

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	13.12.2016
----	------------------	--------------------------	------------	------------

Änderung der Zuständigkeitsordnung

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Eschweiler beschließt die nachfolgende Änderung der Zuständigkeitsordnung:

Nach § 12 Abs. 6 Buchstabe l) wird folgender Buchstabe m) eingefügt:

m) über den Erwerb von Grundstücken, bebaut und unbebaut, im Wege eines Zwangsversteigerungsverfahrens zu entscheiden und entsprechende Gebote abzugeben

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Breuer _____		Datum: 30.11.2016 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> gez. Bertram gez. Kaever </div>					
1		2		3		4	
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	
<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 17.07.2013 (Sitzungsvorlage 182/13) die Zuständigkeitsordnung beschlossen. Aufgrund einer weiteren Beschlussfassung des Rates der Stadt Eschweiler in seiner Sitzung am 28.09.2016 (VV 161/16) wurde die Zuständigkeitsordnung in § 5 geändert.

Nach der aktuell geltenden Zuständigkeitsordnung obliegt die Entscheidungsbefugnis über den Erwerb und Verkauf von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, bebaut und unbebaut, im Einzelfall im Wert von mehr als 25.000 € bis 500.000 € dem Haupt- und Finanzausschuss (§ 2 Abs. 2 Buchstabe k)), im Übrigen (bei einem Wert von mehr als 500.000 €) dem Rat gemäß § 41 Abs. 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW).

Die vorgenannte Entscheidungsbefugnis umfasst sämtliche Grundstücksgeschäfte, auch den Erwerb von Grundstücken im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren nach den Regeln des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG).

In der Vergangenheit war vermehrt festzustellen, dass im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren zunehmend bebaute/unbebaute Grundstücke angeboten werden, deren Erwerb aus Sicht der Stadtverwaltung insbesondere unter den Aspekten Stadtentwicklung, Stadtplanung sowie Stadtmarketing sinnvoll und geboten erscheint. Der Erwerb eines entsprechenden Grundstückes im Wege des Zwangsversteigerungsverfahrens ist zudem zumeist auch wirtschaftlich lukrativ.

Rechtliche Betrachtung:

Das Zwangsversteigerungsverfahren ist gesetzlich normiert im ZVG (§§ 15 bis 145a). Die Vorschriften über die Versteigerung als solche finden sich in den §§ 66 bis 78 ZVG.

Die gesetzlichen Regelungen zur Versteigerung sind von einem strengen Formalismus geprägt, welcher unter anderem auch Ausdruck in der Regelung des § 71 Abs. 2 ZVG findet. § 71 ZVG regelt die Zurückweisung eines unwirksamen Gebots. Gemäß § 71 Abs. 1 ZVG ist ein unwirksames Gebot zurückzuweisen. § 71 Abs. 2 ZVG bestimmt für den Fall, dass die Wirksamkeit eines Gebots von der Vertretungsmacht desjenigen, welcher das Gebot für den Bieter abgegeben hat, oder von der Zustimmung eines anderen oder einer Behörde abhängt, die Zurückweisung des Gebots erfolgt, sofern nicht die Vertretungsmacht oder die Zustimmung bei dem Gericht offenkundig ist oder durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde sofort nachgewiesen wird.

Zugelassen werden darf demgemäß nur ein wirksames Gebot. Wirksam ist ein Gebot nur, wenn es im Termin selbst zu den aufgestellten Versteigerungsbedingungen abgegeben ist und wenn es als erstes mindestens die Höhe des geringsten Gebots hat, später wenn es ein schon wirksam abgegebenes Gebot auf dasselbe Objekt überschreitet (vgl. Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz, Verlag C.H. Beck, 21. Auflage, München 2016, § 71, Rdnr. 2, Ziffer 2.5), ihm damit für den Fall, dass es das letzte bleibt und kein Versagungsgrund besteht, der Zuschlag erteilt werden darf (vgl. Stöber, ZVG-Handbuch, Verlag C.H. Beck, 9. Auflage, München 2010, Rdnr. 321).

Jedes Gebot ist mithin sofort, d. h. im Termin, auf Zulässigkeit und Wirksamkeit zu prüfen. Urkunden, die die Wirksamkeit eines Gebots ausweisen, müssen somit bei Abgabe des Gebots vorliegen (§ 71 Abs. 2 ZVG), sie können nicht erst nachträglich beigebracht werden. Ebenso bedarf es zwingend des unmittelbaren Nachweises der Vertretungsmacht desjenigen, der für einen anderen geboten hat (Stöber, ZVG-Handbuch, a. a. O., m. w. N.).

Für eine Gemeinde, der die Abgabe von Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren gesetzlich nicht untersagt ist, bedeutet dies, dass diese auf ein entsprechendes Gebot hin im Versteigerungstermin sowohl eine sachliche Ermächtigung in Form eines Gemeinderatsbeschlusses als auch die Vertretungsmacht durch Vorlage einer sog. Bietvollmacht nachzuweisen hat.

Um die Stadt Eschweiler rechtlich in die Lage zu versetzen, im Versteigerungstermin ein wirksames Gebot auf ein entsprechendes Grundstück tätigen zu können, bedarf es nach den vorstehenden Ausführungen daher einer – wertmäßig unbeschränkten – Übertragung der Entscheidungsbefugnis über den Erwerb von Grundstücken, bebaut oder unbebaut, im Wege des Zwangsversteigerungsverfahrens. Hierzu dient die im Umfange des Beschlussvorschlages vorgesehene Übertragung der Zuständigkeit auf den Bürgermeister der Stadt Eschweiler.

Auch vor dem Hintergrund, dass die Zwangsversteigerungstermine bzw. die jeweiligen Objekte, deren Versteigerung in einem bestimmten Termin vorgesehen ist, in der Regel mit einem zeitlichen Vorlauf von längstens einem Monat öffentlich bekannt gegeben werden, erweist sich mit Blick auf den Sitzungsterminplan des Rates der Stadt Eschweiler und seiner Ausschüsse die Übertragung der Zuständigkeit in dem im Beschlussvorschlag vorgegebenen Umfang auf den Bürgermeister der Stadt Eschweiler als unerlässlich.

Die vorgesehene Änderung der Zuständigkeitsordnung ist kommunalverfassungsrechtlich zulässig. Gemäß § 41 Abs. 2 GO NRW kann der Rat – mit Ausnahme der in § 41 Abs. 1 GO NRW aufgeführten Angelegenheiten – die Entscheidung über bestimmte Angelegenheiten auf Ausschüsse oder den Bürgermeister übertragen. Der Erwerb von Grundstücken im Wege eines Zwangsversteigerungsverfahrens fällt nicht unter den Katalog der gemäß § 41 Abs. 1 GO NRW nicht delegierbaren Zuständigkeiten.

Die Übertragung der Zuständigkeiten kann entweder durch begriffliche Umschreibung oder durch Festlegung einer Wertgrenze erfolgen. Die begriffliche Umschreibung der Zuständigkeit muss dem Bestimmtheitsgebot genügen, d. h. es muss abstrakt generell und hinreichend bestimmt zum Ausdruck kommen, für welche Geschäfte die Übertragung gelten soll. Dem Bestimmtheitsgebot wird mit der im Beschlussvorschlag vorgesehenen Formulierung hinreichend Rechnung getragen.

Diese Rechtsauffassung wird vom Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen – wie aus dem in der Anlage beigefügten Schreiben vom 24.11.2016 ersichtlich – geteilt.

Es versteht sich von selbst, dass ein Gebrauchmachen von der Entscheidungsbefugnis jeweils nur in einem haushaltsverträglichen Rahmen erfolgen wird.

Die Verwaltung empfiehlt, den Beschluss gemäß dem vorstehenden Beschlussvorschlag zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Personelle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Schreiben Städte- und Gemeindebund NRW vom 24.11.2016