ermittlung eines Verkehrswertes vor einer Ausschreibung ist nicht zwingend. Die Gemeinde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen, ob eine gutachterliche Verkehrswertermittlung des Ausschreibungsgegenstandes erforderlich ist. Um im Bedarfsfall einen Mindestpreis festsetzen zu können, sollten wenigstens eigene Wertbetrachtungen, zum Beispiel anhand der Bodenrichtwerte und von Auskünften aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, angestellt werden.
- c) Die Ausschreibung muss hinreichend bekannt gemacht werden, damit alle potenziellen Bieter davon Kenntnis erlangen können. Hinreichend bekannt gemacht ist das Angebot zum Verkauf eines Grund-

stücks, wenn es über einen längeren Zeitraum – mindestens zwei Monate – mehrfach bekannt gemacht wurde. Welcher Grad an Öffentlichkeit notwendig ist, hängt von den Grundstücksmerkmalen ab. Die Bekanntmachung ist auf der Internetseite der Gemeinde (oder des Amtes bei amtsangehörigen Gemeinden) zu veröffentlichen. Für Grundstücke, für die sich voraussichtlich nur Interessenten aus der Region bewerben werden, genügt darüber hinaus ein Inserat in dem nach Satzung dafür vorgesehenen amtlichen Bekanntmachungsorgan der Gemeinde und in einer regional erscheinenden Tageszeitung. Die Absicht, Bauten oder Areale zu verkaufen, die wegen ihres großen Wertes oder wegen anderer Merkmale typischerweise für europaweit oder gar international tätige Investoren von Interesse sein dürften, sollte darüber hinaus in regelmäßig international erscheinenden einschlägigen Publikationen bekannt gemacht werden. Als rechtssicheres und zugleich kostengünstiges und praxisgerechtes Bekanntmachungsmedium steht zudem das sogenannte Supplement zum EU-Amtsblatt zur Verfügung (<http://ted.europa.eu/TED/main/HomePage.do>).

- d) Eine Ausschreibung ist bedingungsfrei, wenn es potenziellen Käufern unabhängig davon, ob sie bestimmte Unternehmen betreiben, grundsätzlich freisteht, das Grundstück zu erwerben und für ihre eigenen Zwecke zu nutzen. Wenn zur Bedingung gemacht wird, dass der Käufer zu Gunsten der Behörden oder im allgemeinen öffentlichen Interesse besondere Verpflichtungen eingeht, die ein privater Verkäufer nicht verlangt hätte und die sich nicht aus dem allgemeinen nationalen Recht oder aus Entscheidungen der Planungsbehörden ergeben, kann die Ausschreibung nicht als bedingungsfrei angesehen werden. Zulässig sind umgekehrt alle Aspekte oder Bedingungen, die auch ein privater Verkäufer berücksichtigen oder aufstellen würde und Aspekte oder Bedingungen, die nicht den Kaufpreis drücken. Ebenso zulässig sind Maßgaben zur Unterbindung rein spekulativer Angebote, zur Sicherung der Kaufpreiszahlung sowie zur Einhaltung gesetzlicher Vorgaben.
- e) Soweit keine oder bei gefordertem Mindestgebot nur Kaufangebote unterhalb dieses Werts eingehen, ist das Bietverfahren für beendet zu erklären. Die Gemeinde ist dann nicht verpflichtet, ein neues Bietverfahren durchzuführen. Sie kann sich wiederum frei für eine der zulässigen Nachweismöglichkeiten (siehe Nummer 6.4.1, 6.4.2 und 6.4.3) entscheiden.
- f) Ausschreibungen von Grundstücken unterliegen nicht einer formalen Verdingungsordnung, wie zum Beispiel der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen. Allerdings unterliegen sie einer zivilrechtlichen Inhalts- und Verfahrenskontrolle. Die im Text einer Ausschreibung enthaltenen Aussagen sind verbindlich. Die Gemeinde hat das Bietverfahren nachvollziehbar zu dokumentieren; sie muss nachweisen können, dass den Grundsätzen der Transparenz, Diskriminierungsfreiheit und Gleichbehandlung Rechnung getragen worden ist.

6.4.3 Höchstgebot in einer durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Versteigerer aufgrund der Versteigererverordnung durchgeführten Auktion

- a) Die Veräußerung eines kommunalen Grundstücks ist auch durch Auktion möglich. Als Auktionator ist ein öffentlich bestellter oder vereidigter Grundstücksversteigerer einzuschalten, mit dem die Gemeinde einen Vertrag schließt. Das Auktionslimit (Mindestgebot) ist nach Würdigung der Marktsituation und des wirtschaftlichen Interesses der Gemeinde unter Zuhilfenahme der Sachkunde des Auktionators zu vereinbaren. Das Auktionslimit ist ein Hilfwert, da der volle Wert erst durch die Erteilung des Zuschlags an den Meistbietenden ermittelt wird.
- b) Die Angemessenheit des Auktionslimits ergibt sich aus der Markteinschätzung mit dem Auktionator. Vorab hat die Gemeinde für die Feststellung der Angemessenheit ein Verkehrswertgutachten erstellen zu lassen, soweit dies wirtschaftlich vertretbar erscheint. Regelmäßig wird das Auktionslimit unter dem gegebenenfalls gutachterlich festzustellenden abstrakten Verkehrswert liegen. Die Gemeinde muss daher entscheiden, ob sie bereit ist, eventuell Abstriche vom abstrakten Verkehrswert hinzunehmen. Die Gründe für das vertraglich vereinbarte Auktionslimit sind aktenkundig zu machen.
- c) Der volle Wert selbst wird erst durch Erteilung des Zuschlages an den Höchstbietenden ermittelt.

6.4.4 Sonderfälle

- a) Gemeinden, die über keinen ausgeglichenen Haushalt (siehe § 43 Absatz 6 KV M-V in Verbindung mit § 16 GemHVO-Doppik) und kein gesetzeskonformes Haushaltssicherungskonzept (siehe § 43 Absatz 7 KV M-V) verfügen, haben bei geplanter Grundstücksveräußerung grundsätzlich ein Bietverfahren gemäß Nummer 6.4.2 mit einem Mindestpreis in Höhe des Bodenrichtwerts oder Verkehrswerts durchzuführen. Für den Fall, dass die Gemeinde ausnahmsweise beabsichtigt, den Nachweis der Veräußerung zum vollen Wert gemäß Nummer 6.4.1 zu erbringen und ihr aber ein höheres Kaufangebot vorliegt, welches nicht berücksichtigt werden soll, hat sie die entsprechenden Mindererträge/-einzahlungen durch andere haushaltswirtschaftliche Maßnahmen zu decken. Dies ist vor Vertragsschluss gegenüber der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde nachzuweisen.
- b) Beabsichtigt die Gemeinde, Grundstücke zu Vorzugsbedingungen an Einheimische zu veräußern (sogenanntes Einheimischenmodell) hat sie die mit der Europäischen Kommission abgestimmten Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken zu beachten (eingestellt im Downloadpool für Kommunen).
- c) Hat die Grundstücksveräußerung zugleich Beschaffungscharakter, etwa weil mit dem Verkauf die Ver-

- pflichtung zur Errichtung eines konkreten Gebäudes verbunden ist, dann liegt ein öffentlicher Bauauftrag oder eine öffentliche Baukonzession vor, denen ein Ausschreibungsverfahren vorauszugehen hat, durch das der Kaufinteressierte ermittelt wird. Grundstücksveräußerungen sind dann als öffentliche Bauaufträge im Sinne des § 103 Absatz 3 GWB anzusehen und ausschreibungspflichtig, wenn (kumulativ)
- die Gemeinde selbst ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse an der Bauleistung verfolgt,
  - der Erwerber zur Erstellung des Bauwerks vertraglich verpflichtet ist und
  - die Gemeinde maßgeblichen Einfluss auf die Konzeption des Bauwerks ausübt.
- 6.5 Bestellung eines Erbbaurechtes unter dem vollen Wert gemäß § 56 Absatz 6 Nummer 1, 3. Alternative KV M-V
- 6.5.1 Die Höhe eines zivilrechtlich zu vereinbarenden Erbbauzinses orientiert sich an den in der kommunalen Praxis und Erbbaurechtslehre bundesweit geltenden Daten:
- a) bei Wohngrundstücken etwa 4 bis 5 Prozent des Bodenwertes,
  - b) bei Gewerbegrundstücken etwa 6 bis 8 Prozent des Bodenwertes,
  - c) bei Grundstücken, die mildtätigen oder gemeinnützigen Einrichtungen, auch Sportvereinen, dienen, etwa 1 bis 2,5 Prozent des Bodenwertes (Nachweis der Mildtätigkeit und Gemeinnützigkeit zum Beispiel durch Freistellungsbescheid des Finanzamtes möglich, soweit es sich nicht um Gebietskörperschaften handelt).
- Maßgeblich für den Erbbauzins ist in jedem Fall der Nutzungszweck.
- 6.5.2 Bei der Vereinbarung des Erbbauzinses unter Zugrundelegung vorgenannter Zinssätze wird von der Bestellung eines Erbbaurechtes zum vollen Wert ausgegangen. Dabei kann Berechnungsgrundlage für den Erbbauzins
- a) der gesamte Verkehrswert des Grund und Bodens zuzüglich aufstehender Baulichkeiten sein. In diesem Fall ist sicherzustellen, dass für die Dauer des Erbbaurechtes der Gegenwert für die Baulichkeit erbracht wird.
  - b) nur der Verkehrswert des Grund und Bodens sein. Für die aufstehenden Baulichkeiten ist ein Kaufpreis/einmaliges Entgelt in Höhe des Verkehrswertes zu vereinbaren (siehe Nummer 6.4.1).
- 6.5.3 Soweit die Verkehrswerte des Grund und Bodens (als Berechnungsgrundlage für den Erbbauzins) sowie der Baulichkeiten oder die oben genannten Zinssätze durch Vereinbarung der vom Erbbauberechtigten zu erbringenden Gegenleistung unterschritten werden, liegt ein genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft im Sinne des § 56 Absatz 6 Nummer 1 KV M-V vor.
- 6.6 Veräußerung von Eigenbetrieben, Beteiligungen an Unternehmen gemäß § 56 Absatz 6 Nummer 2 KV M-V
- 6.6.1 Die Veräußerung eines Eigenbetriebes liegt vor, wenn Gegenstand der Veräußerung das Sondervermögen selbst ist, das die Gesamtheit der in das Sondervermögen eingebrachten Vermögensgegenstände umfasst. Es handelt sich damit im weiteren Sinne um einen Unternehmensverkauf im Wege des asset deal, da eine anteilsbezogene Veräußerung aufgrund der rechtlichen Unselbstständigkeit des Eigenbetriebes nicht möglich ist.
- 6.6.2 Beteiligungen sind Anteile an Unternehmen. Anknüpfend an den Wortlaut des § 56 Absatz 6 Nummer 2 KV M-V ist festzustellen, dass nur Veräußerungen von unmittelbar bestehenden Beteiligungen an Unternehmen der Gemeinde der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde bedürfen, nicht aber die Veräußerung von mittelbaren Anteilen (zum Beispiel an Tochtergesellschaften) durch die mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestatteten Unternehmen. Eine Beteiligung an einem Unternehmen liegt auch dann vor, wenn Aktien an diesem gehalten werden.
- 6.6.3 Zu beachtende Grundsätze
- Bei der Veräußerung von Eigenbetrieben oder Beteiligungen an Unternehmen im Sinne des § 56 Absatz 6 Nummer 2 KV M-V sind von den Gemeinden folgende Grundsätze zu beachten:
- a) Die Ziele der Veräußerung von Eigenbetrieben oder Beteiligungen an Unternehmen müssen von vornherein klar definiert werden. Bei der Zieldefinition ist es ratsam, die Kriterien möglichst umfassend festzulegen. Dies bezieht sich auf zu erwartende Fachkunde, Leistungsfähigkeit des Erwerbers, erwartete Konzeptionen, erkennbare Investitionsbedarfe, Erhalt von Arbeitsplätzen, Vorgaben zum Personalübergang oder ähnliche Vorstellungen. Zur Verwirklichung dieser Ziele ist ein Projektablauf festzulegen.
  - b) Der Unternehmenswert des Eigenbetriebes oder der Beteiligung muss im Rahmen der Festlegung der Ziele der Veräußerung zu Beginn des Projektablaufs intern bestimmt werden. Die Festlegung des Unternehmenswertes ist notwendig, um für sich anschließende Verhandlungsgespräche Bewertungsgrundlagen für die eigene Verhandlungsposition zu haben. Andernfalls kann bei den später eingehenden Angeboten nicht eingeschätzt werden, in welchem Verhältnis sie zum intern festgestellten Wert stehen. Diese Basiswertermittlung wird in der Regel nur durch ein Wertgutachten möglich sein, das unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen aktuellen Standards „Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen (IDW S 1)“ erstellt wurde. Diese Unternehmensbewertung kann wegen der zu gewährenden Unabhängigkeit des Gutachters nicht von einem an der Projektbetreuung der Gemeinde beteiligten Sachverständigen erfolgen.

- c) Die Verpflichtung zur Fertigung des Wertgutachtens nach IDW-Standard ist nur dann nicht gegeben, wenn es kaufmännischen Gepflogenheiten entspricht, auf ein solches Gutachten zu verzichten oder ein hiervon abweichendes Wertermittlungsverfahren anzuwenden. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn nach Mitteilung eines Fachkundigen (zum Beispiel Steuerberaters oder Wirtschaftsprüfers) der Wert des Eigenbetriebes oder der Beteiligung in keinem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zu den Kosten der Begutachtung steht. Eine entsprechende Erklärung ist durch die Gemeinde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beizubringen.
- d) Auf der Grundlage des festgestellten Unternehmenswertes sollte die Veräußerungsabsicht in geeigneter Form öffentlich bekannt gemacht werden (bedingungsfree Ausschreibung), um eine belastbare Marktanalyse erstellen zu können.
- e) Stehen die eingangs definierten Veräußerungsziele der Bedingungsfreeheit (vergleiche hierzu die Hinweise unter Nummer 6.4.2) entgegen und sollen sie dennoch als Ausschreibungsbedingung formuliert werden, ist der nach IDW-Standard gutachterlich ermittelte Unternehmenswert als Mindestkaufpreis festzulegen.
- f) Das einzig maßgebliche Kriterium für die Auswahl des Käufers darf das höchste Angebot sein, wobei auch den geforderten vertraglichen Vereinbarungen (zum Beispiel einer Garantie des Verkäufers oder anderer nach dem Verkauf eingreifender Verpflichtungen) Rechnung zu tragen ist.
- g) Die Bekanntmachung der Ausschreibung kann in einer überregionalen Tageszeitung und hat im Bundesanzeiger sowie auf der Internetseite der Gemeinde (oder des Amtes bei amtsangehörigen Gemeinden) mindestens für die Dauer von zwei Monaten zu erfolgen. Falls die Veräußerung für europaweit oder über Europa hinaus tätige Investoren von Interesse sein könnte, sollte die Ausschreibung zusätzlich in Veröffentlichungen mit einer regelmäßigen internationalen Verbreitung erscheinen.
- h) Die fachliche Kompetenz und die finanzielle Leistungsfähigkeit der einzelnen Bewerber (nachgewiesen zum Beispiel durch die Vorlage von Bürgschaften) sollte geprüft und entsprechend den eigenen Zielvorgaben bewertet werden.
- i) Soweit es sich um eine kombinierte Vergabe handelt (das heißt die Veräußerung eines Unternehmens und die damit verbundene Erteilung eines Auftrages, bestimmte Leistungen für die öffentliche Hand zu erbringen), gelten die Regelungen des öffentlichen Auftragswesens.
- j) Liegt der durch Ausschreibung ermittelte Wert unter dem vor der Ausschreibung ermittelten Unternehmenswert, kann der niedrigere Wert grundsätzlich als voller Wert im Sinne des § 56 Absatz 4 Satz 2 KV M-V anerkannt werden, wenn die veräußernde Gemeinde nachweist, dass die vorstehenden Hinweise bei der Durchführung der Ausschreibung vollumfänglich berücksichtigt worden sind.
- k) Bei der Auswahl des Käufers muss die Gemeinde die gebotene Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahren lassen. Diese verlangt, sich über Professionalität, Seriosität, Bonität und Liquidität eines Vertragspartners hinreichend zu vergewissern. Hierzu hat die Gemeinde zumindest (online) öffentlich zugängliche Quellen zu nutzen.
- l) Der Einsatz professioneller Beratung durch vereidigte Wirtschaftsprüfer und entsprechend qualifizierte Juristen ist bei Vorhaben dieser Art anzuraten, weil die Verhandlungsführer der Verkäuferseite angesichts der Einmaligkeit derart bedeutender Vorgänge in der Regel nicht über die notwendige Erfahrung verfügen dürften. Allerdings muss sich die Gemeinde auch ein fundiertes eigenes Urteil über die Qualität der vorgelegten Unterlagen als Grundlage für die Entscheidung über die Veräußerung bilden.
- m) Sämtliche Entscheidungen in dem Verfahren der Veräußerung von Eigenbetrieben oder Beteiligungen an Unternehmen müssen transparent dokumentiert werden, sodass sie sich nicht nur gegenüber den Gemeindevertretern, sondern auch gegenüber der Aufsichtsbehörde und im Streitfall nachvollziehbar darstellen lassen.

Hinweis: Erfolgt die Veräußerung des Eigenbetriebs bzw. der Unternehmensbeteiligung mindestens zum gutachterlich nach IDW-Standard ermittelten Wert oder an den Meistbietenden nach einer Ausschreibung entsprechend den vorstehenden Hinweisen, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass eine unzulässige Beihilfe im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 AEUV nicht vorliegt (vergleiche Nummer 6.9).

#### 6.6.4 Genehmigungsfreestellung

- a) Gemäß § 3 Genehmigungsfreestellungsverordnung vom 6. November 2008 (GVOBl. M-V S. 442) bedürfen Rechtsgeschäfte der Gemeinden nach § 56 Absatz 6 Nummer 2 der KV M-V mit Unternehmen, deren einziger Gesellschafter die Gemeinde ist, keiner Genehmigungsfreestellung.
- b) Da das zur Aufgabenerfüllung notwendige Vermögen – hier der Eigenbetrieb oder die Unternehmensbeteiligung – in diesen Fällen weiterhin im Zugriffsbereich der Gemeinde als Gesellschafter verbleibt, hat der Verordnungsgeber eine rechtsaufsichtliche Genehmigungsfreepflicht als entbehrlich angesehen.
- c) Die Genehmigungsfreestellung gilt auch für Rechtsgeschäfte der Gemeinde gemäß § 56 Absatz 6 Nummer 2 KV M-V, die zur Wahrung steuerbegünstigter Zwecke im Sinne des Teils 2 Abschnitt 3 der Abgabenordnung auf der Grundlage satzungsmäßiger oder gesellschaftsvertraglicher Abreden zum Nennwert der jeweiligen Stammkapitale erfolgen (vergleiche § 55 Absatz 1

Nummer 2 der Abgabenordnung). Diese Regelung wurde für solche Fälle getroffen, bei denen in den Gesellschaftsverträgen festgeschrieben worden ist, dass sich die Gesellschafter bei Austritt die Geschäftsanteile gegenseitig zum Nennwert der jeweiligen Stammkapitale anzubieten haben. In diesen Fällen gibt es hinsichtlich des Kaufpreises keinen Ermessensspielraum der Gemeinde und somit auch keine Prüfungsnotwendigkeit durch die Rechtsaufsichtsbehörde.

6.7 Einbringung von Vermögensgegenständen in Unternehmen in privater Rechtsform gemäß § 56 Absatz 6 Nummer 3 KV M-V

In den Fällen des § 56 Absatz 6 Nummer 3 KV M-V hängt der Nachweis des vollen Wertes vom Vermögensgegenstand ab. Bei Einbringung von Vermögensgegenständen durch Sacheinlage liegt eine Veräußerung zum vollen Wert nur dann vor, wenn die Einlage zum wie im Verhältnis unter fremden Dritten üblichen ermittelten Verkehrswert des eingebrachten Vermögensgegenstandes vorgenommen wird und eine adäquate Erhöhung des Stammkapitals in Höhe des festgestellten Wertes zur Folge hat. Wenn Eigenbetriebe oder Beteiligungen an Unternehmen in Unternehmen eingebracht werden, ist der volle Wert durch das vorgenannte Verfahren (vergleiche Nummer 6.6) zu ermitteln. Soweit Grundstücke in Unternehmen eingebracht werden, gelten Nummer 6.3 oder 6.4 entsprechend. Bareinlagen fallen nicht unter § 56 Absatz 6 Nummer 3 KV M-V.

6.8 Wertbestimmung in Erfüllung gerichtlicher oder vertraglicher Verpflichtungen

Als voller Wert im Sinne des § 56 Absatz 4 Satz 2 KV M-V ist auch der auf der Grundlage einer Gerichtsentscheidung, eines außergerichtlichen Vergleichs oder einer vertraglichen Verpflichtung ermittelte Kaufpreis anzusehen, da diese Wertbestimmung eine derart bindende Wirkung entfaltet, dass hinsichtlich der Vereinbarung der Gegenleistung kein Gestaltungsspielraum mehr besteht. Dies gilt nicht, sofern die vertragliche Kaufpreisregelung rechtsmissbräuchlich abgeschlossen worden ist, wovon grundsätzlich bei einem zeitlich engen Zusammenhang zwischen Vertragsabschluss und Veräußerung auszugehen ist.

6.9 Sonderfall – Verkauf von Vermögensgegenständen an Unternehmen

Bei der Veräußerung von Vermögensgegenständen und für eventuelle Preisnachlässe an Unternehmen sind im Hinblick auf das Verbot unzulässiger Beihilfen Artikel 107 AEUV und die Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 AEUV zu beachten.

Vor dem Unterwertverkauf eines Vermögensgegenstands an Unternehmen ist die Vereinbarkeit der Vergünstigung mit dem EU-Beihilfenrecht durch die Gemeinde sicherzustellen. Auf eine gegebenenfalls bestehende Notifizierungspflicht der Gemeinde gegenüber der EU-Kommission wird hingewiesen. Die kommunalrechtliche Genehmigung einer Unterwertveräußerung nach § 56 Absatz 6 KV M-V beinhaltet keine beihilfenrechtliche Genehmigung.

6.10 Entscheidungsfindung innerhalb der Gemeinde

6.10.1 Die nach der Hauptsatzung zu bestimmende Entscheidungsbefugnis beurteilt sich nach dem vollen Wert des Vermögensgegenstandes. Dem zuständigen Gremium müssen alle für die Entscheidung über die Vermögensveräußerung erheblichen Tatsachen in der Beschlussvorlage mitgeteilt werden. Hierzu gehört auch, dass wahrheitsgemäß über alle vorliegenden konkreten Kaufangebote in der Beschlussvorlage informiert wird. Gehen konkrete Kaufangebote nach Versand der Beschlussvorlage, aber vor Beschlussfassung ein, hat die Verwaltung über die geänderte Sachlage per Tischvorlage zu informieren. Die Entscheidung über die Vermögensveräußerung im Sinne des § 56 Absatz 6 KV M-V hat die wesentlichen Bestandteile des Vertrages, wie die genaue Bezeichnung des Vermögensgegenstandes, des Preises und des Erwerbers zu enthalten.

6.10.2 Bei Eigenheimstandorten, sozialem Wohnungsbau und Gewerbegebieten kann die Gemeinde einen Globalbeschluss über den Grundstückspreis sowie eine Vorwegbeileihung des vertragsgegenständlichen Grundstückes vor Eigentumsumschreibung beschließen, ohne den Namen des Erwerbers schon zu kennen. Vor Beschlussfassung ist die Rechtsaufsichtsbehörde einzubinden. Die einzelnen Kaufverträge selbst müssen dagegen alle Daten enthalten.

6.10.3 Abweichungen von dem vollen Wert sind in den Beschlüssen der Kommunalvertretung klar und nachvollziehbar zu begründen. Dies setzt zunächst die Feststellung des vollen Wertes voraus. Die Absenkung auf den gewünschten Preis muss sich aus der Aufgabenstellung der Gemeinde ableiten lassen und nach Kriterien erfolgen, die eine Übertragung auf vergleichbare Fälle zulässt.

6.10.4 Mit der politisch gewollten und rechtlich begründeten Abweichung vom Regelfall sind verminderte Einzahlungen verbunden. Diese Folgen transparent zu machen, entspricht dem Grundsatz der Haushaltsklarheit und -wahrheit. Eine solche Entscheidung sollte deshalb, falls zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorberichtes bereits absehbar und es sich nicht um einen geringfügigen Betrag handelt, auch in diesem dargestellt werden.

6.10.5 Über Vermögensveräußerungen ist angesichts der berechtigten finanziellen Interessen der Betroffenen grundsätzlich in nichtöffentlicher Sitzung zu entscheiden (vergleiche § 29 Absatz 5 Satz 2 KV M-V und die Hinweise zur Öffentlichkeit und Nicht-Öffentlichkeit von Sitzungen kommunaler Vertretungskörperschaften bei der Behandlung von Grundstücks- und Vergabeangelegenheiten vom 19.12.2012 [AmtsBl. M-V 2013 S. 35]).

6.11 Erforderliche Antragsunterlagen

6.11.1 Vertrag

Mit dem Antrag auf Genehmigung gemäß § 56 Absatz 6 KV M-V ist der Rechtsaufsichtsbehörde mindestens eine beglaubigte Abschrift des notariell beurkundeten Vertrages vorzulegen, soweit eine notarielle Beurkundung ge-

setzlich vorgeschrieben ist. Dabei ist zu beachten, dass bei Grundstückskauf- und Tauschverträgen sowohl das Verpflichtungs- als auch das dingliche Verfügungsgeschäft vom Genehmigungsvorbehalt erfasst werden.

### 6.11.2 Sachverhaltsdarstellung

Der Genehmigungsbehörde ist eine Sachverhaltsdarstellung zu übergeben, in der mindestens folgende Punkte enthalten sein müssen:

- Benennung des vollen Wertes und Erläuterung der Wertermittlungsmethode im Sinne der Nummern 6.3 bis 6.8,
- Begründung des besonderen öffentlichen Interesses für die Weggabe des Vermögensgegenstandes unter dem vollen Wert (siehe Nummer 6.2),
- beihilferechtliche Stellungnahme für den Fall der Vermögensveräußerung an ein Unternehmen (siehe Nummer 6.9).

### 6.11.3 Beschluss

Zudem sind der Rechtsaufsichtsbehörde die von der Verwaltung erarbeitete Beschluss- oder Entscheidungsvorlage (Beschlussvorschlag mit Begründung) und eine auszugsweise Ausfertigung über die Niederschrift der Entscheidung des zuständigen kommunalen Vertretungsorgans beziehungsweise des Haupt- oder Kreisausschusses vorzulegen.

## 7 Nutzungsüberlassung nach § 56 Absatz 5 KV M-V

- 7.1 Der Nachweis der Überlassung zum vollen Wert ist grundsätzlich in entsprechender Anwendung der für die Vermögensveräußerung gegebenen Hinweise zu führen.
- 7.2 Bei Landpachtverträgen gilt die Nutzungsüberlassung zum vollen Wert ohne vorheriges Bietverfahren als nachgewiesen, wenn dem Pachtzins der im aktuellsten Landesgrundstücksmarktbericht für den Landkreis ausgewiesene durchschnittliche Pachtpreis und die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte benannte Acker- oder Grünlandzahl zugrunde liegt. Gemeinden, die über keinen ausgeglichenen Haushalt und kein gesetzeskonformes Haushaltssicherungskonzept verfügen, haben die Vorgaben unter Nummer 6.4.4 Buchstabe a zu beachten.

## 8 Ratenzahlungen

Gegen die Vereinbarung von Ratenzahlungen in Verträgen bestehen keine rechtsaufsichtlichen Bedenken, sofern eine angemessene Verzinsung der Gegenleistung erfolgt und sich aus der Ratenvereinbarung keine zusätzlichen Risiken ergeben. Daher sollten Sicherheiten für die Ratenzahlung (zum Beispiel Bankbürgschaft, vertragliche Vereinbarung

des Eigentumsübergangs auf den Erwerber nach letzter Ratenzahlung und so weiter) angestrebt werden.

## 9 Genehmigungsfiktion gemäß § 56 Absatz 8 KV M-V

Die Genehmigung gilt als förmlich erteilt, wenn die Rechtsaufsichtsbehörde eine mögliche Verletzung von Rechtsvorschriften nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang der benötigten Antragsunterlagen geltend macht. Hier gilt es zu beachten, dass die Zwei-Monats-Frist erst nach vollständigem Vorliegen der benötigten Antragsunterlagen gemäß Nummer 6.11 zu laufen beginnt.

## 10 Vertragsänderungen

- 10.1 Bei Änderungen von nach § 56 Absatz 6 KV M-V genehmigten Veräußerungsverträgen, die den Tatbestand der Unterwertveräußerung erfüllen, weil zum Beispiel eine zusätzliche Grundstücksfläche unter dem vollen Wert veräußert werden soll, ist ein weiteres Genehmigungsverfahren nach § 56 Absatz 6 KV M-V erforderlich.
- 10.2 Bei der Frage der Genehmigungspflicht von Vertragsänderungen ohne Änderung des Vertragsgegenstandes, ist zu prüfen, ob der Änderungsvertrag für die Gemeinde konkrete finanzielle Nachteile zur Folge hat und damit im Ergebnis eine (weitere) Kaufpreisreduzierung erfolgt. Ist deshalb der Tatbestand der Unterwertveräußerung zu bejahen, ist ein Genehmigungsverfahren nach § 56 Absatz 6 KV M-V erforderlich.

## 11 Auskunftserteilung

Die Gemeinde hat auf Verlangen Auskunft zum vorgenommenen Verfahren zur Ermittlung des vollen Werts des Vermögensgegenstandes zu erteilen.

## 12 Vorwegbeleihung

§ 4 Genehmigungsfreistellungsverordnung regelt, unter welchen Bedingungen Gemeinden bereits vor dem Eigentumsübergang Grundpfandrechte zu Gunsten Dritter bestellen dürfen, ohne dass es im Einzelfall dem Zulassen einer Ausnahme nach § 57 Absatz 1 KV M-V durch die Rechtsaufsichtsbehörde bedarf.

## 13 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft und am 31. Dezember 2021 außer Kraft. Mit dem Inkrafttreten dieser Verwaltungsvorschrift tritt der Durchführungserlass zum Genehmigungsverfahren nach § 56 Absatz 6 der Kommunalverfassung vom 11. April 2013 (AmtsBl. M-V S. 302), der zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 17. November 2017 (AmtsBl. M-V S. 799) geändert worden ist, außer Kraft.

AmtsBl. M-V/AAz. 2018 S. 683