

Landratsamt Tübingen • Postfach 19 29 • 72009 Tübingen

Herrn  
Gerhard Schmitz  
Weidenstraße 13  
72119 Ammerbuch

**Abteilung Eigenprüfung  
und Kommunalaufsicht**

Gabriele Schmid

Telefon 0 70 71 / 2 07 – 51 01  
Telefax 0 70 71 / 2 07 – 9 51 01  
G.Schmid@kreis-tuebingen.de  
Raum D 1 02

Az. 01/092.3  
06.09.2022

**Ammerbuch Baugebiet Schlossblick - Ihre Schreiben vom 05.10.2021, 22.08.2021,  
22.02.2022 an uns und vom 03.05.2022 an das Regierungspräsidium**

Sehr geehrter Herr Escher, sehr geehrter Herr Schmitz,

sicher haben Sie Verständnis dafür, dass wir unsere Pflichtaufgaben, insbesondere die Durchführung der Bundestagswahl 2021 und des Zensus 2022 prioritär bearbeiten müssen und deshalb Bürgerbeschwerden nicht immer so zeitnah bearbeiten können wie dies aus Sicht eines Betroffenen wünschenswert wäre.

In der Sache ist zunächst festzuhalten, dass es keinen Anspruch für Bürger auf ein aufsichtsrechtliches Verfahren gibt. Als Aufsichtsbehörde prüfen wir Bürgerbeschwerden im Rahmen unseres pflichtgemäßen Ermessens und dürfen aufgrund der verfassungsrechtlich garantierten Selbstverwaltungshoheit der Gemeinden nur dann gegen diese einschreiten, wenn eine Gemeinde eindeutig rechtswidrig handelt.

Zwischenzeitlich konnten wir eine rechtliche Prüfung des von Ihnen hinsichtlich seiner Rechtmäßigkeit in Frage gestellten Grundstücksgeschäfts auch vornehmen und kommen in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium zu dem Ergebnis, dass es keinen Anlass für ein aufsichtsrechtliches Einschreiten gibt.

Die Gemeinde hat den Kaufvertrag der Rechtsaufsicht deshalb nicht vorgelegt, weil sie der Auffassung ist, dass es sich nicht um einen Verkauf unter dem vollen Wert handelt. Grundsätzlich ist eine Gemeinde verpflichtet, Grundstücke nur zu ihrem vollen Wert zu verkaufen, dies ist grundsätzlich der Verkehrswert. Das bedeutet nach dem Gemeindefinanzrecht aber nicht, dass eine Gemeinde für jedes Grundstück, das sie verkauft, zuvor ein Wertgutachten einholen muss, wenn der Verkehrswert anderweitig sorgfältig ermittelt wird. Zur Frage der Ermittlung des „vollen Werts“ im Sinne des § 92 Abs. 1 GemO ist anzumerken, dass es sich beim Wert einer Sache nicht um eine naturwissenschaftlich-technisch bestimmbare Größe handelt, sondern dass der Verkehrswert anhand verschiedener Parameter eingeschätzt werden muss. Bei einer solchen Einschätzung liegt es auf der Hand, dass ein Gutachter unter Umständen zu einem anderen Wert gelangen könnte, als dem, der vorliegend herangezogen wurde, und ein weiterer Gutachter möglicherweise wiederum ein anderes Ergebnis erzielen würde.

Festzustellen ist jedenfalls, dass vorliegend der Kaufpreis nicht etwa willkürlich gewählt wurde, sondern, dass durchaus sachliche und nachvollziehbare Kriterien die Wertermittlung bestimmt haben.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang insbesondere auch darauf, dass seitens der Gemeinde nachvollziehbar und zulässigerweise auch solche Faktoren berücksichtigt wurden, die sich eher wertmindernd auf das kaufgegenständliche Grundstück auswirken, so die durch die Käuferseite vertraglich übernommene Verpflichtung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, einem politischen Ziel von derzeit besonders hoher Priorität. Nur am Rande sei bemerkt, dass bei Veräußerungen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus nach §§ 3 und 4 Wohnraumförderungsgesetz die Voraussetzungen für eine Veräußerung unter dem vollen Wert ausdrücklich gegeben sind. Daher gäbe es hier auch bei einer vorlagepflichtigen Veräußerung unter Wert keinen Anlass zum Einschreiten der Rechtsaufsichtsbehörde.

Für die Rechtsaufsichtsbehörde besteht daher kein hinreichender Anlass, nunmehr eine erneute Wertermittlung, etwa durch Einholung eines Gutachtens, zu verlangen.

Soweit in der Beschwerde geltend gemacht wird, es liege ein Fall des Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot im Sinne des § 134 BGB vor, wie dies bei gravierenden Unterschreitungen des wahren Wertes von der Rechtsprechung teilweise angenommen wurde, bestehen hierfür nach dem oben Gesagten keine zureichenden Anhaltspunkte. Andererseits besteht aber auch keine hinreichende Veranlassung, im Rahmen der dem öffentlichen Recht zugeordneten Rechtsaufsicht über kommunale Körperschaften diese zivilrechtliche Frage vorliegend einer Klärung zuzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Gabriele Schmid

Mehrfertigung:  
Regierungspräsidium  
Gemeinde Ammerbuch