



Rheinisch-Bergischer Kreis
Der Landrat
Kommunalaufsicht
Am Rübenzahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach

steinbach-yannick@web.de
0175 / 3600703

21.02.2025

Kommunalaufsicht ./ Rat der Stadt Rösrath

Sehr geehrter Herr Landrat,

vielen Dank für Ihre Stellungnahme, auf die ich gemeinsam mit den Ausführungen Ihrer Pressesprecherin eingehe.

Dass unter die Rechtsaufsicht auch die Aufsicht über die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit fällt, habe ich nicht in Abrede gestellt. Worum es mir geht ist, dass Sie nicht darlegen können, warum es an uns ist, ein Gutachten beizubringen. Richtig ist es andersherum: Sie müssen zu der Überzeugung kommen, dass unser Beschluss rechtswidrig ist und dann können Sie nach § 122 I GO NRW vorgehen. Sie wollen die Beweislast umkehren.

Es stellt sich auch die Frage, was Sie machen wollen, wenn die Bürgermeisterin den Kaufvertrag unterschreibt? Der Kaufvertrag im Außenverhältnis soll nur dann nach § 134 BGB nichtig sein, wenn der Preis erheblich vom Verkehrswert abweicht (BeckOK KommunalR NRW/Duikers, 30. Ed. 1.1.2025, GO NRW § 90 Rn. 22 m.w.N.). Nach anderer Ansicht soll er sogar stets wirksam im Außenverhältnis sein (Rehn/Cronauge/Lennep/Knirsch GemeindeO NRW/Knirsch § 90 Rn. 5). Nach dem BGH sind nämlich die haushaltsrechtlichen Grundsätze „auf den staatlichen Innenbereich beschränkt“ (BGH Urt. v. 28.04.2015 – XI ZR 378/13 = BGH NZG 2015, 875, 882 Rn. 67 mit Verweis auf BVerwGE 129, 9 = NJW 2007, 2275 Rn. 11 f.).

Ich halte das von Ihnen angeführte Urteil des OVG NRW auch nur für begrenzt einschlägig. Es bezieht sich ausdrücklich nur auf den Verkauf von Vermögensgegenständen, der in § 90 Abs. 3 GO NRW explizit geregelt ist. Eine vergleichbare Vorschrift für den Kauf von Vermögensgegenständen gibt es nicht. Nach der NKF Handreichung für Kommunen, 7. Aufl. 2016, 1064 soll aus § 90 Abs. 3 S. 2 zwar entnommen werden, dass diese Grundsätze auch für den Kauf

Anwendung finden. Allerdings ist die Situation eine andere. Als Verkäufer kann die Gemeinde den Preis vorgeben. Wenn die Gemeinde aber Eigentum erwerben möchte und der Eigentümer den Bodenrichtwert verlangt, kommt man auch mit einem Verkehrswertgutachten nicht weiter.

Insofern bleibt festzuhalten, dass wenn die Bürgermeisterin den Notarvertrag unterschreibt, die Sache gelaufen ist.

Kann ein Ratsbeschluss nicht rückgängig gemacht werden, widerspricht es dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, dass die Kommunalaufsicht einschreitet (OVG NRW Urt. v. 20.12.1972 – III A 831/71 – 4. Leitsatz)

Nach all dem frage ich Sie erneut, was wollen Sie von uns? Was machen Sie, wenn die Bürgermeisterin morgen unterschreibt? Nach welchem Rechtssatz behaupten Sie, dass wir ein Gutachten beibringen müssen und was passiert, wenn wir es nicht gemacht hätten?

Und vor allem: Warum müssen wir ein Gutachten für dieses Grundstück beibringen und für alle anderen, die wir gekauft haben, nicht? Wir haben ja sogar in gleicher Sitzung ein weiteres gekauft.

Ich bleibe dabei – und das habe ich Ihnen auch mitgeteilt – hier nutzt jemand persönliche Beziehungen, und spannt Sie vor den Karren.

Der Rat wird jedenfalls weiter darauf drängen, dass die Bürgermeisterin unterschreibt und dann bin ich gespannt, was die Aufsicht macht.

Mit freundlichen Grüßen



Yannick Steinbach