



An  
die niedersächsischen Landkreise,  
die Region Hannover,  
die kreisfreien Städte, die großen selbständigen Städte,  
die Landeshauptstadt Hannover und die Stadt Göttingen

sowie

die kreisangehörigen Kommunen und  
die Samtgemeinden über  
die Landkreise,  
die regionsangehörigen Kommunen über  
die Region Hannover

nachrichtlich:  
NLT, NST, NSGB  
Landesrechnungshof- überörtliche Kommunalprüfung

Bearbeitet von:  
Herrn Rosenberger

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)  
33.12-10005 § 121

Durchwahl Nr. (05 11) 1 20-  
4670

Hannover  
21.01.2021

## **Belastungsvollmachten bei Grundstücksveräußerungen durch Kommunen hier: Zulassung einer allgemeinen Ausnahme nach § 121 Absatz 1 Satz 2 NKomVG**

### **1. Allgemeines**

Gemäß § 121 Absatz 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) dürfen Kommunen keine Sicherheiten zugunsten Dritter bestellen. Die Kommunalaufsicht kann Ausnahmen zulassen.

Bei einem Verkauf von Grundstücken durch Kommunen gibt es im Kaufvertrag die Möglichkeit einer Vorwegbeileihung des Vertragsgegenstandes, soweit der Kaufpreis durch Fremdmittel erbracht wird. Dafür wird eine Belastungsvollmacht für eine Grundschuldbestellung von der Kommune erteilt. Dies stellt eine Sicherheitsbestellung für einen Dritten i. S. des § 121 Absatz 1 Satz 1 NKomVG dar. Diese ist grundsätzlich nicht möglich, die Kommunalaufsichtsbehörde kann aber nach § 121 Absatz 1 Satz 2 NKomVG Ausnahmen zulassen.

Die Vertretung beschließt nach § 58 Absatz 1 Nr. 16 NKomVG über die Bestellung von Sicherheiten für Dritte, es sei denn, dass das Rechtsgeschäft einen in der Hauptsatzung der Kommune festgesetzten Betrag nicht überschreitet oder es sich um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie auf [www.mi.niedersachsen.de](http://www.mi.niedersachsen.de) unter „Service“. Auf Wunsch senden wir Ihnen die Informationen zu.

## **2. Allgemeinverfügung**

Nimmt der Käufer eines Grundstücks einer Kommune zur Finanzierung des Kaufpreises ein Darlehen eines Kreditinstituts, das nach dem Kreditwesengesetz im Inland Bankgeschäfte betreiben darf, in Anspruch, so gilt für die Belastung des Grundstücks mit einem Grundpfandrecht zugunsten des Kreditinstituts die Zulassung einer Ausnahme nach § 121 Absatz 1 Satz 2 NKomVG durch diese Allgemeinverfügung als erteilt, wenn

1. vertraglich sichergestellt ist, dass das Kreditinstitut das Darlehen vor Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch unmittelbar an die Kommune auszahlt, und
2. der Käufer die Kommune von allen Kosten und sonstigen finanziellen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freistellt.

Eine Anzeigepflicht gegenüber der Kommunalaufsicht besteht hinsichtlich der Erteilung von Belastungsvollmachten nicht.

Dem Antrag auf Eintragung in das Grundbuch ist eine in der Form des § 29 Absatz 3 der Grundbuchordnung ausgestellte separate Erklärung der veräußernden Kommune beizufügen, dass die Zulassung der Ausnahme gemäß § 121 Absatz 1 Satz 2 NKomVG aufgrund dieser Allgemeinverfügung vorliegt.

Im Auftrage

gez.  
Rosenberger