

Kaufpreisfindung für Gewerbeflächen Haushaltsrechtliche Beurteilung

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Information zur Kenntnis

II. Sachverhalt

In regelmäßigen Abständen, spätestens aber bei der Erschließung neuer Gewerbegebiete wird in Gemeinderäten über die Grundstückspreise für Bauflächen diskutiert. Grundlage für diese Diskussionen ist vielfach das Konkurrenzdenken zu umliegenden Gemeinden und damit einhergehend die Preise, die diese Gemeinden für ihre Flächen festgesetzt haben. Grundstückspreise, die die Erschließungskosten sowie den Flächenerwerb nicht komplett abdecken, werden dann allgemein mit dem Schlagwort der „Wirtschaftsförderung“ begründet.

Im Folgenden werden die für die haushaltsrechtliche Beurteilung maßgeblichen Vorschriften erläutert und die Auswirkungen bestimmter Preisfestlegungen anhand von Beispielen aufgezeigt.

§92 GemO

Absatz 1 Satz 2 dieser Vorschrift besagt, dass Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen. Erfolgt die Veräußerung nicht zu ihrem vollen Wert, sind unabhängig der Begründung für einen nicht kostendeckenden Kaufpreis die Konsequenzen aus haushaltsrechtlicher Sicht zu tragen. Diese gehen aus den einschlägigen Bestimmungen der Gemeindehaushaltsverordnung hervor.

§24 GemHVO

Diese Vorschrift konkretisiert §80 II; III GemO und enthält dementsprechend Bestimmungen zum Ausgleich des Ergebnishaushaltes/Ergebnisrechnung. Kann der Ergebnishaushalt unter Ausnutzung sämtlicher Sparmöglichkeiten und Ausschöpfung aller Ertragsmöglichkeiten nicht ausgeglichen werden, sollen Mittel aus den Überschüssen vergangener Jahre hierfür verwendet werden. Sofern keine Gewinnrücklagen vorliegen kommt das Sonderergebnis zum Tragen.

Im Sonderergebnis werden außerordentliche Aufwendungen und Erträge verbucht. Außerordentliche Aufwendungen entstehen in der Regel aus Ereignissen, die nicht absehbar waren (z. B. Beschädigung einer Straße infolge eines Hangrutsches), aber auch Verluste, die durch den nicht kostendeckenden Verkauf kommunalen Vermögens entstehen.

Daraus kann geschlossen werden, dass sich eine Gemeinde bei der Festsetzung nicht kostendeckender Grundstückspreise aller Voraussicht nach der Möglichkeit beraubt, einen unausgeglichenen Ergebnishaushalt über ein positives Sonderergebnis ausgleichen zu können.

Verstärkend kommt noch hinzu, dass negative Sonderergebnisse nach §25 IV GemHVO im selben Jahr mit dem Basiskapital (Eigenkapital) zu verrechnen sind. §25 III GemHVO besagt, dass das Basiskapital nicht negativ werden darf. Spätestens in dieser Situation wäre der Tatbestand einer nicht „geordneten Haushaltswirtschaft“ im Sinne von §87 II Satz 3 GemO erfüllt, was zu einer Versagung einer beantragten Kreditermächtigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde führt.

Liquidität

Sofern mit den Grundstückspreisen zumindest die Erschließungs-, Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge abgedeckt werden können entspricht der außerordentliche Aufwand dem buchmäßigen Wert des abgehenden Baulandes. In diesem Fall bleiben im Jahr des Grundstücksverkaufes die liquiden Mittel unverändert. Allerdings fehlen diese liquiden Mittel dann in künftigen Jahren, wenn es aufgrund des Bedarfs an Bauland an den Aufkauf von Flächen und die Erschließung eines neuen Baugebietes geht. Unter Umständen sind bei einem entsprechend geringen Liquiditätsstand hierfür auch Kreditaufnahmen notwendig. In diesem Zusammenhang setzt die Kommunalaufsicht enge Maßstäbe, die besagen, dass ein Kredit für Erschließungen innerhalb des Finanzplanungszeitraums über die Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf zurückgezahlt werden muss. Die vollständige Refinanzierung der Erschließung und des Baulanderwerbes geht ebenfalls aus §92 GemO hervor.

Balgheim, 12.04.2021

gez. Nathanael Schwarz

4. öffentliche Gemeinderatssitzung am 20.04.2021

TOP 3 - Anlage

Verkauf Gewerbefläche

Ziel: Grundstückspreis soll Beiträge abdecken

Gewerbefläche in m ²	15.000
Erschließungsbeitrag/m ²	40,00 €
Abwasserbeitrag/m ²	2,50 €
Wasserversorgungsbeitrag/m ²	1,90 €
Nutzungsfaktor	1,25
Wert Flächen (Bilanz)/m ²	20,00 €

Beiträge gesamt 832.500,00 €

Grundstückspreis/m² 55,50 €

Außerordentlicher Aufwand 300.000,00 €

Saldo a.o. Ertrag/a.o. Aufwand

Minderung Basiskapital 300.000,00 €

4. öffentliche Gemeinderatssitzung am 20.04.2021

TOP 3 - Anlage

Verkauf Gewerbefläche

Ziel: Grundstückspreis soll abgehende Flächen und Beiträge abdecken

Gewerbefläche in m ²	15.000
Erschließungsbeitrag/m ²	40,00 €
Abwasserbeitrag/m ²	2,50 €
Wasserversorgungsbeitrag/m ²	1,90 €
Nutzungsfaktor	1,25
Wert Flächen (Bilanz)/m ²	20,00 €

Beiträge gesamt	832.500,00 €
Wert Flächen Bilanz	300.000,00 €
Grundstückspreis/m²	75,50 €

Grundstückspreis/m ² Gemeinde X	40,00 €
Außerordentlicher Aufwand	532.500,00 €

Saldo a.o. Ertrag/a.o. Aufwand

Minderung Basiskapital	532.500,00 €
-------------------------------	---------------------