



RECHTSANWÄLTE · STEUERBERATER

Partnerschaftsgesellschaft mbB

BMK Partnerschaftsgesellschaft mbB · Prannerstraße 10 · 80333 München

Vorab per E-Mail: juergenfkammer@gmx.de

Herrn
Dr. Jürgen F. Kammer
Steingrund 31
64743 Beerfelden

BMK
Böhm Mohr Kleiner
& Partner mbB
Rechtsanwälte
Steuerberater
Sitz München
AG München PR 1767

Rechtsanwälte
Paul Kleiner
Barbara Finsterwalder
Alexander Kopitsch
Johannes Mohr
Theresa Walter
Carolin Frank

Steuerberater
Franz X. Böhm
Cornelia Gartmeier
Fabian Martyson

Unser Zeichen:	Tel.:	Fax.:	E-Mail:	Datum:
28/vw/00385/20	089/2060325185	089/206032599	mohr@bmk-rs.de	11.08.2022

Kammer, Jürgen F.
hier: Übertragung gemeindlicher Forstgrundstücke an gemeinnützige
Vereinigung

Sehr geehrter Herr Dr. Kammer,

Sie haben uns gebeten, zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen gemeindliche Forstgrundstücke an eine gemeinnützige Vereinigung übertragen werden können. Hierzu dürfen wir unter Zugrundelegung des nachstehend skizzierten Modells wie folgt ausführen:

I. Modellskizze für eine Vereinslösung zum Schutz von Gemeindewald vor waldfremden Nutzungen (Stand: 16.03.2022):

1. Ziel des Modells

Das Ziel des Modells ist darauf gerichtet, Waldgrundstücke der hessischen Stadt Oberzent (Odenwaldkreis) vor solchen waldfremden

Prannerstraße 10
80333 München

www.bmk-rs.de

Nutzungen dauerhaft zu schützen, denen gewichtige öffentliche Belange (Natur- und Artenschutz, Denkmalschutz etc.) gegenüberstehen.

2. Konzept des Modells

Das Konzept des Modells sieht vor, dass die Stadt Oberzent das Eigentum an ihren Waldgrundstücken auf einen gemeinnützigen rechtsfähigen Verein gegen Entgelt (Kaufpreis) überträgt, wobei rechtlich sichergestellt wird, dass der Stadt weiterhin die Erträge aus der herkömmlichen forstwirtschaftlichen Nutzung zustehen. Aus diesen Erträgen werden die Kosten gedeckt, die mit den Grundstücken und deren Nutzung verbunden sind. Einzelheiten hierzu wären in dem Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt Oberzent und der betreffenden Stiftung zu klären.

Die Aufgabe des Vereins besteht darin, im Einklang mit dem satzungsrechtlichen Vereinszweck und den übrigen rechtlichen Vorgaben die von ihm erworbenen Waldgrundstücke nach Maßgabe des zuvor (bei 1.) dargelegten Ziels fachkundig zu schützen, namentlich auf den betreffenden Grundstücken keine waldfremden Nutzungen zuzulassen, die mit dem Natur- und Artenschutz sowie dem Denkmalschutz kollidieren.

Dass die Nutzungserträge bei der Stadt Oberzent verbleiben, führt zu einer entsprechenden Kaufpreisminderung. Im Fall der Vereinsauflösung wird geprüft, ob ein anderer gemeinnütziger rechtsfähiger Verein zur Verfügung steht, mit dem sich das vorstehend (bei 1.) beschriebene Ziel ebenfalls verwirklichen lässt. Wird ein entsprechender Verein nicht gefunden, fällt das Grundstückseigentum unentgeltlich an die Stadt zurück.

II. Kommunalrechtliche Anforderungen an gemeindliche Grundstücksveräußerungen

Bei dem dargelegten Modellkonzept entsteht die Frage, ob die Stadt Oberzent zu einer Veräußerung ihres Eigentums an Waldgrundstücken befugt ist. Diese Frage ist indes zu bejahen.

Nach § 109 Abs. 1 HessGemO darf die Gemeinde Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht braucht, veräußern, in der Regel allerdings

nur zu ihrem vollen Wert. Entscheidend ist nach unserer Auffassung, dass der Stadt Oberzent – auch bei Aufgabe des Eigentums an den Waldgrundstücken – die Nutzungserträge zustehen.

Ausnahmen von der Vorgabe, dass die Gemeinden Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußern dürfen, sind – wie aus § 109 Abs. 3 Satz 1 HessGemO hervorgeht – im öffentlichen Interesse zulässig. Ein öffentliches Interesse an einem Grundstücksverkaufspreis unterhalb des Verkehrswerts wird sich allerdings im vorliegenden Fall nur schwer begründen lassen, sodass eine Veräußerung unter dem vollen Wert vorliegend nicht in Betracht kommen dürfte. In diesem Zusammenhang ist jedoch die Minderung des Verkehrswerts zu berücksichtigen, die dadurch entsteht, dass die Erträge aus der forstwirtschaftlichen Nutzung der Waldgrundstücke bei der Stadt Oberzent verbleiben.

Wir empfehlen daher die Einholung eines Verkehrswertgutachtens.

Eine aufsichtsbehördliche Genehmigung von gemeindlichen Grundstücksveräußerungen ist in Hessen – abweichend von teilweise strengeren Regelungen in anderen Bundesländern - gesetzlich nicht vorgesehen. Die Aufsichtsbehörde ist lediglich berechtigt (nicht verpflichtet), im Wege der Kommunalaufsicht (§§ 135 ff. HessGemO) einzugreifen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen des § 109 HessGemO für die Veräußerung von gemeindlichen Vermögensgegenständen nicht erfüllt sind. Im vorliegenden Fall werden die rechtlichen Voraussetzungen jedoch eingehalten.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Johannes Mohr
Rechtsanwalt