

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

**Vom 13. April 2017**

**Inhaltsübersicht**

- I. Anwendungsbereich
- II. Genehmigungspflicht nach § 90 Absatz 3 Nummer 1 der Sächsischen Gemeindeordnung
  1. Genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte
  2. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht
- III. Höhe des Verkaufspreises
  1. Voller Wert
  2. Veräußerung unter Wert
- IV. Wertermittlung
  1. Verkehrswertgutachten
  2. Wertermittlung durch kommunale Bedienstete
- V. Öffentliches Anbieten
  1. Veröffentlichung der Verkaufsangebote
  2. Eingang und Öffnung der Kaufangebote
  3. Prüfung der Kaufangebote und Zuschlagserteilung
  4. Verfahrensweise bei öffentlichen Angeboten, auf die keine oder nur Kaufangebote unterhalb des ermittelten Verkehrswertes eingehen
- VI. Veräußerung im Wege der Versteigerung
  1. Voller Wert
  2. Einlieferungsvertrag
  3. Dokumentation
  4. Maklercourtage
- VII. Sonderfälle
  1. Besonderheiten beim Verkauf von Grundstücken an Unternehmen
  2. Besonderheiten bei Umsiedlung aus Überschwemmungsgebieten
  3. Besonderheiten bei historischen Gebäuden
  4. Besonderheiten bei Kleinst- und Splitterflächen
- VIII. Erklärung für die Eintragung ins Grundbuch
- IX. Allgemeine Zulassung von Ausnahmen nach § 83 Absatz 4 der Sächsischen Gemeindeordnung
- X. Inkrafttreten/Außerkräfttreten

**I.**

**Anwendungsbereich**

Diese Verwaltungsvorschrift richtet sich an die Gemeinden, Landkreise, Verwaltungs- und Zweckverbände im Freistaat Sachsen (im Folgenden: Gemeinde) sowie die Rechtsaufsichtsbehörden.

**II.**

**Genehmigungspflicht nach § 90 Absatz 3 Nummer 1 der Sächsischen Gemeindeordnung**

1. Genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte
  - a) Der Halbsatz in § 90 Absatz 3 Nummer 1 der **Sächsischen Gemeindeordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, „sofern sie nicht geringwertig sind“ gilt nicht für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, sondern lediglich für bewegliche Vermögensgegenstände. Die Zusammenfassung der

Regelungen in Nummer 1 der Vorschrift ist ein redaktionelles Versehen, das durch die nächste Kommunalrechtsnovelle korrigiert werden soll.

- b) Ein grundstücksgleiches Recht im Sinne der Nummer 1 der Vorschrift ist auch das Erbbaurecht. Der weit auszulegende Begriff „Veräußerung“ umfasst dabei nicht nur die Übertragung von bestehenden Erbbaurechten der Gemeinde an fremden Grundstücken, sondern auch die erstmalige Begründung eines Erbbaurechts an kommunalem Grundeigentum zu Gunsten privater Dritter, da in beiden Fällen langfristige Vermögensdispositionen über grundstücksgleiche Rechte getroffen werden.
  - c) Bei einer Unterwertveräußerung sind alle Veräußerungsverträge (das heißt Grundstückskaufverträge, aber auch entsprechende die Gemeinde bindende Vorverträge oder Einlieferungsverträge im Rahmen einer Grundstücksversteigerung) bis zur Erteilung der rechtsaufsichtlichen Genehmigung schwebend unwirksam und mit ihrer bestandskräftigen Versagung nichtig (§ 120 Absatz 1 der [Sächsischen Gemeindeordnung](#)).
2. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht
- Keiner Genehmigung bedürfen Verfügungen über Grundstücke nach § 8 des [Vermögenszuordnungsgesetzes](#) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1994 (BGBl. I S. 709), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2009 (BGBl. I S. 1688) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung.

### III.

#### Höhe des Verkaufspreises

##### 1. Voller Wert

Als voller Wert im Sinne des § 90 Absatz 1 der [Sächsischen Gemeindeordnung](#) ist anzusehen:

- a) der Wert, der sich zum Bewertungsstichtag am Markt erzielen lässt (Verkehrswert im Sinne von § 194 des [Baugesetzbuches](#) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 [BGBl. I S. 2414], das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 [BGBl. I S. 1722] geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, in Verbindung mit der [Immobilienwertermittlungsverordnung](#) vom 19. Mai 2010 [BGBl. I S. 639], in der jeweils geltenden Fassung),
- b) der auf der Grundlage des [Sachenrechtsbereinigungsgesetzes](#) vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), das zuletzt durch Artikel 21 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2586) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, beziehungsweise der im Ergebnis des notariellen Vermittlungsverfahrens (§§ 87 ff. des [Sachenrechtsbereinigungsgesetzes](#)) vereinbarte Kaufpreis/Erbbauzins.

Bei Erbbaurechtsverträgen ist der marktübliche Zinssatz zugrunde zu legen. Der Buchwert eines Vermögensgegenstandes spiegelt nicht den Verkehrswert wider und kann deshalb als Beleg für eine Veräußerung zum vollen Wert nicht herangezogen werden.

##### 2. Veräußerung unter Wert

Ergänzend zu den in § 90 Absatz 1 Satz 4 und 5 der [Sächsischen Gemeindeordnung](#) genannten Fallgruppen kann die Gemeinde Grundstücke unter vollem Wert veräußern,

- a) wenn hierdurch die gemeindliche Aufgabenerfüllung erleichtert wird (etwa, weil sich der begünstigte Dritte verpflichtet, auf dem Grundstück Anlagen – Sportplatz, Kindergarten, Altersheim, Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbewerber – zu errichten oder zu unterhalten, die anderenfalls von der Gemeinde betrieben werden müssten),
- b) um die Aufgabenerfüllung wirtschaftlicher zu gestalten oder für die Bürger angemessen zu verbilligen,
- c) unter haushaltswirtschaftlichen Aspekten, zum Beispiel bei hohen laufenden Grundstückskosten und im Vergleich dazu einem nur geringen Verkehrswert oder einer nur geringen Unterschreitung des ermittelten Verkehrswertes,
- d) bei der Gewährung eines Nachlasses, wobei ein strenger Maßstab anzulegen ist. 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.

#### IV. Wertermittlung

Für das zu veräußernde Grundstück ist eine Wertermittlung durchzuführen. Zur Wertermittlung rechnen alle Maßnahmen, die zur Feststellung des Verkehrswertes führen. Bei der Wertermittlung ist ein unangemessener Verwaltungs- und Kostenaufwand zu vermeiden. Wenn die Wertermittlung durch kommunale Bedienstete vorgenommen wird, dürfen diese sowohl dienstrechtlich als auch fachlich nicht dem Bereich unterstehen, der mit der Verwaltung und dem Verkauf der kommunalen Immobilien befasst ist.

##### 1. Verkehrswertgutachten

Zur Feststellung des Verkehrswertes soll ein Gutachten

- a) des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte,
- b) eines für Grundstücks- oder Gebäudebewertung öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- c) eines für diesen Bereich von einer akkreditierten Zertifizierungsstelle gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 vergleichbar zertifizierten Sachverständigen oder
- d) eines für diesen Bereich von einer akkreditierten Zertifizierungsstelle gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 vergleichbar zertifizierten kommunalen Bediensteten

eingeholt werden. Das Verkehrswertgutachten soll zum Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäftes nicht älter als zwölf Monate sein. Unverzichtbar ist eine umfassende sachverständige Wertermittlung vor der Veräußerung von Grundstücken mit umfangreicher Bebauung und vor der Veräußerung von Geschäftsanteilen an privatrechtlichen Unternehmen mit Immobilienbesitz.

##### 2. Wertermittlung durch kommunale Bedienstete

Von der Einholung eines Gutachtens im Sinne von Nummer 1 kann abgesehen werden, wenn die Wertermittlung sachverständig nach den Grundsätzen der [Immobilienwertermittlungsverordnung](#) auch von kommunalen Bediensteten durchgeführt werden kann. Für eine solche Wertermittlung kommen in Betracht:

- a) bebaute Grundstücke mit geringem Wert (zum Beispiel kleinere Abrissgrundstücke),
- b) unbebaute und bebaute Grundstücke sowie einzelne Eigentumswohnungen, zu denen Verkehrswertgutachten vorliegen, die älter als zwölf Monate sind, wenn sich trotz wiederholter Verkaufsbemühungen der jeweiligen Gemeinde bislang kein Käufer gefunden hat,
- c) unbebaute 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,
- d) unbebaute Grundstücke, wenn der volle Wert auch mit Hilfe des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerts (§ 196 des [Baugesetzbuches](#)) 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.
- e) Kleinst- und Splitterflächen, welche sich für eine selbstständige Nutzung oder Bebauung nicht eignen. Kleinst- und Splitterflächen im Sinne dieser Vorschrift sind lediglich für umliegende Grundstückseigentümer von Interesse, nicht aber für Dritte und weisen eine Fläche von regelmäßig nicht mehr als 300 Quadratmetern auf (zum Beispiel Arrondierungsflächen).

#### V. Öffentliches Anbieten

Grundstücke sind, um diese einem möglichst breiten Kreis von Interessenten bekannt zu geben, grundsätzlich öffentlich anzubieten. Eine Pflicht zum öffentlichen Anbieten besteht in den Fällen, in denen eine solche ausdrücklich gesetzlich vorgeschrieben ist. Nicht öffentlich angeboten werden müssen insbesondere

- Grundstücke, die durch Mieter, Pächter oder Erbbauberechtigte erworben werden,
- Kleinst- und Splitterflächen,
- Erweiterungsflächen bei Gewerbegebieten und
- so genannte Komplettierungsfälle nach dem [Sachenrechtsbereinigungsgesetz](#).

1. Veröffentlichung der Verkaufsangebote
  - a) Art, Anzahl und Dauer der Veröffentlichungen der Verkaufsangebote bestimmt die veräußernde Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen. Neben Presseveröffentlichungen kommen auch allgemein zugängliche Internetportale in Betracht.
  - b) Die pflichtgemäße Ermessensausübung verlangt
    - aa) für Grundstücke von überregionaler Bedeutung in der Regel ein bundesweites Anbieten,
    - bb) für Grundstücke oder Areale, die wegen ihres großen Wertes oder wegen anderer Merkmale typischerweise für international tätige Investoren von Interesse sein dürften, in der Regel ein internationales Anbieten.
  - c) Um Chancengleichheit zu wahren, ist bei der Veröffentlichung der Verkaufsanzeige eine angemessene Frist zur Abgabe der Kaufangebote zu setzen, die für den Verkauf von Grundstücken mit regionaler Bedeutung mindestens drei Wochen und für den Verkauf von Grundstücken mit überregionaler Bedeutung mindestens sechs Wochen betragen soll.
2. Eingang und Öffnung der Kaufangebote
  - a) Auf dem Postweg und direkt übermittelte Kaufangebote sind ungeöffnet zu lassen, mit Eingangsvermerk zu versehen und bis zum Zeitpunkt der Öffnung unter Verschluss zu halten.
  - b) Elektronische Kaufangebote sind auf geeignete Weise zu kennzeichnen und verschlüsselt aufzubewahren.
  - c) Mittels Telekopie eingereichte Kaufangebote sind ebenfalls entsprechend zu kennzeichnen und auf geeignete Weise unter Verschluss zu halten.
  - d) Nach Ablauf der Frist zur Abgabe der Kaufangebote wird die Öffnung der Kaufangebote von mindestens zwei Vertretern der Gemeinde gemeinsam durchgeführt und dokumentiert.
3. Prüfung der Kaufangebote und Zuschlagserteilung

Geht auf die Verkaufsanzeigen ein Kaufangebot in Höhe der Wertermittlung ein, besteht in der Regel kein Anlass zu weiteren Verkaufsbemühungen, und der Zuschlag kann erteilt werden. Gehen Kaufangebote ein, die den ermittelten Verkehrswert übersteigen, so ist der Zuschlag in der Regel dem meistbietenden Bewerber zu erteilen. Bei der Auswahl der Bewerber sollen deren Bonität und Investitionskonzepte berücksichtigt werden.
4. Verfahrensweise bei öffentlichen Angeboten, auf die keine oder nur Kaufangebote unterhalb des ermittelten Verkehrswertes eingehen

Soweit auf das öffentliche Anbieten keine oder nur Kaufangebote unterhalb des ermittelten Verkehrswertes eingehen, ist das öffentliche Anbieten in der Regel zu wiederholen oder das Grundstück kann im Wege einer öffentlichen Versteigerung angeboten werden (siehe Ziffer VI). Beim öffentlichen Anbieten ist eine Veräußerung unter Wert auch dann gerechtfertigt, wenn die Spanne zwischen Kaufangebot und ermitteltem Verkehrswert geringer ist als die Kosten eines erneuten öffentlichen Anbietens beziehungsweise einer öffentlichen Versteigerung.

## VI.

### Veräußerung im Wege der Versteigerung

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. 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 Ziffer VII Nummer 3).

#### 1. Voller Wert

Der im Wege der Versteigerung eines Grundstücks erzielte Erlös ist dessen voller Wert, wenn folgendes Verfahren beachtet wird:

- a) Entscheidung für eine Einlieferung zur Versteigerung

Vor einer Veräußerung im Wege der Versteigerung sind abzuwägen
  - aa) die hohe Versteigerungs-/Erfolgsquote,
  - bb) der Wegfall von weiteren öffentlichen Angeboten und gegebenenfalls langwierigen Kaufvertragsverhandlungen,
  - cc) die Kosten für den notariell zu beglaubigenden Einlieferungsvertrag und die Verkäufercourtage.
- b) Versteigerung

Die Grundstücke müssen bei einem Versteigerer nach § 34b der **Gewerbeordnung** in der Fassung

der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), die zuletzt durch Artikel 97 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, eingeliefert werden, der eine der **Versteigererverordnung** vom 24. April 2003 (BGBl. I S. 547), die zuletzt durch Artikel 101 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, entsprechende Vorbereitung und Durchführung der Versteigerung sicherstellt. Die überregionale Inserierung des Versteigerungstermins ist zu gewährleisten.

2. Einlieferungsvertrag

Soweit der Einlieferungsvertrag und die in diesem Zusammenhang erteilten Vollmachten eine Verpflichtung der Gemeinde zur Veräußerung des jeweiligen Grundstücks enthalten, bedürfen die diesbezüglichen Erklärungen der Gemeinde nach § 311b Absatz 1 Satz 1 des **Bürgerlichen Gesetzbuches** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Februar 2017 (BGBl. I S. 258) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, der notariellen Beurkundung.

3. Dokumentation

Die Gemeinden dokumentieren die Wertermittlung, die geschalteten Verkaufsanzeigen, die eingegangenen Kaufangebote, den Einlieferungsvertrag, die Entscheidung nach Nummer 1 Buchstabe a und die Begründung für die Auswahl des Versteigerers nach Nummer 1 Buchstabe b.

4. Maklercourtage

Eine an den Versteigerer zu entrichtende Courtage darf die marktübliche Maklercourtage nur bei Zuschlagspreisen von nicht mehr als 10 000 Euro überschreiten. Die Vereinbarung einer Mehrerlösklausel zugunsten des Versteigerers ist nur zulässig, soweit hierdurch nicht höhere Kosten entstehen als im Vergleich mit einer marktüblichen Maklercourtage.

## VII. Sonderfälle

1. Besonderheiten beim Verkauf von Grundstücken an Unternehmen (§ 90 Absatz 1 Satz 6 der **Sächsischen Gemeindeordnung**)

Bei der Veräußerung von Grundstücken und für eventuelle Preisnachlässe an Unternehmen sind im Hinblick auf das Verbot unzulässiger Beihilfen Artikel 107 der konsolidierten Fassung des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (ABl. C 202 vom 7.6.2016, S. 47) und die Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (ABl. C 262 vom 19.7.2016, S. 1) zu beachten.

2. Besonderheiten bei Umsiedlung aus Überschwemmungsgebieten

Vom Hochwasser betroffenen Wohnungs- und Grundstückseigentümern, die aus Überschwemmungsgebieten (§ 76 Absatz 1 des **Wasserhaushaltsgesetzes** vom 31. Juli 2009 [BGBl. I S. 2585], das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 [BGBl. I S. 626] geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung) umsiedeln wollen, können vergünstigt gemeindeeigene Grundstücke zur Verfügung gestellt werden, um deren Gesamtfinanzierungsbedarf zu reduzieren. Überschwemmungsgebiete können festgesetzte oder vorläufig gesicherte Gebiete sein oder auch andere Gebiete, die seit 2002 tatsächlich einer Überschwemmung ausgesetzt waren.

3. Besonderheiten bei historischen Gebäuden

Historisch bedeutsame und damit regelmäßig denkmalgeschützte Gebäude, wie etwa Burgen, Schlösser, Herrenhäuser, haben eine besondere geschichtliche, wissenschaftliche, künstlerische oder städtebauliche Bedeutung, wodurch ihre Erhaltung und Nutzung im öffentlichen Interesse liegen kann. Bei einer im Einzelfall denkbaren Veräußerung zu einem symbolischen Kaufpreis ist insbesondere Folgendes zu beachten:

- a) Im Kaufvertrag muss der Käufer eine rechtlich gesicherte Investitionsverpflichtung abgeben und den Erhalt der im Regelfall denkmalgeschützten Gebäude gewährleisten.
- b) 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 Rückkauflassungsvormerkung.
- c) Bei der Veräußerung von öffentlich zugänglichen Park- oder Gartenanlagen soll gegebenenfalls das Zutrittsrecht der Öffentlichkeit näher geregelt und grundbuchmäßig gesichert werden.

4. Besonderheiten bei Kleinst- und Splitterflächen

Da sich Kleinst- und Splitterflächen nicht für eine selbstständige Bebauung oder Nutzung eignen, besteht üblicherweise ein geringeres Kaufinteresse an solchen Flächen. Die Gemeinde kann im Einzelfall über einen Nachlass nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden.

### VIII.

#### **Erklärung für die Eintragung ins Grundbuch**

Die Gemeinden haben in eigener Verantwortung die Veräußerung zum vollen Wert sicherzustellen. Die Gemeinden stellen eine Erklärung des Inhalts aus, dass es sich bei der Grundstücksveräußerung um eine Veräußerung zum vollen Wert handelt, dass das Grundstück keinen besonderen wissenschaftlichen, geschichtlichen, künstlerischen oder denkmalpflegerischen Wert hat und eine rechtsaufsichtliche Genehmigung gemäß § 90 Absatz 3 der **Sächsischen Gemeindeordnung** demnach nicht erforderlich ist. Die Erklärung ist zu unterschreiben und mit Siegel oder Stempel der Gemeinde zu versehen.

### IX.

#### **Allgemeine Zulassung von Ausnahmen nach § 83 Absatz 4 der Sächsischen Gemeindeordnung**

1. Das Staatsministerium des Innern lässt hiermit für die Bestellung von gemäß § 800 der **Zivilprozessordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2016 (BGBl. I S. 2591) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, vollstreckbaren Grundpfandrechten im Zusammenhang mit der Veräußerung gemeindlicher Grundstücke gemäß § 83 Absatz 4 der **Sächsischen Gemeindeordnung** eine allgemeine Ausnahme vom Verbot nach § 83 Absatz 1 Satz 1 der **Sächsischen Gemeindeordnung** für die Bestellung von Sicherheiten zugunsten Dritter vor Eigentumsübergang zu, soweit folgende Voraussetzungen vorliegen (§ 129 Absatz 1 der **Sächsischen Gemeindeordnung**; §§ 61, 70 Absatz 1 der **Sächsischen Landkreisordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 [SächsGVBl. S. 180], die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 [SächsGVBl. S. 652] geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung; § 5 Absatz 3 Satz 1, § 47 Absatz 2 Satz 1, § 80 des **Sächsischen Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 [SächsGVBl. S. 196], das durch Artikel 3 Absatz 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 [SächsGVBl. S. 652] geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung):
  - a) Die Belastung eines Grundstücks mit einem Grundpfandrecht darf vor Eigentumsübergang nur erfolgen, wenn dies ausschließlich der Sicherung eines Darlehens zur Finanzierung
    - aa) des Kaufpreises oder
    - bb) von Investitionen auf dem veräußerten Grundstück dient.
  - b) Es wird sichergestellt, dass der Gläubiger des Grundpfandrechts das Grundpfandrecht als Sicherheit nur behalten oder verwerten darf,
    - aa) wenn der Kaufpreis an die das Grundpfandrecht bestellende Gemeinde vollständig geleistet wurde oder
    - bb) ab Eigentumsumschreibung auf den Käufer.
  - c) Eine Übernahme einer persönlichen Haftung der Gemeinde wird ausgeschlossen.
  - d) Der Darlehensschuldner stellt die Gemeinde von jeglichen mit der Bestellung des Grundpfandrechts verbundenen Kosten und sonstigen Folgen frei.
  - e) Soweit im Fall der Veräußerung einer Grundstücksteilfläche die Eintragung eines Grundpfandrechts am unvermessenen Gesamtgrundbesitz erfolgen soll, muss vor Eintragung des Grundpfandrechts zusätzlich eine Erklärung des Gläubigers des Grundpfandrechts vorliegen, in der sich dieser unwiderruflich verpflichtet, die nicht veräußerten Restflächen des Grundbesitzes unverzüglich nach Fortführung des Liegenschaftskatasters in grundbuchmäßiger Form auflagenfrei, insbesondere ohne dass hierdurch Kosten für den Eigentümer entstehen, freizugeben.
2. Das Vorliegen der Voraussetzungen nach den Buchstaben a bis e ist gegenüber dem Grundbuchamt auf dessen Verlangen durch eine mit dem Dienstsiegel versehene Erklärung der Gemeinde oder durch notarielle Eigenurkunde auf Grund entsprechender Bevollmächtigung des Notars durch beide Vertragsteile zu bestätigen. Soweit dem Käufer Vollmacht zur Bestellung von Grundpfandrechten erteilt wird, ist diese nach Maßgabe der unter Nummer 1 Buchstabe a bis e aufgeführten Voraussetzungen einzuschränken. Darüber hinaus ist eine derartige Vollmacht so auszugestalten,

dass deren Ausübung nur vor demjenigen Notar, der den Kaufvertrag beurkundet hat, dessen amtlich bestellten Vertreter oder Nachfolger im Amt sowie dem mit diesem zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Notar möglich ist.

**X.  
Inkrafttreten/Außerkräftreten**

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die **VwV kommunale Grundstücksveräußerung** vom 22. März 2004 (SächsABl. S. 319), zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 1. Dezember 2015 (SächsABl. SDr. S. S 348), außer Kraft.

Dresden, den 13. April 2017

Der Staatsminister des Innern  
Markus Ulbig

---

**Zuletzt enthalten in**

Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die geltenden  
Verwaltungsvorschriften des Staatsministeriums des Innern

vom 29. November 2021 (SächsABl. SDr. S. S 167)