

Az.: 5 A 149/16  
1 K 1770/14

beglaubigte  
Abschrift



# SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

**Im Namen des Volkes**

## **Urteil**

In der Verwaltungsrechtssache

der Sächsischen Landesanstalt für privaten Rundfunk und neue Medien  
Anstalt des öffentlichen Rechts  
Ferdinand-Lassalle-Straße 21, 04109 Leipzig

- Klägerin -  
- Berufungsklägerin -

prozessbevollmächtigt:  
Rechtsanwälte

gegen

den Freistaat Sachsen  
vertreten durch die Sächsische Staatskanzlei  
Archivstraße 1, 01097 Dresden

- Beklagter -  
- Berufungsbeklagter -

prozessbevollmächtigt:

wegen

Rundfunk- und Fernsehrechts, rechtsaufsichtliche Prüfung eines Kaufvertrags  
hier: Berufung

hat der 5. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Munzinger, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Döpelheuer und den Richter am Obergerverwaltungsgericht Tischer ohne weitere mündliche Verhandlung

am 18. Dezember 2017

### **für Recht erkannt:**

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 2. Februar 2016 - 1 K 1770/14 - geändert. Der Bescheid der Sächsischen Staatskanzlei vom 2. Juli 2014 wird aufgehoben.

Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vorher Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Tatbestand**

- 1 Die Klägerin wendet sich gegen eine rechtsaufsichtliche Maßnahme des Beklagten.
  
- 2 Die Klägerin ist gemäß § 27 Abs. 1 Satz 2 des Sächsischen Privatrundfunkgesetzes - SächsPRG - eine rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts und hat ihren Sitz seit dem Jahre 2004 in Leipzig. Im Zuge der Sitzverlegung nach Leipzig erwarb sie einen Miteigentumsanteil an dem Grundstück Ferdinand-Lassalle-Straße 21 verbunden mit Sondereigentum an Souterrain, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss der Villa, die sich auf dem Grundstück befindet. Dieses Gebäude ist seither der Dienstsitz der Klägerin. Im Dachgeschoss des Hauses befinden sich zwei sanierte Wohnungen. Die Wohnung Nummer 1 hat die Klägerin seit 2007 angemietet; sie nutzt sie als Bürofläche. Hinsichtlich der Wohnung Nummer 2 mit einer Fläche von 102 m<sup>2</sup> führte die Klägerin im Jahre 2006 mit dem Eigentümer Verhandlungen über den Erwerb der Wohnung. Das vom Eigentümer unterbreitete Angebot, die Wohnung zu einem Kaufpreis von 350.000 € zu erwerben, nahm die Klägerin nicht an.

- 3 Am 7. Juli 2009 mietete die Klägerin die Wohnung Nummer 2 zu einem monatlichen Mietzins (Kaltmiete) von 943,50 € befristet bis zum 31. Dezember 2015 mit einer Verlängerungsoption bis zum 31. Dezember 2019. Nach Ablauf der Optionszeit sollte der Vertrag auf unbestimmte Zeit weiterlaufen mit der Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung jeweils zum 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres. Der Mietvertrag enthielt Bestimmungen zur Mieterhöhung für den Fall der Ausübung des Optionsrechts.
- 4 Am 26. Oktober 2009 beschloss der Medienrat der Klägerin den Nachtragshaushalt 2009. Hierbei wurde im Hinblick auf erwartete Aufgabenerweiterungen eine Rücklage in Höhe von 400.000 € für den Erwerb von Immobilien gebildet. Im April 2013 bot der Eigentümer der Klägerin die Wohnung Nummer 2 zu einem Kaufpreis von 400.000 € zum Kauf an. Im Rahmen der Vertragsverhandlungen gab die Klägerin ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts der Wohnung in Auftrag. Das Gutachten beziffert zum Stichtag 3. Mai 2013 den Verkehrswert der Wohnung mit 330.000 €. Am 29. Mai 2013 beschloss der Medienrat der Klägerin, das Angebot, die Wohnung zu einem Kaufpreis von 395.000 € zu erwerben, anzunehmen. Am 30. Mai 2013 wurde ein entsprechender Kaufvertrag geschlossen. Zusätzlich verpflichtete sich die Klägerin zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 18.762,50 €.
- 5 In der Folge übersandte die Klägerin dem Beklagten auf dessen Aufforderung die Beschlüsse ihres Medienrates zur Bildung einer Rücklage zum Erwerb der Wohnung, den Mietvertrag und das Verkehrswertgutachten. Zudem erläuterte sie dem Beklagten die Notwendigkeit des Erwerbs der Wohnung; dieser diene der langfristigen Sicherung der Wohnung zur dienstlichen Nutzung. Weil die Klägerin davon ausging, dass der Kauf der Wohnung ihrem Selbstverwaltungsrecht unterliege, wies sie stets darauf hin, dass die Übersendung ohne Anerkennung einer Rechtspflicht erfolge.
- 6 Mit Bescheid vom 2. Juli 2014 erließ die Sächsische Staatskanzlei den streitgegenständlichen Bescheid folgenden Inhalts:

1. Es wird festgestellt, dass der Kauf der Dachgeschosswohnung, Wohneinheit Nr. 2, in der Ferdinand-Lassalle-Straße 21 in 04109 Leipzig durch die Sächsische Landesanstalt für privaten Rundfunk und neue Medien (SLM) zu den erfolgten Konditionen gegen § 35 Abs. 3 Satz 1 SächsPRG verstößt.

2. Darüber hinaus wird gegenüber der SLM Folgendes angeordnet:

a) Die SLM wird aufgefordert, mögliche Schadensersatzansprüche gegenüber den Verantwortlichen der SLM, die sich aufgrund des festgestellten Rechtsverstoßes gemäß Ziffer 1 ergeben, durch einen unabhängigen Dritten prüfen zu lassen. Die Sächsische Staatskanzlei ist bis spätestens drei Monate nach Bestandskraft dieses Bescheides über das Ergebnis der Prüfung zu informieren.

b) Die SLM hat die im Ergebnis der Prüfung durch den unabhängigen Dritten festgestellten Schadensersatzansprüche binnen einer weiteren Frist von einem Monat geltend zu machen.

c) Die SLM wird aufgefordert, im Falle der beabsichtigten Aufnahme von Vertragsverhandlungen mit dem Eigentümer der verbleibenden, im Fremdeigentum stehenden Dachgeschosswohnung Wohneinheit Nr. 2 in der Ferdinand-Lassalle-Straße 21 in 04109 Leipzig die Sächsische Staatskanzlei unverzüglich hierüber zu informieren.

7 Zur Begründung führte der Beklagte aus, mit dem Bescheid mache er von seiner rechtsaufsichtlichen Befugnis gemäß § 36 SächsPRG Gebrauch. Der Kauf der Wohnung sei mit den Grundsätzen einer geordneten, sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung im Sinne von § 35 Abs. 3 Satz 1 SächsPRG nicht zu vereinbaren, weil der Erwerb zu einem 65.000 € über dem Verkehrswert liegenden Kaufpreis nicht gerechtfertigt sei. Zwar räumten die Haushaltsgrundsätze der Klägerin einen Ermessensspielraum ein. Ein Verstoß gegen § 35 Abs. 3 Satz 1 SächsPRG sei aber dann anzunehmen, wenn offensichtliche Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der verfolgte Zweck anderweitig so kostengünstig hätte erreicht werden können, dass ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Mensch zu keinem anderen Schluss hätte gelangen können. Das sei hier der Fall. Aufgrund der im Mietvertrag eingeräumten Optionsmöglichkeit sei die Verlängerung des Mietvertrages bis zum 31. Dezember 2019 zu den gleichen Bedingungen möglich gewesen. Ein eventueller Erwerb durch einen Dritten hätte hieran nichts geändert. Die Regelungen zur Mieterhöhung im Mietvertrag hätten lediglich zu einer Erhöhung der Kaltmiete auf 1.046,53 € zum 1. Januar 2016 geführt. Selbst wenn hilfsweise davon ausgegangen würde, dass der Kauf eines Objekts grundsätzlich den wirtschaftlich sinnvolleren Weg darstellen würde, läge vorliegend ein Verstoß gegen § 35 Abs. 3 Satz 1 SächsPRG bereits deshalb vor, weil durch die verhandlungs- und bedingungslose Annahme der Kaufpreisvorstellung

des damaligen Eigentümers verhindert wurde, dass der freie Markt regulierend auf die Kaufpreisvorstellung Einfluss nimmt.

- 8 Die Klägerin hat am 28. Juli 2014 Klage beim Verwaltungsgericht Leipzig erhoben mit dem Ziel der Aufhebung des Bescheides vom 2. Juli 2014.
- 9 Zur Begründung hat sie ausgeführt, die Staatskanzlei sei zum Erlass des angefochtenen Bescheides bereits nicht zuständig gewesen. Ein originäres Prüfungsrecht der Staatskanzlei in Haushaltsangelegenheiten sei in § 36 SächsPRG nicht vorgesehen. Diese Prüfung obliege gemäß § 35 Abs. 3 Satz 7, Abs. 4 Satz 1 SächsPRG zunächst einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer und sodann dem Sächsischen Rechnungshof. § 35 Abs. 3 Satz 8 SächsPRG schließe eine präventive Prüfungskompetenz der Staatskanzlei aus. Jedenfalls sei die Rechtsaufsicht im Bereich der Haushaltsführung subsidiär, da der Gesetzgeber den Vorrang der anstaltsinternen Prüfung vorgesehen habe. Eine Überprüfung der Wirtschaftlichkeit stelle eine unzulässige fachaufsichtliche Maßnahme dar.
- 10 Der Bescheid sei auch materiell rechtswidrig, denn der Beklagte überschreite mit der Überprüfung der Haushaltsführung den Bereich der Rechtsaufsicht. Eine Norm könne nur dann Grundlage einer rechtsaufsichtlichen Maßnahme sein, wenn sie so bestimmt formuliert sei, dass bei ihrer Anwendung keinerlei wertende Erwägungen angestellt werden müssten. § 35 Abs. 3 Satz 1 SächsPRG enthalte aber unbestimmte Rechtsbegriffe. Zudem sei die Rechtsaufsicht auf Fälle evident rechtswidrigen Handelns beschränkt. Bei Angelegenheiten der materiellen Ausstattung müsse sich die Kontrolle auf eine weit gestaltete Vertretbarkeitskontrolle beschränken. Ein Eingriff sei erst möglich, wenn das Handeln der Klägerin mit wirtschaftlichen Grundsätzen schlechthin unvereinbar sei. Das sei hier nicht der Fall, da der Kaufpreis den Verkehrswert lediglich um 16,46% überstiegen habe. Auch die verfassungsrechtlich gewährleistete Rundfunkfreiheit bedinge eine nur eingeschränkte Rechtsaufsicht über die Klägerin.
- 11 Im Übrigen entspreche der Erwerb der Wohnung auch den Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit. Der Erwerb der Wohnung sei für die Tätigkeit der Klägerin notwendig gewesen. Die Räume würden gebraucht (vgl. §§ 7 und 63 SÄHO).

Der Eigentümer habe Anfang 2013 beabsichtigt, die Wohnung zu verkaufen. Spätestens ab 2020 hätte ohnehin das Ende des Mietvertrages gedroht. In diesem Falle wäre es andernfalls nötig geworden, eine Zweigstelle einzurichten. Hierdurch wäre erheblicher Organisations- und Kostenaufwand angefallen. Zudem ermögliche der Erwerb der Wohnung die substanzielle Umgestaltung von Flächen wie Küchen und Bädern zu Büroflächen. Vor- und Nachteile des Erwerbs seien in sämtlichen Gremien der Klägerin intensiv diskutiert worden.

12 Der Beklagte ist dem entgegen getreten. Die Grundsätze der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit seien im Rahmen der Rechtsaufsicht überprüfungsfähig. Auch der Prüfauftrag des Rechnungshofes schränke die Rechtsaufsicht nicht ein. Die Rechtsaufsicht sei auch nicht auf eine bloße Evidenzkontrolle beschränkt. Selbst wenn dies der Fall wäre, sei der Bescheid gleichwohl rechtmäßig, da der Kauf der Wohnung evident gegen die Grundsätze der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit verstoße. Beanstandet würden nicht der Erwerb der Wohnung an sich, sondern die Konditionen des Erwerbs. Selbst wenn die Wohnung ab dem 1. Januar 2020 nicht mehr verfügbar sein sollte, wäre ein Umzug der Klägerin in ein anderes Mietobjekt zumutbar. Bei einem Verkauf der Wohnung sei die Klägerin nicht in der Lage, den investierten Wert von 395.000 € wieder einzunehmen. Der Erwerb der Wohnung sei auch nicht zur Sicherung der Aufgabenwahrnehmung der Klägerin erforderlich gewesen. Ihr Personalbestand habe in den vergangenen Jahren nicht oder allenfalls minimal zugenommen. Infolge des Wohnungserwerbs sei es bei der Klägerin zu Liquiditätsproblemen bei der Unterstützung für Infrastrukturkosten regionaler TV-Sender gekommen.

13 Mit Urteil vom 2. Februar 2016 hat das Verwaltungsgericht die Klage abgewiesen. Der Bescheid sei formell rechtmäßig, insbesondere sei die Staatskanzlei zuständig. Die Rechtsaufsicht umfasse auch Haushaltsangelegenheiten. Der Bescheid sei auch materiell rechtmäßig. Die Ziffer 1 des Bescheides sei von § 36 Abs. 2 Satz 2 SächsPRG gedeckt. Bei der Beanstandung handele es sich um eine Maßnahme der Rechtsaufsicht. Da auch die Haushalts- und Organisationshoheit vom Selbstverwaltungsrecht der Klägerin umfasst seien, stehe der Klägerin hierbei ein weiter Gestaltungsspielraum zu. Ein Verstoß gegen die Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit liege erst dann vor, wenn ein mit den Grundsätzen des vernünftigen

Wirtschaftens schlechterdings nicht mehr zu vereinbarendes Verhalten an den Tag gelegt werde. Aus sachlich vertretbaren Gründen könne der Kaufpreis auch über dem Verkehrswert liegen. Erforderlich sei insoweit aber gemäß § 63 Abs. 1 SÄHO, der gemäß § 105 Abs. 1 Nr. 2 SÄHO auch für die Klägerin gelte, dass der Erwerb der Wohnung zur Erfüllung der Aufgaben der Klägerin erforderlich war und dass die jeweils eingesetzten Mittel in einer günstigen Relation zum verfolgten Zweck stehen. Gemessen hieran erweise sich der Abschluss des Kaufvertrages als rechtswidrig, denn er entspreche auch unter Berücksichtigung des der Klägerin zustehenden Gestaltungsspielraums nicht den Grundsätzen einer geordneten, sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung, da nicht ersichtlich sei, dass der Erwerb der der Klägerin im Rahmen des Mietvertrages ohnehin schon zur Verfügung stehenden Wohnung zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich war. Im Rahmen des Sparsamkeits- und Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes sei die Klägerin verpflichtet, die wirtschaftlichste Geschäftsart zu wählen, so dass unter diesem Aspekt die Pflicht bestehen könne, einem Mietvertrag den Vorzug gegenüber dem Erwerb der Wohnung zu geben. Daraus folge, dass nicht schon die Absicht, das Eigentum zu erwerben, allein für sich genommen einen sachlichen Grund für den Abschluss des Kaufvertrages darstellt. Zu beachten sei, dass ausgehend von Gesamterwerbskosten in Höhe von 413.762,50 € und dem ursprünglichen Mietzins von monatlich 943,50 € die Klägerin die Räumlichkeiten noch 438 Monate und somit über 36 Jahre lang hätte mieten können. Erst ab diesem Zeitpunkt hätte sich der Kauf amortisiert. Auch wenn man gemäß dem Mietvertrag von einem Mietzins von monatlich 1.050 € ab dem Jahre 2016 ausgehe, ergäbe sich ab Juni 2013 noch eine Nutzungszeit von 397 Monaten, mithin über 33 Jahre bis zur Amortisation. Das von der Klägerin beauftragte Verkehrswertgutachten gehe von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 50 Jahren aus. Unter diesen Voraussetzungen wäre ein Erwerb der Wohnung dann durch sachliche Gründe gerechtfertigt, wenn zu erwarten wäre, dass die Nutzung des Dienstgebäudes der Klägerin über einen längeren Zeitraum gesichert sei. Dies sei aber nicht der Fall. Dass im Falle der Klägerin nicht von einer ständigen Kontinuität des Dienstsitzes ausgegangen werden könne, zeige sich bereits daran, dass es im Jahre 2004, also 13 Jahre nach Einrichtung der Klägerin, schon einmal zu einer Dienstsitzverlagerung (von Dresden nach Leipzig) gekommen ist. Hinzu komme, dass auf politischer Ebene eine mögliche Fusion der Landesmedienanstalten Sachsens, Sachsen-Anhalts und Thüringens in Rede stehe, wobei derzeit offen erscheine, ob und

wann eine solche durchgeführt wird und wo eine gemeinsame Medienanstalt angesiedelt werden würde. Ein ausreichender sachlicher Grund liege auch nicht darin, dass die Nutzung der Wohnung ohne den Eigentumserwerb in nächster Zukunft gefährdet gewesen wäre. Durch Ausübung der Option hätte der Mietvertrag bis zum Ablauf des Jahres 2019 verlängert werden können. Danach hätte sich das Mietverhältnis in ein unbefristetes Mietverhältnis mit 6-monatiger Kündigungsfrist umgewandelt. Unabhängig davon, dass der Abschluss des Kaufvertrages nicht erforderlich war, erweise er sich auch deshalb als rechtswidrig, weil er zu einem unangemessen hohen Kaufpreis abgeschlossen wurde. Auch die Ziffer 2 des Bescheides sei rechtmäßig.

14 Zur Begründung der vom Verwaltungsgericht zugelassenen Berufung führt die Klägerin zusätzlich zu ihrem Klagevorbringen aus:

15 § 36 Abs. 2 SächsPRG sei keine taugliche Ermächtigungsgrundlage. Rechtsaufsicht sei gemäß § 36 Abs. 1 SächsPRG nur im nicht-programmbezogenen Bereich zulässig. Entscheidungen der Klägerin im hier relevanten Bereich seien nicht ohne weiteres dem nicht-programmbezogenen Bereich zuzuordnen, denn sie dienten der Sicherung der Staatsferne und hätten damit in diesem Sinne stets Programmbezug. Die Klägerin dürfe ihren Sitz in Leipzig frei wählen. Wenn vor zwölf Jahren der Erwerb des überwiegenden Teileigentums in der Ferdinand-Lassalle-Straße 21 in Ordnung gegangen sei, dann müsse auch das Selbstverwaltungsrecht der Klägerin respektiert werden, wenn sie sich entscheide, bei Erweiterungsbedarf bei dieser Immobilie zu verbleiben. Es sei der Klägerin bei der Flächenbeschaffung nur darum gegangen, die gesetzlichen Aufgaben von einem einheitlichen Dienstsitz aus bearbeiten zu können.

16 Es liege kein Verstoß gegen die Grundsätze der geordneten, sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung vor. Der Kaufpreis sei nicht unangemessen hoch. Es sei zu erwarten, dass sich die Teileigentumsfläche gewinnbringend weiterveräußern ließe. Der Kaufpreis liege lediglich um 19,7% über dem im Verkehrswertgutachten 2013 ermittelten Wert, die Abweichung liege damit in der normalen Toleranzbreite. Die ersparte Miete werde weder vom Beklagten noch vom Verwaltungsgericht berücksichtigt, für den Zeitraum vom 1. Juni 2013 bis 31. Dezember 2019 betrage sie 74.576 €. Die Mietersparnis wiege also die Erhöhung gegenüber dem Verkehrswert



mehr als auf. Der Beklagte und das Verwaltungsgericht würden davon ausgehen, dass die Nichtannahme des Angebots des Verkäufers und ein Angebot auf dem freien Immobilienmarkt zwingend zu einem reduzierten Kaufpreis geführt hätte. Insoweit setzten sie eine eigene Prognose an die Stelle der Prognose der Klägerin. Das überschreite die Grenzen zulässiger Rechtsaufsicht. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts sei die Wohnung für potentielle Erwerber auch nicht weniger attraktiv gewesen. Letzte Zweifel würden durch ein im Mai 2016 beim selben Gutachter eingeholtes Verkehrswertgutachten zerstreut. Der Verkehrswert betrage hiernach 375.000 € bei einem Abweichungskorridor von +/- 15%.

- 17 Der Erwerb der Teileigentumseinheit sei zur Erfüllung der Aufgaben der Klägerin erforderlich. Bei der Auslegung des Begriffes der Erforderlichkeit sei zu berücksichtigen, dass Entscheidungen mit Bezug auf den Dienstsitz den Kernbereich der Organisationshoheit der Klägerin betreffen. Der Auffassung des Verwaltungsgerichts zur fehlenden Zweck-Mittel-Relation werde widersprochen. Zweck sei die dauerhafte Wahrung eines einheitlichen Dienstsitzes. Der Kauf sei langfristig die wirtschaftlichste Variante gewesen. Vor allem aber stehe der Klägerin insoweit wiederum ein weiter Beurteilungsspielraum zu. Die Frage der Langfristigkeit des Dienstsitzes in Leipzig sei unter dem Gesichtspunkt einer sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung sachfremd, da die Klägerin im Falle einer Verlagerung des Dienstsitzes ihr Eigentum am Dienstsitz veräußern könnte. Sie erhalte den gezahlten Kaufpreis und hätte den Vorteil der ersparten Miete, das sei wirtschaftlicher als ein langfristiges Mietverhältnis, das zudem nicht sicher sei. Die Überlegungen des Verwaltungsgerichts zur Schließung des Dienstsitzes seien rein spekulativ. Die Einschätzung des Verwaltungsgerichts, die Möglichkeit eines Verlustes der Räumlichkeiten nach 2019 sei lediglich hypothetisch, sei im Hinblick auf die mietvertragliche Situation falsch, zudem begeben sich das Verwaltungsgericht hiermit in den Bereich der reinen Zweckmäßigkeitserwägungen.
- 18 Ziffer 2 Buchst. a und b des Bescheides sei rechtswidrig, da Ziffer 1 rechtswidrig sei. Im Übrigen könnte der Kauf durch einen Verkauf "rückgängig" gemacht werden, der Wert der Wohnung sei gestiegen. Auch die Ziffer 2 Buchst. c sei rechtswidrig, da ein präventives Informationsrecht nicht bestehe.

- 19 Zum Sachverhalt trägt die Klägerin weiter vor, die Bürofläche der hier in Rede stehenden Wohnung werde seit 2009 von der Klägerin rechtskonform genutzt. Die dort eingerichteten Arbeitsplätze stünden Mitarbeitern der Klägerin sowie der Geschäftsführung der SAEK-Förderwerk für Rundfunk und neue Medien gGmbH zur Verfügung. Letztere beauftrage, steuere und kontrolliere die Arbeit der Sächsischen Ausbildungs- und Erprobungskanäle (SAEK).
- 20 Die Klägerin beantragt,
- das Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 2. Februar 2016 - 1 K 1770/14 - abzuändern und den Bescheid des Beklagten vom 2. Juli 2014 aufzuheben.
- 21 Der Beklagte beantragt,
- die Berufung zurückzuweisen.
- 22 Zur Begründung führt er aus:
- 23 Es werde jetzt zum Sachverhalt vorgetragen, dass die Wohnung teilweise von Mitarbeitern des SAEK-Förderwerks genutzt werde. Die Entscheidung, ob eine unmittelbare räumliche Anbindung des SAEK-Förderwerks durch die Unterbringung in einem Gebäude mit der Klägerin erforderlich sei, könne und wolle nicht der Beklagte treffen. Gleichwohl müsse die Klägerin im Rahmen ihres Entscheidungsspielraums in Erwägung ziehen, ob nicht unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Bedenken die Auslagerung der Gesellschaft der richtigere Weg zur Lösung von Raumproblemen wäre.
- 24 Der Erwerb der Immobilie falle nicht in den Kernbereich der programm- oder veranstalterakzessorischen Regulierungstätigkeit. Auch die Grenzen der zulässigen Rechtsaufsicht würden nicht verletzt. Das Verwaltungsgericht habe zutreffend ausgeführt, dass § 35 Abs. 3 Satz 1 SächsPRG nicht zu Zweckmäßigkeitserwägungen zwingt. Die Begriffe der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit seien einer vollständigen Rechtskontrolle zugänglich. Der sächsische Landesgesetzgeber gehe davon aus, dass der Begriff der Wirtschaftlichkeit einer Kontrolle durch die Rechtsaufsichtsbehörde zugänglich sei. Allein der Umstand, dass für die Frage der Wirtschaftlichkeit auch Prognosen und Schätzwerte erforderlich sein mögen, führe nicht zur Fachaufsicht. Das

Argument der Evidenzkontrolle sei unerheblich, weil die massive Überschreitung des Verkehrswertes angesichts einer Amortisierung erst in den Jahren 2046 oder 2049 zu dem offensichtlichen Ergebnis führten, dass der Erwerb mit den Grundsätzen einer sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung nicht vereinbar sei.

- 25 Der Erwerb der Wohnung zu evident erhöhtem Kaufpreis sei nicht erforderlich gewesen. Die Klägerin verkenne, dass der Beklagte nicht die Zweckmäßigkeitserwägungen der Klägerin in Frage stelle, sondern ausschließlich unter Zugrundelegung der von der Klägerin zu definierenden Zielsetzungen am Maßstab der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit eine Mittel-Zweck-Relation durchführe. Diese führe zu dem Ergebnis der Unwirtschaftlichkeit. Ob und wie die Klägerin tatsächlich den derzeitigen Dienstsitz langfristig in Anspruch nehmen wird, sei offen. Hier komme zum Tragen, dass die Klägerin keine alternativen Handlungsmöglichkeiten zu wirtschaftlich angemessenen Bedingungen geprüft habe. Die Ablehnung der Klägerin, über die Anmietung von Räumlichkeiten an einem anderen Ort als dem Dienstsitz auch nur nachzudenken, weil dies einen aufgabengerechten Funktionsablauf der Anstalt nicht gewährleiste, könne nicht darüber hinwegtäuschen, dass eine solche notwendige Prüfung rechtswidrig nicht stattgefunden habe. Dass bei Zugrundelegung eines sehr langen - 50-jährigen - Nutzungszeitraums im Falle nicht erforderlicher Zinszahlungen die Mietkosten die Finanzierungskosten auch bei einem den Verkehrswert übersteigenden Kaufpreis übersteigen, sei rechtlich unerheblich, da bei dieser Betrachtung der Erwerb zu einem überhöhten Preis immer zulässig wäre. Der Erwerb der Wohnung führe auch zu einem Liquiditätsentzug, der im Hinblick auf die Pflichten der Klägerin gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 des Sächsischen Gesetzes zur Durchführung des Staatsvertrages über den Rundfunk im vereinten Deutschland rechtlich problematisch sei. Auch die Ziffer 2 des Bescheides sei rechtmäßig.
- 26 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte sowie die vom Beklagten vorgelegten Verwaltungsvorgänge Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

- 27 Die zulässige Berufung ist begründet. Der angefochtene Bescheid des Beklagten vom 2. Juli 2014 ist aufzuheben, denn er ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).
- 28 1. Der Bescheid vom 2. Juli 2014 ist formell rechtmäßig, insbesondere ist die Sächsische Staatskanzlei gemäß § 36 Abs. 1 SächsPRG für den Erlass des Bescheides zuständig. Denn es handelt sich, wie nachfolgend dargestellt, um eine Maßnahme der Rechtsaufsicht.
- 29 2. Der Bescheid vom 2. Juli 2014 ist jedoch materiell rechtswidrig. Zwar unterliegen Maßnahmen der Klägerin der hier vorliegenden Art der Rechtsaufsicht durch den Beklagten (a). Die Nummer 1 des angefochtenen Bescheides ist jedoch rechtswidrig, da der hier rechtsaufsichtlich beanstandete Erwerb der Dachgeschosswohnung Nummer 2 des Anwesens Ferdinand-Lassalle-Straße 21 in 04109 Leipzig weder das Sächsische Privatrundfunkgesetz noch andere Rechtsvorschriften verletzt (b). Rechtswidrig ist auch die Nummer 2 des Bescheides (c).
- 30 a) Der Erwerb der Wohnung Nummer 2 im Dachgeschoss des Dienstsitzes der Klägerin zu den hier vorliegenden Bedingungen unterliegt der Rechtsaufsicht durch den Beklagten.
- 31 Rechtsgrundlage für rechtsaufsichtliche Maßnahmen des Beklagten gegenüber der Klägerin ist § 36 SächsPRG. Gemäß § 36 Abs. 1 SächsPRG unterliegt die Klägerin der Rechtsaufsicht der Sächsischen Staatskanzlei, die sich nicht auf Programmangelegenheiten erstreckt. Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 SächsPRG kann die Rechtsaufsichtsbehörde die Klägerin schriftlich auf Maßnahmen oder Unterlassungen hinweisen, die dieses Gesetz oder die allgemeinen Rechtsvorschriften verletzen, und sie auffordern, die Rechtsverletzung innerhalb einer bestimmten Frist zu beseitigen und künftig zu unterlassen. Mit der Ziffer 1 des Bescheides erfolgt ein Hinweis auf eine Maßnahme, die nach der Rechtsauffassung der Rechtsaufsichtsbehörde das Gesetz verletzt. Mit der Ziffer 2 Buchst. a und b wird die Klägerin zur Beseitigung der Rechtsverletzung aufgefordert, wobei zu berücksichtigen ist, dass der Kaufvertrag nicht ohne weiteres rückgängig gemacht werden kann und die Beseitigung sich deshalb auf die Beseitigung der - nach der Rechtsauffassung der

Rechtsaufsichtsbehörde - eingetretenen nachteiligen Folgen bezieht. Die Ziffer 2 Buchst. c betrifft die sich aus § 36 Abs. 2 Satz 1 SächsPRG ergebende Pflicht zur Vorlage von Unterlagen in Verbindung mit der sich aus § 36 Abs. 2 Satz 2 SächsPRG ergebenden rechtsaufsichtlichen Maßnahme der Aufforderung, eine Rechtsverletzung künftig zu unterlassen.

- 32 aa) Die Regelungen des § 36 SächsPRG zur Rechtsaufsicht über die Klägerin sind verfassungsgemäß. Der Sächsische Verfassungsgerichtshof hat im Urteil vom 10. Juli 1997 - Vf. 13-II-96 -, juris Rn. 97 ff. und 123, zu dem mit dem Zweiten Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den privaten Rundfunk und neue Medien in Sachsen vom 16. Januar 1996 (SächsGVBl. S. 4) neu eingefügten Weisungsrecht nach § 36 Abs. 2 Satz 3 SächsPRG, dem stärksten rechtsaufsichtlichen Eingriff, ausgeführt, dass der Einsatz rechtsaufsichtlicher Mittel in anderen als Programmangelegenheiten grundsätzlich zulässig ist. Entscheidend sei, dass in diesen Fällen die staatliche Rechtsaufsichtsbehörde gesetzlichen Vorgaben unterliegt, die nur eine gebundene Entscheidung bzw. eine Entscheidung zulassen, bei der das Ermessen auf Null reduziert ist, so dass ihr Handeln in vollem Umfang der verwaltungsgerichtlichen Kontrolle unterworfen ist. Diesen Grundsätzen genüge § 36 SächsPRG. § 36 Abs. 1 SächsPRG schließe jede Aufsicht des Staates in Programmangelegenheiten aus. Der Begriff der Programmangelegenheiten sei klar gefasst und erfülle seine Aufgabe, denjenigen Bereich, der dem Grundrecht der Rundfunkfreiheit unterfällt, von anderen Bereichen abzugrenzen. Ihn weit auszulegen, sei daher im Hinblick auf den Grundsatz der Staatsfreiheit nicht notwendig.
- 33 bb) Entgegen der Rechtsauffassung der Klägerin ist die Bereichsausnahme der Programmangelegenheiten hier nicht betroffen.
- 34 Die Klägerin macht geltend, die Fähigkeit, selbst über Ort und Ausstattung des Dienstsitzes zu entscheiden, gehöre zum Kern ihres Selbstverwaltungsrechts. Wenn der Beklagte die Klägerin daran hindere, an ihrem Sitz für die Aufgabenerfüllung erforderliche Räumlichkeiten zu beschaffen und zu sichern, beschneide er sie darin, ihre gesetzlichen Aufgaben mit Programmbezug in autonomer Selbstverwaltung wahrzunehmen. Der Klägerin sei es bei der Flächenbeschaffung ausschließlich darum

gegangen, die gesetzlichen Aufgaben von einem einheitlichen Dienstsitz aus bearbeiten zu können.

35 Diese Argumentation hat keinen Bezug zu einem Eingriff in Programmangelegenheiten. Sie berücksichtigt vom Maßstab her nicht die vorgenannte Rechtsprechung des Sächsischen Verfassungsgerichtshofs, wonach im Hinblick auf den Grundsatz der Staatsfreiheit des Rundfunkwesens keine Notwendigkeit besteht, den Begriff der Programmangelegenheiten weit auszulegen. Die Beschaffung der für die Aufgabenerfüllung erforderlichen Räumlichkeiten nebst der Entscheidung über Ort und Ausstattung des Dienstsitzes ist als Organisations- und Finanzhoheit von dem durch § 27 Abs. 2 Satz 1 SächsPRG gewährleisteten Selbstverwaltungsrecht der Klägerin umfasst. Programmbezogene Relevanz käme einer Aufsichtsmaßnahme in diesem Bereich nur zu, wenn es der Klägerin aufgrund der Aufsichtsmaßnahme unmöglich gemacht würde, die für die Wahrnehmung ihrer gesetzlichen Aufgaben erforderliche Sachausstattung einschließlich der notwendigen Räumlichkeiten zu beschaffen. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht im Ansatz vor. Die Klägerin ist Eigentümerin des Souterrains, des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses der als Dienstsitz genutzten Villa in Leipzig. Die hier in Rede sehende Dachgeschosswohnung betrifft nur einen kleinen Teil der am Dienstsitz vorhandenen Büroräume. Auch wenn die Klägerin diese nicht erworben hätte und diese ab dem Jahre 2020 auch mietvertraglich nicht mehr nutzen könnte, könnte sie bei entsprechender Organisation den Dienstbetrieb und die Wahrnehmung ihrer gesetzlich obliegenden Aufgaben auch mit einer Auslagerung einiger Büroräume in ein anderes Gebäude aufrechterhalten.

36 cc) Die Rechtsaufsicht des Beklagten umfasst auch die Haushaltsaufsicht.

37 Zu den Gesetzen, zu deren Einhaltung die Klägerin verpflichtet ist, gehört auch § 35 Abs. 3 Satz 1 SächsPRG. Hiernach ist die Klägerin zu einer Haushaltsführung verpflichtet, die sich nach den Grundsätzen einer geordneten, wirtschaftlichen und sparsamen Haushaltsführung richtet. Die Einhaltung dieser rechtlichen Verpflichtung unterliegt der Rechtsaufsicht des Beklagten.

- 38 Eine Einschränkung des Umfangs der Rechtsaufsicht ergibt sich nicht aus dem Regelungszusammenhang mit § 35 Abs. 3 Satz 7 und 8 SächsPRG. Nach § 35 Abs. 3 Satz 7 SächsPRG ist der Jahresabschluss nach den Vorschriften der Sächsischen Haushaltsordnung aufzustellen und unter Einbeziehung der Buchführung durch einen unabhängigen Abschlussprüfer zu prüfen. Das Verwaltungsgericht führt insoweit im Einklang mit dem eindeutigen Wortlaut der Norm zutreffend aus, dass dem Wirtschaftsprüfer nicht die vollständige rechtliche Nachprüfung der haushaltswirksamen Tätigkeiten der Klägerin obliegt, sondern nur die Prüfung der Jahresabschlüsse, wobei insbesondere die korrekte Buchführung geprüft wird. Dies entspricht auch der Praxis, wie die vom Beklagten mit der Klageerwiderung vorgelegten Auszüge aus einem solchen Prüfbericht belegen.
- 39 Gemäß § 35 Abs. 3 Satz 8 SächsPRG finden die §§ 108, 109 SäHO keine Anwendung. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass nach § 105 Abs. 1 SäHO für juristische Personen des öffentlichen Rechts, die - wie die Klägerin - der Aufsicht des Staates unterstehen (landesunmittelbare juristische Personen des öffentlichen Rechts), die §§ 106 bis 110 SäHO unmittelbar und die §§ 1 bis 87 SäHO entsprechend gelten, soweit nicht gesetzlich etwas anderes bestimmt ist. Der ausgenommene § 108 SäHO sieht für landesunmittelbare juristische Personen des öffentlichen Rechts die Genehmigung des Haushaltsplans durch das jeweils zuständige Staatsministerium vor. Die durch § 35 Abs. 3 Satz 8 SächsPRG erfolgte Ausnahme hiervon nimmt Rücksicht auf die Rundfunkfreiheit. § 109 SäHO betrifft die Rechnungslegung und deren Überprüfung; insoweit ist § 36 Abs. 3 Satz 7 SächsPRG *lex specialis*. Im Übrigen gelten aber die Regelungen der Sächsischen Haushaltsordnung und die üblichen Grundsätze der Rechtsaufsicht.
- 40 Die Prüfungstätigkeit des Sächsischen Rechnungshofes ist nicht vorrangig gegenüber der Rechtsaufsicht des Beklagten in Haushaltsangelegenheiten. Vielmehr erfolgen beide Prüfungen, wie das Verwaltungsgericht zutreffend ausführt, selbständig mit jeweils unterschiedlicher Zielsetzung. Zu berücksichtigen ist insoweit auch, dass nach Art. 100 Abs. 1 Satz 1 SächsVerf und § 111 Abs. 1 SäHO der Rechnungshof auch die Haushalts- und Wirtschaftsführung der landesunmittelbaren juristischen Personen des öffentlichen Rechts prüft (vgl. SächsOVG, Urt. vom 25. August 2015 - 4 A 46/14 -, juris Rn. 41, wonach die verfassungsunmittelbare Prüfbefugnis auch

landesunmittelbare juristische Personen des öffentlichen Rechts umfasst). Der Vorschrift des § 35 Abs. 4 SächsPRG bedürfte es daher nicht. Es ist jedoch allgemein anerkannt, dass die staatliche Rechtsaufsicht auch die Haushaltsaufsicht umfasst (vgl. VGH BW, Urt. v. 27. Juni 1979 - VI 3056/78 -, juris Rn. 19). Die doppelte Haushaltsaufsicht durch den Rechnungshof und die Rechtsaufsichtsbehörde ohne einen auch zeitlichen Vorrang des Rechnungshofs ist deshalb der Normalfall. Hier gilt nichts anderes. Die Besonderheit der Rechtsaufsicht über die Klägerin liegt ausschließlich darin, dass sich die Rechtsaufsicht aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht auf - hier nicht betroffene - Programmangelegenheiten erstreckt.

- 41 dd) Es besteht auch keine Voreingrifflichkeit anstaltsinterner Kontrollmechanismen. Einen solchen Vorbehalt enthielt § 36 Abs. 1 Satz 2 SächsPRG in der ursprünglichen, am 1. Juli 1991 in Kraft getretenen Fassung. Durch Art. 1 Nr. 29 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über den privaten Rundfunk und neue Medien in Sachsen vom 16. Januar 1996 wurde § 36 SächsPRG neu gefasst. Diese Neufassung entspricht der heutigen Fassung. Der ursprüngliche Satz 2 des § 36 Abs. 1 wurde gestrichen. Die Gesetzesbegründung (LT-Drs. 2/1584 S. 35) gibt dazu nichts her. Die Änderung lässt sich aber damit erklären, dass mit dem 2. Änderungsgesetz die Ratslösung eingeführt wurde. Wenn der unmittelbar mit 2/3-Mehrheit vom Landtag gewählte Medienrat die maßgeblichen Entscheidungen trifft, macht eine anstaltsinterne Kontrolle keinen Sinn.
- 42 ee) Der Anwendbarkeit des § 36 Abs. 2 Satz 2 SächsPRG als Ermächtigungsgrundlage steht schließlich nicht entgegen, dass der Klägerin ein Verstoß gegen die Pflicht zur wirtschaftlichen und sparsamen Haushaltsführung (§ 35 Abs. 3 Satz 1 SächsPRG) vorgeworfen wird und es sich hierbei um unbestimmte Rechtsbegriffe handelt. Dieser Umstand führt nicht dazu, dass die Einhaltung der in § 35 Abs. 3 Satz 1 SächsPRG normierten Pflichten rechtsaufsichtlich nicht überprüft werden dürften. Im Hinblick auf die Unbestimmtheit der Begriffe und die vom Selbstverwaltungsrecht umfasste Organisations- und Finanzhoheit kommt der Klägerin, wie das Verwaltungsgericht zutreffend ausführt, jedoch ein weiter Gestaltungs- und Einschätzungsspielraum zu. Insoweit kann auf die Rechtsprechung zur Kommunalaufsicht zurückgegriffen werden. Hiernach ist die Schwelle zur Rechtswidrigkeit erst überschritten, wenn das gemeindliche Handeln mit den Grundsätzen vernünftigen Wirtschaftens schlechthin unvereinbar ist (vgl. BayVGH, Urt. v. 18. März 1998 - 4 B 97.3249 -, juris Rn. 17),



bzw. konkret für den Fall des Grundstückserwerbs zu einem über dem Verkehrswert liegenden Preis, wenn der Kaufpreis sachlich schlechthin unvertretbar ist (vgl. BVerwG, Urt. v. 14. Dezember 1979 - IV C 28.76 -, juris Rn. 14 zum Grundstückserwerb einer Gemeinde für den Bau einer Straße).

- 43 b) Die Nummer 1 des angefochtene Bescheid ist rechtswidrig, da der hier rechtsaufsichtlich beanstandete Erwerb der Dachgeschosswohnung Nr. 2 des Anwesens Ferdinand-Lassalle-Straße 21 in 04109 Leipzig weder das Sächsische Privatrundfunkgesetz noch andere Rechtsvorschriften verletzt.
- 44 aa) Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für den Erwerb der Dachgeschosswohnung Nummer 2 ist zunächst - ohne Berücksichtigung der Höhe des Kaufpreises - gemäß § 105 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 63 Abs. 1 SÄHO, dass der Erwerb zur Erfüllung der Aufgaben der Klägerin in absehbarer Zeit erforderlich ist. Angesichts des unbestimmten Wortlauts kommt der Klägerin auch insoweit ein vergleichbar weiter Gestaltungs- und Einschätzungsspielraum zu wie bei der Beachtung der Pflicht zu einer wirtschaftlichen und sparsamen Haushaltsführung. Die Einschätzung der Klägerin, dass der Erwerb der Wohnung zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit erforderlich ist, ist deshalb nur dann rechtswidrig, wenn sie schlechthin unvertretbar ist. Dies ist nicht der Fall.
- 45 Einen sicheren Mietvertrag bezüglich der Dachgeschosswohnung Nummer 2 hatte die Klägerin nur bis Ende 2019. Zwar sollte der Mietvertrag nach dem Ende der Verlängerungsoption Ende 2019 weiterlaufen. Für beide Seiten bestand jedoch die Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung jeweils zum 30. Juni und 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres. Es war deshalb offen, ob der Vermieter für den Fall, dass der Kaufvertrag mit der Klägerin nicht zustande kam, den Mietvertrag mit der Klägerin zum 31. Dezember 2019 oder einige Zeit später kündigen oder wenigstens im Wege einer Änderungskündigung für die Klägerin negative Mietkonditionen, insbesondere eine höhere Kaltmiete, anbieten würde. Allein der Klägerin oblag die Einschätzung, ob die Einrichtung einer Zweigstelle anstelle der Nutzung der Dachgeschosswohnung Nummer 2 nachteilig ist, ob die Unterbringung von Mitarbeitern der SAEK gGmbH im selben Gebäude erforderlich oder zumindest sinnvoll ist und ob die Klägerin das Gebäude ab dem Jahre 2020 noch nutzen wird, ob es also zu einer Standortverlagerung

mit oder ohne Zusammenlegung mit anderen Landesmedienanstalten kommen wird. Letzteres gilt jedenfalls auch deshalb, weil eine auch nur halbwegs konkrete Veränderung des Standortes nicht ersichtlich war und auch immer noch nicht ist.

46 bb) Die Höhe des Kaufpreises verstößt nicht gegen das in § 35 Abs. 3 Satz 1 SächsPRG normierte Gebot einer wirtschaftlichen und sparsamen Haushaltsführung.

47 Die Begriffe wirtschaftlich und sparsam sind auslegungsbedürftig. In der VwV zu § 7 SÄHO werden die Begriffe für die Staatsverwaltung in Einklang mit der Literatur (vgl. Heuer, Kommentar zum Haushaltsrecht, § 7 BHO Rn. 3) wie folgt definiert: Nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ist bei allen Maßnahmen des Staates einschließlich solcher organisatorischer und verfahrensmäßiger Art die günstigste Relation zwischen dem verfolgten Zweck und den einzusetzenden Mitteln anzustreben. Die günstigste Zweck-Mittel-Relation besteht darin, dass entweder ein bestimmtes Ergebnis mit möglichst geringem Einsatz von Mitteln oder mit einem bestimmten Einsatz von Mitteln das bestmögliche Ergebnis erzielt wird. Nach dem Grundsatz der Sparsamkeit sind dabei die aufzuwendenden Mittel auf den zur Erfüllung der Aufgaben des Staates notwendigen Umfang zu begrenzen. Dieser Definition schließt sich der Senat an. Wie oben bereits ausgeführt, steht der Klägerin insoweit ein weiter Einschätzungs- und Gestaltungsspielraum zu. Eine rechtsaufsichtliche Beanstandung ist deshalb nur zulässig, wenn der Kaufpreis sachlich schlechthin unvertretbar ist.

48 Ob der Kauf wirtschaftlich und sparsam war, hängt letztlich von einer Bewertung ab, insbesondere ist maßgeblich der zu betrachtende Zeitraum. Angesichts einer Nutzungsdauer von 50 Jahren gemäß dem Verkehrswertgutachten ist der Kauf gegenüber der Miete auf lange Sicht wirtschaftlicher und sparsamer. Nach der Berechnung des Verwaltungsgerichts hätte sich der Kauf der Wohnung ausgehend von einem Mietzins von monatlich 1.050 € nach 33 Jahren amortisiert. Hierbei sind etwaige Mietsteigerungen ab dem Jahre 2020 einerseits und auf einen Mieter nicht umlegungsfähige Kosten des Eigentümers andererseits nicht berücksichtigt. Einer genaueren - prognostischen - Berechnung bedarf es angesichts der Eindeutigkeit des wirtschaftlichen Vorteils des Kaufes nicht. Ob hier von einer lang- oder kurzfristigen Betrachtungsweise auszugehen ist, obliegt der Einschätzung der Klägerin. Der Verweis des Beklagten darauf, dass die Klägerin keine Alternativen geprüft hat, greift

nicht. Gegen eine Verlängerung des Mietvertrages zu den derzeitigen oder künftig auch schlechteren Konditionen hätte der Beklagte keine Einwände; der Kauf ist aber langfristig billiger und deshalb die wirtschaftlichere Alternative. Unter Berücksichtigung der Prämisse der Vermeidung von Außenstellen ist ein Anlass für die Prüfung von Alternativen nicht ersichtlich, solche drängen sich jedenfalls nicht auf. Ein Nachverhandeln mit dem Vermieter war nach den Angaben der Klägerin nicht möglich. Ob der Vermieter die Wohnung ab dem Jahre 2020 auf dem Markt zum Kauf angeboten hätte und die Klägerin die Wohnung dann zu einem geringeren Kaufpreis hätte erwerben können, ist offen, weshalb der Klägerin auch insoweit ein Einschätzungsspielraum zukommt.

49 Etwas anderes ergibt sich nicht aus dem Argument des Beklagten, es sei rechtlich unerheblich, dass bei Zugrundelegung eines sehr langen - 50-jährigen - Nutzungszeitraums im Falle nicht erforderlicher Zinszahlungen die Mietkosten die Finanzierungskosten auch bei einem den Verkehrswert übersteigenden Kaufpreis übersteigen, da bei dieser Betrachtung der Erwerb zu einem überhöhten Preis immer zulässig wäre. Der Beklagte lässt hierbei unberücksichtigt, dass bei der maßgeblichen Zweck-Mittel-Relation stets auf den konkreten Einzelfall abzustellen ist. Ist der Erwerb einer akzeptablen Immobilie zu einem geringeren Preis möglich, ist der Erwerb zu einem höheren Preis unzulässig. Vorliegend war die Sicherung der Unterbringung der Klägerin ohne Zweigstelle jedoch nur zu den hier in Rede stehenden Bedingungen möglich. Soweit der Beklagte einen Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 3 des Sächsischen Gesetzes zur Durchführung des Staatsvertrages über den Rundfunk im vereinten Deutschland geltend macht, hat dies keinen Bezug zu dem im angefochtenen Bescheid erfolgten Vorwurf eines Verstoßes gegen die Grundsätze einer geordneten, sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung. Zudem dient der Erwerb der Dachgeschosswohnung Nummer 2 der Aufgabenwahrnehmung der Klägerin. Im Übrigen erfolgte die Bindung von Mitteln in Höhe von 400.000 € zum Zwecke des Erwerbs von Immobilien bereits durch die Bildung einer entsprechenden Rücklage im Jahre 2009. Diese hat der Beklagte rechtsaufsichtlich nicht beanstandet.

50 c) Die Rechtswidrigkeit der Nummer 2 des angefochtenen Bescheides folgt aus der Rechtswidrigkeit der Nummer 1. Da der Erwerb der Dachgeschosswohnung Nummer 2 nicht gegen haushaltsrechtliche Bestimmungen verstoßen hat, kommen

Schadensersatzansprüche nicht in Betracht. Auch besteht im Hinblick auf die Rechtmäßigkeit des Erwerbs der Wohnung keine Veranlassung, die Rechtsaufsichtsbehörde im Falle der beabsichtigten Aufnahme von Vertragsverhandlungen mit dem Eigentümer der Dachgeschosswohnung Nummer 1 zum Zwecke des Erwerbs dieser Wohnung zu informieren.

- 51 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO, der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus § 167 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 VwGO i. V. m. § 708 Nr. 10, § 711 ZPO.
- 52 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil kein Fall des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Beschlusses schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Justiz und für Europa über den elektronischen Rechtsverkehr, die elektronische Aktenführung, die elektronischen Register und das maschinelle Grundbuch in Sachsen (Sächsische E-Justizverordnung - SächsEJustizVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 2014 (SächsGVBl. S. 291) in der jeweils geltenden Fassung einzulegen. Die Beschwerde muss den angefochtenen Beschluss bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Beschlusses zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Sächsischen E-Justizverordnung einzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der der Beschluss abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich

anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

In Angelegenheiten, die ein gegenwärtiges oder früheres Beamten-, Richter-, Wehrpflicht-, Wehrdienst- oder Zivildienstverhältnis oder die Entstehung eines solchen Verhältnisses betreffen, in Personalvertretungsangelegenheiten und in Angelegenheiten, die in einem Zusammenhang mit einem gegenwärtigen oder früheren Arbeitsverhältnis von Arbeitnehmern im Sinne des § 5 des Arbeitsgerichtsgesetzes stehen, einschließlich Prüfungsangelegenheiten, sind auch Gewerkschaften und Vereinigungen von Arbeitgebern sowie Zusammenschlüsse solcher Verbände für ihre Mitglieder oder für andere Verbände oder Zusammenschlüsse mit vergleichbarer Ausrichtung und deren Mitglieder vertretungsbefugt. Vertretungsbefugt sind auch juristische Personen, deren Anteile sämtlich im wirtschaftlichen Eigentum einer dieser Organisationen stehen, wenn die juristische Person ausschließlich die Rechtsberatung und Prozessvertretung dieser Organisation und ihrer Mitglieder oder anderer Verbände oder Zusammenschlüsse mit vergleichbarer Ausrichtung und deren Mitglieder entsprechend deren Satzung durchführt, und wenn die Organisation für die Tätigkeit der Bevollmächtigten haftet. Diese Bevollmächtigten müssen durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

gez.:

Munzinger

Döpelheuer

Tischer

### **Beschluss**

Der Streitwert wird unter Änderung der Streitwertfestsetzung des Verwaltungsgerichts für beide Rechtszüge auf jeweils 15.000,00 Euro festgesetzt.

### **Gründe**

- 1 Die Festsetzung des Streitwerts und Änderung der Streitwertfestsetzung des Verwaltungsgerichts ergeben sich aus § 63 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 Satz 1 Nr. 2, § 47 Abs. 1 und § 52 Abs. 1 GKG i. V. m. Ziffer 22.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit in der Fassung der am 31. Mai/1. Juni 2012 und am 18. Juli 2013 beschlossenen Änderungen. Ziffer 22.5 des Streitwertkatalogs sieht für Klagen gegen Maßnahmen der Kommunalaufsicht einen Streitwert in Höhe von 15.000 € vor. Die vorliegende Konstellation ist hiermit vergleichbar.
  
- 2 Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:  
Munzinger

Döpelheuer

Tischer