

## Departement des Innern, 18. Oktober 1993. (SG)

Gemeinden.

### Art. 35 Abs. 3 lit. f GG.

Bei der Festlegung des für die Veräusserung eines Grundstücks zuständigen Organs darf der Gemeinderat nicht auf eine Verkehrswertschätzung abstellen, die den tatsächlichen Verhältnissen offensichtlich nicht entspricht.

GVP 1993 Nr. 81, 157

Der Gemeinderat X. beschloss den Verkauf einer Baulandparzelle von rund 7700 m<sup>2</sup> zu einem Preis von Fr. 660 000.--. Aufgrund der in der Gemeindeordnung festgelegten Kompetenzordnung betrachtete sich der Gemeinderat für diesen Verkauf als abschliessend zuständig. Auf aufsichtsrechtliche Anzeige eines Bürgers hin hob das Departement des Innern den Veräusserungsbeschluss auf.

Aus den Erwägungen:

3. Nach Art. 21 lit. d der Gemeindeordnung der politischen Gemeinde X. (im folgenden: GO) steht dem Gemeinderat die abschliessende Befugnis für die Beschlussfassung über die Veräusserung von Grundstücken zu, wenn die amtliche Verkehrswertschätzung oder die Anlagekosten Fr. 100 000.-- nicht übersteigen. Die Anlagekosten der fraglichen Parzelle betragen laut Kaufvertrag vom 5. Juni 1963 Fr. 70 000.--. Die amtliche Verkehrswertschätzung vom 7. Juli 1987 bewertete das Grundstück mit Fr. 3100.--. Geht man allein von diesen Daten aus, so steht dem Gemeinderat X. die abschliessende Befugnis zur Beschlussfassung betreffend Veräusserung des Grundstücks grundsätzlich zu.

4. Der Anzeiger stellt jedoch die Aktualität und die Richtigkeit der amtlichen Grundstückschätzung vom 7. Juli 1987 in Frage und betrachtet deren Anwendung als willkürlich.

a)...

b) Mit Schreiben vom 25. Februar 1993 offerierte der Gemeinderat X. das Grundstück, gestützt auf eine von ihm veranlasste Schätzung, für Fr. 660 000.-- (Fr. 85.25/m<sup>2</sup>) und fasste am 14. April 1993 einen entsprechenden Veräusserungsbeschluss. Bei der Festlegung der Zuständigkeit für die Beschlussfassung stützte er sich hingegen auf die amtliche Schätzung von Fr. 3100.-- bzw. auf den Anlagewert von Fr. 70 000.--. Es stellt sich somit die Frage, inwieweit sich der Gemeinderat, angesichts der erheblichen Differenz zum tatsächlich realisierten Erlös von Fr. 660 000.--, auf die bestehende amtliche Verkehrswertschätzung vom 7. Juli 1987 von Fr. 3100.-- bzw. auf den Anlagewert von Fr. 70 000.-- abstützen durfte.

c) Nach dem Wortlaut von Art. 35 Abs. 3 lit. f GG und Art. 21 lit. d GO wird der Anlagewert oder die amtliche Verkehrswertschätzung als relevanter Wert für die Festlegung der Finanzbefugnisse angewendet. Nach der Absicht des Gesetzgebers sollte durch das Abstützen auf eine objektive Grösse sichergestellt werden, dass die wertmässige Zusammensetzung des Gemeindevermögens, soweit es Grundstücke betrifft, der Mitsprache der Bürgerschaft unterliegt (vgl. H.R. Arta, Die Zuständigkeitsordnung nach dem st.gallischen Gemeindegesetz, Diss. St. Gallen 1990, 178).

d) Nach Art. 33 Abs. 1 der Verordnung über die amtlichen Grundstückschätzungen (sGS 814.1; abgekürzt GVO) wird ein Grundstück in jedem Fall innert zehn Jahren einmal neu geschätzt. Der Eigentümer kann jederzeit eine neue Schätzung verlangen; das Grundbuchamt muss, insbesondere wenn es feststellt, dass eine Schätzung in erheblichem Masse überholt ist, eine Neuschätzung verlangen (Art. 34 GVO)..

a) Die Gemeinde als Eigentümerin des Grundstücks kann, gestützt auf diese Bestimmungen der GVO, grundsätzlich nicht verpflichtet werden, eine neue amtliche Schätzung zu veranlassen. Es stellt sich jedoch die Frage, ob nicht das Grundbuchamt, angesichts der krassen Unterschiede zwischen Bewertung und Verkaufspreis, zu einer Neuschätzung verpflichtet gewesen wäre. Diese Frage kann jedoch offengelassen werden..

b) Für den Gemeinderat als zuständige Behörde zur Festlegung der Zuständigkeit für den Veräusserungsbeschluss stellt sich die Frage nämlich von vornherein ganz anders. Er hat bei seiner Beschlussfassung rechtmässig und nach pflichtgemäsem Ermessen zu handeln. Er hat seine Entscheidung gestützt auf objektive Grössen, die dem tatsächlichen Wert entsprechen, zu fällen. Jedenfalls darf er sich

nicht willkürlich auf eine amtliche Schätzung abstützen, die der tatsächlichen Situation in keiner Weise entspricht. Er ist in einem solchen Fall verpflichtet, eine neue amtliche Schätzung zu veranlassen (vgl. Art. 24 GVO).

e)Der Gemeinderat X. stützt sich auf eine amtliche Verkehrswertschätzung von Fr. 3100.-- ab. Diese steht dem tatsächlichen Verkaufspreis von Fr. 660 000.-- in krasser Weise entgegen. Auch wenn der Verkaufspreis nicht dem Verkehrswert entspricht, besteht vorliegend ein erhebliches Missverhältnis. Mit dem Abstützen auf eine amtliche Schätzung, die dem tatsächlichen Wert klarerweise nicht entspricht, und mit der sich daraus ergebenden Konsequenz für die Finanzbefugnisse ist es willkürlich, wenn sich der Gemeinderat X. im vorliegenden Fall für abschliessend zuständig zur Veräusserung erachtet.

5.In diesem Sinne ist der Gemeinderat X. anzuweisen, eine neue amtliche Schätzung nach Art. 34 Abs. 1 GVO zu veranlassen und gestützt darauf die Zuständigkeit zur Beschlussfassung für den Grundstücksverkauf gemäss Gemeindeordnung neu festzulegen. Das Verkaufsgeschäft ist demgemäss aufgrund des nicht rechtmässig zustande gekommenen Beschlusses aufzuheben.