

230.01 Richtlinien über den Verkehr mit Liegenschaften und die Verwaltung von Liegenschaften (LVVR)

Inhalt:

1 ALLGEMEINES	2
1.1 Rechtscharakter	2
1.2 Stiftungsvermögen	2
2 LIEGENSCHAFTSVERKEHR	2
2.1 Grunderwerb	2
2.2 Grundstücksveräußerung	3
2.3 Grundstückstausch	4
2.4 Vorkaufsrechte	5
3 ERBBAURECHTE UND ANDERE DINGLICHE RECHTE UND BELASTUNGEN	5
3.1 Bestellung von Erbbaurechten	5
3.2 Sonstige dingliche Rechte	5
3.3 Dingliche Lasten	6
4 LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG	6
4.1 Anmietungen	6
4.2 Nutzungsverhältnisse an städtischen Grundstücken	6
5 ZUSTÄNDIGKEIT FÜR ENTSCHEIDUNGEN	6
5.1 Leiter des Liegenschaftsamtes	7
5.2 Sachreferent	7
5.3 Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit	7
5.4 Stadtrat	8
6 INANSPRUCHNAHME VON MAKLERN	8
7 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	8

1 Allgemeines

1.1 Rechtscharakter

Rechtsgrundlage für den Erlass der Richtlinien für den Verkehr mit Liegenschaften und die Verwaltung von Liegenschaften (LVVR) ist Art. 37 Abs. 1 Satz 2 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO). Die Richtlinien für den Verkehr mit Liegenschaften und die Verwaltung von Liegenschaften (LVVR) fassen die Zuständigkeitsregelungen im Bereich von Liegenschaftsverwaltung und Liegenschaftsverkehr zusammen und stellen Regeln für die Abwicklung von Grundstücksgeschäften auf. Sie stellen, als konsolidierte Vorgabe für den Verkehr mit Liegenschaften und die Verwaltung von Liegenschaften, auch die durch den Oberbürgermeister in eigener Zuständigkeit erfolgte Übertragung von Befugnissen gem. Art. 39 Abs. 2 GO in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung (auf den Sachreferenten und den Leiter des Liegenschaftsamtes) mit dar.

Diese Regeln sind in jedem Einzelfall anzuwenden.
Sofern davon abgewichen wird, bedarf es der Genehmigung des zuständigen Entscheidungsorgans.

1.2 Stiftungsvermögen

Die LVVR gelten auch für das Grundvermögen der nicht rechtsfähigen Stiftungen und der von der Stadt verwalteten rechtsfähigen Stiftungen.
Zusätzlich sind die Bestimmungen des Stiftungsgesetzes zu beachten.
Verhandlungen über Stiftungsgrundstücke sind im Einvernehmen mit dem Referat für Finanzen, Personal, IT und Organisation zu führen.

2 Liegenschaftsverkehr

2.1 Grunderwerb

2.1.1 Grunderwerb für Bedarfsträger

Das Liegenschaftsamt führt Verhandlungen über den Erwerb von Grundstücken für bedarfstragende Dienststellen auf Grund eines von diesen vorzulegenden Grunderwerbsantrages mit Angabe der Finanzierung.

2.1.2 Kaufpreis

2.1.2.1 Barkauf

Es ist Barkauf anzustreben. Kauf auf Raten, auf Rente oder mit anderen darlehensähnlichen Regelungen für den Kaufpreis soll nur vereinbart werden, wenn Barkauf nicht erreichbar ist.

2.1.2.2 Zahlungsvoraussetzung

Der Kaufpreis soll möglichst in zwei Teilbeträgen entrichtet werden.

Der 1. Teilbetrag kann nach Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Stadt insoweit entrichtet werden, als er eine vorhandene dingliche Belastung des Grundstücks übersteigt und Änderungen bei einer noch notwendigen Vermessung nicht zu erwarten sind.

Der Kaufpreisrest (2. Teilbetrag) ist nach lastenfreier Eigentumsumschreibung auf die Stadt zu entrichten und kann vom Tage des Vertragsabschlusses an verzinst werden.

Ausnahmen sind bei juristischen Personen des öffentlichen Rechts und bei Unternehmen, an denen die Stadt unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, zulässig.

2.2 Grundstücksveräußerung

2.2.1 Grundsatz

In der Regel erfolgen Grundstücksveräußerungen freihändig.

Sofern es von der Marktlage her geboten oder zur Erzielung eines höheren Verkaufspreises sinnvoll ist, sind Grundstücksveräußerungen in geeigneter Weise (Anzeigen, gezieltes Anschreiben von potentiellen Interessenten usw.) auszuschreiben. Wohnbaugrundstücke, die selbständig bebaut werden können, sind in der Regel mehreren Interessenten bekanntzugeben (Ausschreibung, gezielte Ansprache).

2.2.2 Preisgestaltung

2.2.2.1 Als Kaufpreis ist grundsätzlich mindestens der Verkehrswert zu vereinbaren. Eine Veräußerung unter dem Verkehrswert ist nur nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zur Erfüllung einer kommunalen Aufgabe zulässig.

2.2.2.2 Der Verkehrswert ist durch eine Schätzung des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung, durch ein Gutachten des Gutachterausschusses, durch Ableitung aus der amtlichen Richtwertkarte oder auf sonstige geeignete Weise (z.B. Ausschreibung, Vorlage mehrerer Angebote) zu ermitteln. Die Ermittlung ist zur Akte zu nehmen und in der Entscheidungsvorlage detailliert darzustellen. Falls bei einer Grundstücksveräußerung davon nach unten abgewichen werden soll, ist dies in der Entscheidungsvorlage zu begründen.

2.2.3 Kaufpreiszahlung

Der Kaufpreis ist grundsätzlich vor oder bei Beurkundung des Rechtsgeschäftes zu bezahlen. Ausnahmen sind bei juristischen Personen des öffentlichen Rechts, bei Tochterunternehmen, bei Eigenbetrieben der Stadt Nürnberg oder in besonderen Fällen, dann gegen ausreichende Sicherheiten, zulässig.

2.2.4 Mehrheit von Interessenten

Liegen für ein Grundstück mehrere Bewerbungen vor, so sind für die Reihenfolge folgende Grundsätze anzuwenden:

- a) Es ist der Bewerber zu berücksichtigen, der das günstigste Angebot macht, soweit nicht besondere Interessen der Stadt oder soziale, wohnungspolitische und besondere andere Gesichtspunkte für einen anderen Bewerber sprechen;
- b) bei mehreren gleichgünstigen Angeboten ist nach den sozialen, wohnungspolitischen oder anderen besonderen Interessen der Stadt zu entscheiden;
- c) bei Eigenheimbaugrundstücken sind vorrangig die sozialen Belange zu berücksichtigen. Im Übrigen gelten die in a) und b) genannten Grundsätze.
- d) Für die Durchführung strukturierter Angebotsverfahren sind nachfolgende Verfahrensregelungen zu beachten:

- (1) Strukturierte Angebotsverfahren sind öffentlich, in der Regel in Form eines Inserates in der Tagespresse, bekannt zu machen; eine angemessene Bewerbungsfrist ist aufzunehmen.
- (2) Die Interessenten sind über die Bewerbermehrheit zu unterrichten. Gleichzeitig ist den Interessenten eine Frist zur Abgabe eines verbindlichen Angebotes einzuräumen.
- (3) Den Interessenten sind alle wesentlichen vertraglichen Regelungen (insbesondere Mindestkaufpreis, Bauverpflichtung, Nutzungsbeschränkungen, besondere energetische Anforderungen, Vertragsstrafen, Sicherheiten usw.) bekannt zu geben.
- (4) Den Interessenten ist mitzuteilen, ob im Rahmen der Wertung der Angebote ausschließlich der Kaufpreis oder auch sonstige Zuschlagskriterien gewertet werden.
- (5) Sämtliche zusätzlichen Informationen während des Verfahrens sind allen Interessenten gleichermaßen und einheitlich schriftlich mitzuteilen.
- (6) Für ihre Angebote sind den Interessenten einheitliche Rückumschläge zu übergeben; darauf ist der deutliche Hinweis auf das konkrete Projekt aufzubringen. Die so eingegangenen Angebote werden ungeöffnet gesammelt und am Tag nach Fristablauf durch den Sachbearbeiter im Beisein eines Vorgesetzten geöffnet.
- (7) Über das Ergebnis wird ein schriftliches Protokoll gefertigt.
- (8) Gehen mehrere Angebote ein, welche die für eine Wertung aufgestellten Bedingungen erfüllen, ist in einer abschließenden zweiten Angebotsrunde Gelegenheit zu geben, ein verbessertes Angebot zu unterbreiten. Für das Verfahren gelten die Ziffern (2) bis (7) entsprechend.

Der Entscheidungsvorlage ist eine Wertungsmatrix beizufügen. Eine namentliche Benennung der unterlegenen Interessenten unterbleibt. Die Auswahl eines Interessenten ist zu begründen.

2.2.5 Bebauungs- und Verwendungsverpflichtung

Bei Veräußerung zur Bebauung oder bestimmter Verwendung ist ein Bebauungs- bzw. Verwendungsgebot festzulegen, das zeitlich zu befristen ist (in der Regel 3 Jahre). Es ist zu vereinbaren, dass die Stadt bei Nichteinhaltung des Bebauungs- bzw. Verwendungsgebotes zum Rückkauf berechtigt ist.

Für den Rückkauf ist der Verkehrswert, höchstens jedoch der Preis festzulegen, zu welchem das Grundstück verkauft wurde.

Der Ersatz von Aufwendungen des Käufers oder Dritter, mit Ausnahme von zwischenzeitlich bezahlten Erschließungskosten oder Beiträgen nach Stadtrecht ist auszuschließen. Außerdem ist zu vereinbaren, dass das zu veräußernde Grundstück vor vollständiger Bebauung bzw. vor Verwirklichung der vorgesehenen Verwendung nicht an Dritte veräußert werden darf. Die Ansprüche der Stadt aus diesen Verpflichtungen sind, soweit möglich, dinglich zu sichern.

2.2.6 Beurkundungen

Die Bestimmung des beurkundenden Notariats wird in der Regel dem Geschäftspartner überlassen. Anzustreben ist eine Beurkundung bei einem Nürnberger Notariat.

2.2.7 Nebenkosten

Die bei der Veräußerung anfallenden Kosten sowie die Grunderwerbsteuer sind grundsätzlich dem Käufer aufzuerlegen.

2.3 Grundstückstausch

Auf Grundstückstauschgeschäfte sind die Bestimmungen für den Grunderwerb und die Grundstücksveräußerung entsprechend anzuwenden. Eine Bebauungs- oder Verwendungsverpflichtung ist bei Tausch nur vorzusehen, wenn getauscht wird, um dem Tauschpartner der Stadt ein bebaubares Grundstück zu verschaffen.

2.4 Vorkaufsrechte

2.4.1 Vereinbarte Vorkaufsrechte

Rechtsgeschäftlich vereinbarte Vorkaufsrechte sind in derselben Weise wie sonstige Erwerbungen abzuwickeln.

2.4.2 Gesetzliche Vorkaufsrechte

2.4.2.1 Gesetzliche Vorkaufsrechte werden vom Liegenschaftsamt ausgeübt. Das Bestehen eines gesetzlichen Vorkaufsrechtes ist durch die Fachdienststellen, die auch das gesetzlich vorgeschriebene Anhörungs- und Beteiligungsverfahren durchführen, festzustellen.

2.4.2.2 Im Übrigen gelten für das Verfahren die Regeln für den Grundstückserwerb mit der Maßgabe, dass es sich nicht um freihändige Rechtsgeschäfte, sondern um Verwaltungsverfahren nach Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetz handelt.

3 Erbbaurechte und andere dingliche Rechte und Belastungen

3.1 Bestellung von Erbbaurechten

3.1.1 Erbbauzins

Der Erbbauzins ist so festzusetzen, dass eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes erreicht wird (in der Regel 6 %), für soziale Zwecke beträgt eine angemessene Verzinsung in der Regel 3 % des Bodenwerts. Vom Stadtrat getroffene Sonderregelungen bleiben unberührt.

In den Erbbaurechtsverträgen ist schuldrechtlich eine Überprüfung der Höhe des Erbbauzinses zum Zwecke der Anpassung im mindestens 5-jährigen Turnus zu vereinbaren.

Der Erbbauzins ist durch eine Reallast zu sichern. Die Reallast muss an 1. Rangstelle eingetragen werden. Rangrücktritte für die Reallast sind grundsätzlich abzulehnen.

3.1.2 Sonstiges

Im Übrigen gelten für die Bestellung von Erbbaurechten die Grundsätze für die Veräußerung von Grundstücken.

3.2 Sonstige dingliche Rechte

3.2.1 Bei dinglichen Rechten zugunsten der Stadt ist grundsätzlich die Eintragung an erster Rangstelle anzustreben.

Zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues kann mit dinglichen Rechten der Stadt in Abteilung II des Grundbuches grundsätzlich im Rang hinter Grundpfandrechte der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zurückgetreten werden.

3.2.2 Für die Einräumung dinglicher Rechte kann, soweit nicht eine gesetzliche Pflicht zur Duldung besteht, eine Entschädigung geleistet werden.

Auf die Entschädigung sind die Bestimmungen über den Kaufpreis entsprechend anzuwenden.

3.3 Dingliche Lasten

3.3.1 Die Belastung städtischer Grundstücke ist nur zulässig, wenn eine dingliche Sicherung von Rechten des Antragstellers unbedingt erforderlich ist und durch die Bestellung die Verwendung des Grundstücks zu dem geplanten Zweck nicht beeinträchtigt wird.

3.3.2 Für die Belastung ist ein angemessenes Entgelt zu fordern.

4 Liegenschaftsverwaltung

4.1 Anmietungen

Das Liegenschaftsamt führt Verhandlungen über Anmietungen aufgrund eines Auftrages der bedarfstragenden Dienststelle, der durch Ref. I/II/ZSGM nach Inhalt und Umfang bestätigt wurde (besondere Bedarfsprüfung) und für den die Mittelbewilligung durch Ref. I/II bzw. die Stadtkämmerei vorliegt, es sei denn, im Rahmen der Budgetierung werden abweichende Regelungen festgelegt.

4.2 Nutzungsverhältnisse an städtischen Grundstücken

4.2.1 Grundsatz

Vermietungen und Verpachtungen erfolgen in der Regel freihändig. In Fällen von besonderer wirtschaftlicher Bedeutung des Objekts erfolgt Ausschreibung in geeigneter Weise (Anzeigen, Anschreiben potentieller Interessenten, usw.).

4.2.2 Grundstücke im Gemeingebrauch

An Grundstücken im Gemeingebrauch können Nutzungsverhältnisse nur als Sondernutzungen im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften (u.a. Art. 18 ff. BayStrWG und §§ 8 ff. FStrG) begründet werden.

4.2.3 Mehrheit von Interessenten

Interessieren sich mehrere Personen für die Nutzung des gleichen Grundstücks, so gelten die gleichen Grundsätze, wie bei der Grundstücksvergabe (Nr. 2.2.4).

5 Zuständigkeit für Entscheidungen

Die Zuständigkeit für Entscheidungen bei Grundstücksgeschäften richtet sich nach den nachfolgenden Nrn. 5.1 bis 5.4. Dabei ist für Grundstückskäufe auf Rente der Kapitalwert des Geschäftes maßgebend, für Tauschgeschäfte der Einzelwert eines Tauschobjektes.

Bei der Ermächtigung, in Zwangsversteigerungsverfahren ein Gebot abzugeben, ist die Höhe des Maximalgebots maßgebend. Bei Enteignungsanträgen oder sonstigen verpflichtenden Erklärungen grundstücksrechtlicher Art richtet sich die Zuständigkeit nach der erwarteten Höhe der Entschädigung.

Bei Erbbaurechtsbestellungen richtet sich die Zuständigkeit nach dem Grundstückswert.

Als laufende Angelegenheit i.S.d. Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GO, die der Oberbürgermeister in eigener Zuständigkeit erledigt, legt der Stadtrat im Rahmen der Möglichkeit zur Aufstellung von Richtlinien gem. Art. 37 Abs. 1 Satz 2 GO insbesondere die folgenden Vorgänge fest:

- 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, -- €

Diese Richtlinie entspricht der bisherigen Praxis und gilt daher auch für zurückliegende, auf Grundlage der bisherigen LVVR durch Referatsverfügung oder Verfügung des Leiters des Liegenschaftsamtes getroffene Entscheidungen.

Der Oberbürgermeister überträgt diese Befugnisse gemäß Art. 39 Abs. 2 GO nach Maßgabe der folgenden Nrn. 5.1 und 5.2 auf den Sachreferenten und den Leiter des Liegenschaftsamtes.

Soweit die Entscheidungen im Rahmen der Ermächtigung nach Nrn. 5.1 und 5.2 getroffen werden, bedarf es keiner nachfolgenden Information des Stadtrats.

Auf der Grundlage der vorgenannten Richtlinie, der Übertragung nach Art. 39 Abs. 2 GO und den Regelungen der Geschäftsordnung des Stadtrats ergeben sich somit folgende Zuständigkeiten:

5.1 Leiter des Liegenschaftsamtes

Der Leiter des Liegenschaftsamtes entscheidet folgende Geschäfte:

- a) Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken, wenn dabei ein Geschäftswert von 112.500,00 EUR nicht überschritten wird;
- b) nachträgliche Änderungen beschlossener Geschäfte, soweit sich die Änderungen im Rahmen des Abs. a) bewegen oder nur nebensächliche Vertragsbestimmungen betreffen, oder wenn sich in der Person (Namensänderung, Ersatzbewerber bei Wegfall des ursprünglichen Vertragspartners, Kauf durch Leasingunternehmen, Gesellschafter usw. anstelle des Unternehmens) oder in der Rechtspersönlichkeit des vorgesehenen Vertragspartners Änderungen ergeben;
- c) Rangänderungen oder Löschungen;
- d) Bestellung und Einräumung von Dienstbarkeiten und sonstigen dinglichen Rechten (mit Ausnahme von Erbbaurechten);

- e) Nutzungsverträge mit gesetzlicher Kündigungsfrist mit einem monatlichen Nettonutzungsentgelt von bis zu 4.500,00 EUR und Nutzungsverträge mit fester Laufzeit bis zu 5 Jahren mit einem monatlichen Nettonutzungsentgelt bis zu 2.250,00 EUR.

5.2 Sachreferent

Der Sachreferent entscheidet folgende Geschäfte:

- a) Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken mit einem Geschäftswert von mehr als 112.501,00 EUR bis zu einem Geschäftswert von 225.000,00 EUR,
- b) Nutzungsverträge mit gesetzlicher Kündigungsfrist mit einem monatlichen Nettonutzungsentgelt von mehr als 4.500,00 EUR bis zu einem mtl. Nettonutzungsentgelt von 13.500,00 EUR;
- c) Nutzungsverträge mit einer festen Laufzeit bis zu 5 Jahren mit einem monatlichen Nettonutzungsentgelt von mehr als 2.250,00 EUR bis zu einem monatlichen Nettonutzungsentgelt von 9.000,00 EUR;
- d) Nutzungsverträge mit einer festen Laufzeit bis zu 10 Jahren und einem monatlichen Nettonutzungsentgelt bis zu 2.250,00 EUR.

5.3 Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit

Der Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit entscheidet folgende Geschäfte (§ 10 Abs. 1 Nr. 4 der Geschäftsordnung des Stadtrats):

5.3.1 Im Wege des Auflagebeschlusses (§ 28 Abs. 1 Nr. 4 Geschäftsordnung des Stadtrats):

- a) Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken mit einem Geschäftswert von mehr als 225.000,00 EUR bis zu einem Geschäftswert von 450.000,00 EUR,
- b) Nutzungsverträge mit gesetzlicher Kündigungsfrist mit einem monatlichen Nettonutzungsentgelt von mehr als 13.500,00 EUR,
Nutzungsverträge mit einer festen Laufzeit bis zu 5 Jahren mit einem monatlichen Nettonutzungsentgelt von mehr als 9.000,00 EUR und

Nutzungsverträge mit einer festen Laufzeit bis zu 10 Jahren und einem monatlichen Nettonutzungsentgelt von mehr als 2.250,00 EUR.

5.3.2 Nach Sachvortrag des Sachreferenten:

Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken mit einem Geschäftswert von mehr als 450.000,00 EUR bis zu einem Geschäftswert von 1.200.000,00 EUR.

Nutzungsverträge mit fester Laufzeit über 10 Jahren (unabhängig von der Höhe des Nettonutzungsentgelts)

5.4 Stadtrat

Der Stadtrat entscheidet (in der Regel nach Vorberatung im RWA) folgende Geschäfte:

- a) Erwerb oder Veräußerung von Grundstücken, soweit dabei ein Geschäftswert von 1.2000.000,00 EUR überschritten wird (§ 3 Nr. 14 der Geschäftsordnung des Stadtrats);
- b) grundlegende Nutzungsverträge für städtische Grundstücke, Verträge über wichtige Einzelobjekte und Verträge von besonderer wirtschaftlicher und politischer Bedeutung (z.B. Vertrag mit Stadtreklame Nürnberg GmbH, Vertrag mit Stadtverband der Kleingärtner, Vertrag über langfristige Stadionnutzung).

6 Inanspruchnahme von Maklern

Bei Bedarf können die Dienste von Maklern in Anspruch genommen werden.

Der Makler muss die Erlaubnis gemäß § 34c Gewerbeordnung besitzen.

Der Makler muss die in der Anlage 1 zur LVVR enthaltenen Geschäftsbedingungen der Stadt für Makler schriftlich anerkennen.

7 Schlussbestimmungen

Diese Richtlinien wurden vom Stadtrat beschlossen und ersetzen die bisherigen Richtlinien über den Verkehr mit Liegenschaften und die Verwaltung von Liegenschaften (LVVR).