

Neufassung der Wertgrenzen in der „Geschäftsordnung für den Stadtrat Nürnberg“ und in den „Richtlinien über den Verkehr mit Liegenschaften und die Verwaltung von Liegenschaften (LVVR)“

Entscheidungsvorlage:

1. Die LVVR fassen die Zuständigkeitsregelungen im Bereich von Liegenschaftsverwaltung und Liegenschaftsverkehr zusammen und stellen Regeln für die Abwicklung von Grundstücksgeschäften auf (zuletzt geändert im Stadtrat am 08.05.2019). Diese Regelungen sollen dazu dienen, die Geschäfte der laufenden Verwaltung im Sinne von Art. 37 Abs. 1 GO näher zu definieren sowie der Verwaltung für deren Erledigung entsprechende Handlungsanweisungen zu erteilen.

Die Richtlinie enthält

- allgemeine Anweisungen des Stadtrats an die Verwaltung zur Verwaltung von und zum Verkehr mit Grundstücken,
- Grundsatzfestlegungen über die Ermittlung des Kaufpreises, Zahlungsmodalitäten usw. (die damit nicht in jedem Einzelfall beschlossen werden müssen bzw. nur Abweichungen hiervon ausdrücklich beschlossen werden müssen und
- Zuständigkeitsregelungen (Stadtratsgremien – Verwaltung), abgestuft nach Entscheidungsgrenzen.

2. Die LVVR und die Geschäftsordnung des Stadtrates sehen zum Abschluss von Grundstücksgeschäften Zuständigkeiten vor, die i. d. R. nach Geschäftswerten abgestuft sind:

a) Stadtrat (i.d.R. nach Vorberatung im RWA)

Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken, soweit der Geschäftswert im Einzelfall 1.200.000, -- € überschreitet.

b) RWA – Beschluss nach Sachvortrag der/des Referentin/Referenten

- Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken mit einem Geschäftswert **von mehr als 450.000, -- € bis zu** einem Geschäftswert von 1.200.000, -- €
- Nutzungsverträge mit fester Laufzeit **über** 10 Jahren (unabhängig von der Höhe des Nettonutzungsentgelts).

c) RWA – Auflagenbeschluss

- Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken mit einem Geschäftswert **von mehr als 225.000, -- € bis zu** einem Geschäftswert von 450.000, -- €
- Nutzungsverträge **mit gesetzlicher Kündigungsfrist** und mtl. Nettonutzungsentgelt **von mehr als 13.500, -- €**
- Nutzungsverträge mit fester Laufzeit **bis zu 5 Jahren** und mtl. Nettonutzungsentgelt **von mehr als 9.000, -- €**
- Nutzungsverträge mit fester Laufzeit **bis zu 10 Jahren** und mtl. Nettonutzungsentgelt **von mehr als 2.250, -- €**

d) Sachreferent/in:

- Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken mit einem Geschäftswert von **mehr als 112.500, -- € bis zu** einem Geschäftswert von 225.000, -- €
- Nutzungsverträge mit **gesetzlicher Kündigungsfrist** und mtl. Nettonutzungsentgelt **von mehr als 4.500, -- € bis zu** einem mtl. Nettonutzungsentgelt von 13.500, -- €
- Nutzungsverträge mit fester Laufzeit **bis zu 5 Jahren** und mtl. Nettonutzungsentgelt **von mehr als 2.250, -- € bis zu** einem mtl. Nettonutzungsentgelt von 9.000, -- €
- Nutzungsverträge mit fester Laufzeit **bis zu 10 Jahren** und mtl. Nettonutzungsentgelt **bis zu 2.250, -- €**

e) Leiterin/Leiter Liegenschaftsamt

- Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken mit einem Geschäftswert von **bis zu 112.500, -- €**
- Nutzungsverträge mit **gesetzlicher Kündigungsfrist** und mtl. Nettonutzungsentgelt **bis zu 4.500, -- €**
- Nutzungsverträge mit fester Laufzeit **bis zu 5 Jahren** und mtl. Nettonutzungsentgelt **bis zu 2.250, -- €**

Darüber hinaus obliegen dem Liegenschaftsamt als Geschäft der laufenden Verwaltung

- nachträgliche Änderungen beschlossener Geschäfte, Rangänderungen oder
- Löschungen sowie der Bestellung und Einräumung von Dienstbarkeiten oder sonstiger dinglicher Rechte (mit Ausnahme von Erbbaurechten).

Die vorstehend unter Ziffer 2 d) und e) dargestellten Vorgänge wurden bisher bereits als Geschäft der laufenden Verwaltung i.S.v. Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GO behandelt, die der Oberbürgermeister in eigener Zuständigkeit erledigt. Der Oberbürgermeister hat diese Befugnisse gemäß Art. 39 Abs. 2 GO auf den Sachreferenten und den Leiter des Liegenschaftsamts übertragen. Die Aufnahme in Nrn. 5.1 und 5.2 LVVR hatte insoweit rein deklaratorischen Charakter.

3. Die jahrzehntelange Praxis, bei der die in o.g. Ziff. 2 d) und e) dargestellten Vorgänge als Geschäfte der laufenden Verwaltung behandelt und Entscheidungen hierzu durch Referatsverfügung oder Verfügung der Leitung des Liegenschaftsamtes getroffen wurden, blieb bisher vom Grundbuchamt unbeanstandet.

Das Oberlandesgericht (OLG) Nürnberg hat nunmehr in einem Beschluss (Az. 15 W 2607/21) darauf hingewiesen, dass **die auf Grundlage von Referatsverfügungen oder Verfügungen der Leitung des Liegenschaftsamtes** erfolgenden Beurkundungen ohne erforderlichen Nachweis der Vertretungsmacht erfolgen. Das Grundbuchamt müsste daher in solchen Fällen Eintragungsanträge künftig zurückweisen.

4. Um auch weiterhin den Vollzug von Grundstücksgeschäften effizient zu gewährleisten, ist eine Anpassung der LVVR erforderlich.

Dabei soll durch Stadtratsbeschluss **ausdrücklich festgelegt werden**, dass folgende Vorgänge **Geschäfte der laufenden Verwaltung** darstellen:

- Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken bis zu einem Geschäftswert von 225.000 €,
- Nutzungsverträge mit gesetzlicher Kündigungsfrist und einem mtl. Nettonutzungsentgelt von bis zu 13.500 €,
- Nutzungsverträge mit fester Laufzeit bis zu 5 Jahren und einem mtl. Nettonutzungsentgelt von bis zu 9.000 €,
- Nutzungsverträge mit fester Laufzeit bis zu 10 Jahren und einem mtl. Nettonutzungsentgelt von bis zu 2.250 €.

Durch die Änderung der LVVR wird sichergestellt, dass auch für Grundstücksgeschäfte auf der Grundlage von Referatsverfügungen bzw. Verfügungen der Leitung des Liegenschaftsamtes die erforderliche Vertretungsmacht besteht.

Die jeweils geltende Fassung der LVVR wird künftig dem Grundbuchamt übermittelt.