Landeshauptstadt Schwerin
Der Oberbürgermeister
Dezernat Finanzen
Amt für Liegenschaften

Grundstückspolitische Leitlinien der Landeshauptstadt Schwerin

- beschlossen von der Stadtvertretung am 08.12.2003 zur Drs.Nr.: 1011/03 -

	<u>Seite</u>
1. Rahmenbedingungen	4
1.1 Politische und planerische Vorgaben	4
1.11 <u>Erwartungen an die Liegenschaftspolitik</u>	4
1.12 <u>Strategisches Flächenmanagement und Bauleitplanung/ Sozialgerechte Bodennutzung</u>	5
1.12.1 Flächenmanagement: Schnittstelle zwischen Bodenmarkt und öffentlicher Planung	5
1.12.2 Flächenmanagementstrategien	6
1.13 <u>Regionalisierung</u>	7
1.2 Grundstücksmarkt	7
1.3 Finanzwirtschaftliche Bedingungen	7
1.4 Gesetzliche Rahmenbedingungen	8
1.41 <u>Kommunalverfassung</u>	8
1.42 <u>Bodenrecht</u>	9
1.43 <u>Schuld-/Sachenrecht (BGB)</u>	10
1.44 <u>Wertermittlungsverordnung und -richtlinien</u>	10
2. Schwerpunkte der Grundstückspolitik	11
2.1 Grundstücksvergabe	11
2.11 <u>Verkauf</u>	11
2.11.1 Grundstücksdisposition	11
2.11.2 Vergabereform	12
2.11.3 Anhandgabe	12
2.11.4 Sicherung der Belange der Stadt	12
- Übernahme von Mietverhältnissen	12
- Ersatzwohnraumbeschaffung	12
- Bauverpflichtung	13
- Nutzungsbindung/Schaffung von Arbeitsplätzen	13

	<u>Seite</u>
- Übertragung und Weiterveräußerung	13
- Vertragsstrafe	14
- Rückfallklausel/Wiederkaufsrecht	14
- Ankaufsrecht	15
- <u>Vorkaufsrecht</u>	15
- Veräußerung, Vermietung, Verpachtung oder Branchenänderung	15
- Mehrerlösabführung	15
- Altlastenhaftung	16
- Rückübertragungsansprüche Dritter	16
- Vorwegbeileihung/Übernahmeerklärung/Vorrang einräumung	17
2.11.5 Entscheidung über den Verkauf	18
- Vorbereitung der Entscheidung	18
. Planung	19
. Erschließung	19
. Baurechtliche Voraussetzungen	19
. Grundstücksteilung	19
. Grundstücksbelastungen	19
. Verkauf von Flächen öffentlichen Eigentums	19
- Inhalt und Gültigkeit der Entscheidung	19
2.12 <u>Verkauf mit Wiederkaufsrecht</u>	20
2.13 <u>Erbbaurecht</u>	20
2.13.1 Erbbauzins bzw. Entgelt	21
- Laufender Erbbauzins	21
- Wertsicherung	22
- Kapitalisierung des Erbbauzinses (Einmalentgelt)	22
- Nutzungsentgelt	23
- Ablösung des lfd. Erbbauzinses durch Einmalentgelt	23
2.13.2 Bauliche Veränderungen	24
2.13.3 Belastung von Erbbaurechten	24
2.13.4 Heimfall	26
2.13.5 Erlöschung des Erbbaurechtes	26
2.13.6 Inhalt und Gültigkeit der Entscheidung	27
2.14 <u>Langfristige Mietverträge</u>	27
2.14.1 Zielsetzung	27
2.14.2 Geltungsbereich der Leitlinien	27
2.14.3 Planung; Vertragsdauer	27
2.14.4 Vermietung von Gewerbegrundstücken	28
2.14.5 Vermietung von Erholungs- und Freizeitgrundstücken	28
2.14.6 Abschluss des Vertrages (Unterschriftsbefugnis)	29
2.14.7 Verkehrssicherung und Überwachung	29
- Allgemeine Hinweise	29
- Umfang der Verkehrssicherungspflicht	29
- Beseitigung von Gefahrenzuständen	30
2.14.8 Buch- und Betriebsprüfung	31
2.14.9 Vertrag und Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB)	31
- Bestandteile des Vertrages	31
- Vertragsänderungen	31
2.14.10 Inhalt der Entscheidung	32

	<u>Seite</u>	
2.15	<u>Kriterien für die Entscheidung über die Vergabeform</u>	32
2.15.1	Vergabeform	32
2.15.2	Bewerberauswahl	34
2.16	<u>Prioritäten</u>	36
2.2	Grundstücksbeschaffung	36
2.21	<u>Öffentlicher Bedarf</u>	36
2.22	<u>Stadtentwicklung</u>	37
2.23	<u>Vorratsankäufe</u>	37
2.24	<u>Grundlagen der Ankaufstätigkeit</u>	38
2.25	<u>Kaufverhandlungen</u>	38
2.25.1	Mittelfreigabe	38
2.25.2	Verhandlungsführung	38
2.25.3	Kaufpreisnachzahlung	39
2.25.4	Makler, Rechtsanwälte	39
2.26	<u>Entscheidung über den Ankauf</u>	40
2.26.1	Vorbereitung der Entscheidung	40
2.26.2	Inhalt und Gültigkeit der Entscheidung	44
2.27	<u>Anmietung für den öffentlichen Bedarf</u>	44
3.	Belastungen von/Rechte an städtischen und fremden Grundstücken	44
4.	Abgrenzung zwischen fiskalischer und hoheitlicher Tätigkeit	45
5.	Vorlage zur Entscheidung	45
5.1	Allgemeines	45
5.2	Inhalt und Gültigkeit der Entscheidung	46
5.3	Vertraulichkeit der Vorlagen, Protokolle und Beschlüsse	47
6.	Beurkundung und Vertragsvollzug	47

1. Rahmenbedingungen

Grundstückspolitik muss als wesentlicher Bestandteil einer aktiven und vorausschauenden Stadtentwicklungspolitik angesehen werden. Durch eine langfristig angelegte Ankaufs- und Bodenvorratspolitik schafft sie die Voraussetzungen für die Steuerung der Stadtentwicklung und für städtebauliche Gestaltungsmöglichkeiten. Zugleich ermöglicht sie die Verwirklichung kurz-, mittel- und langfristiger Planungsziele durch die Bereitstellung von Grundstücken.

Grundstückspolitik unterliegt den Regeln des geltenden Rechts und der bestehenden Wirtschaftsordnung. Daraus und aus ihren Funktionen im Rahmen der Stadtentwicklungspolitik ergeben sich zwangsläufig Vorgaben und Abhängigkeiten für die Grundstückspolitik.

1.1 Politische und planerische Vorgaben

Stadtentwicklungs- und damit auch Grundstückspolitik ist in hohem Maße von politischer Willensbildung abhängig. Das gilt einmal für die Entwicklung langfristiger Zielvorstellungen für die Ankaufs- und Bodenvorratspolitik. Das gilt zum anderen insbesondere dann, wenn sich politische Zielvorstellungen in Planungen konkretisieren, wie z.B. Entwicklungsplanung, Flächennutzungsplan, Bebauungspläne usw. Das Umsetzen grundstückspolitischer Entscheidungen erfordert in der Regel längere Vorlaufzeiten. Eine Veränderung der Vorgaben kann erhebliche Auswirkungen in diesem Bereich nach sich ziehen.

Ankündigungen bspw. der Bundesregierung, Immobilienverkäufe künftig pauschal mit 15 % zu besteuern und die bisher geltende Spekulationsfrist von 10 Jahren entfallen zu lassen, verunsichern Investoren und potenzielle Hauskäufer nachhaltig. Ebenso haben die Pläne zur Kürzung der Eigenheimzulage das Kaufverhalten sprunghaft verändert.

1.11 Erwartungen an die Liegenschaftspolitik

Eine Stadt kann grundsätzlich mit einem größeren Bestand eigener Flächen (unbebaut oder bebaut) flächenbezogene Politik besser und schneller durchsetzen sowie sich gleichzeitig finanzielle Vorteile sichern, weil

- Planungen für die unterschiedlichsten Zwecke weniger behindert und ohne zeitaufwendige Erwerbsfristen realisiert werden können (z.B. für Wirtschaftsförderung oder den Wohnungsbau),
- Zielsetzungen durch Flächensicherung und -vergabe unmittelbar erreicht oder zumindest gefördert werden können,
- die Stadt auf unvorhergesehene Bedarfe schneller reagieren,
- zwischen mehreren Planungsalternativen wählen,
- von Wertzuwächsen profitieren und damit Infrastruktur und/oder neuen Flächenerwerb finanzieren und
- den Bodenmarkt mittel- und langfristig beeinflussen kann.

Diese Ziele können nur mit einer vorausschauenden Liegenschaftspolitik erreicht werden. Sie kann sich durch Flächenvorhaltung auf noch nicht erkennbare Entwicklungen einstellen, ohne schon konkret begründen, rechtfertigen und konsequent oder gar perfektionistisch handeln zu müssen. Insofern hat sie einen größeren Spielraum als Stadtplanung, mit der sie allerdings immer rückgekoppelt werden muss; sie sollte ihr aber nicht untergeordnet werden.

Da in der Liegenschaftspolitik sehr unterschiedliche Ziele der Stadtentwicklung, des Haushalts, der Bedarfsträger für technische und soziale Infrastruktur beachtet und die Prioritäten je nach dem Umstand des konkreten Einzelfalls gesetzt werden müssen, ist eine kompetente, unbestechliche politische und gesamtverantwortliche Entscheidungsfindung Voraussetzung oder zumindest sehr hilfreich zur Durchsetzung dieser Politik. Vorstand und Aufsichtsgremien eines privatrechtlich organisierten Kommunalunternehmens können die umfassende Abwägung nicht vornehmen, weil sie nur eine Teilverantwortung tragen. Außerdem besteht die Gefahr, dass der Erfolg eines derartigen Unternehmens ausschließlich am finanziellen Ergebnis gemessen wird.

Die Flächenvergabe muss nach unterschiedlichen, dem jeweiligen Zweck angemessenen Verfahren erfolgen. Im Wesentlichen sind das die Direktvergabe nach bestimmten Kriterien (Entschädigungs-/Verlagerungsfälle, Bewerberlisten für bestimmte Programme, wirtschaftspolitische Kriterien, Standortkriterien, abgestimmte Sonderkriterien), die Vergabe nach vergleichender Umfrage und die Vergabe nach Ausschreibung, u.U. als Höchstpreis- bzw. Bieterverfahren.

1.12 Strategisches Flächenmanagement und Bauleitplanung/sozialgerechte Bodennutzung

1.12.1 Flächenmanagement: Schnittstelle zwischen Bodenmarkt und öffentlicher Planung. Flächen- bzw. Bodenmanagement verfolgt auf kommunaler oder regionaler Ebene das Ziel, Produktion und Inanspruchnahme von Bauland hinsichtlich Menge, Qualität und Lage nach stadtwirtschaftlichen, städtebaulichen, sozialen und ökologischen Kriterien bedarfsgerecht zu steuern und nachhaltig zu optimieren. Dazu werden alle beteiligten öffentlichen und privaten Akteure mit ihren Ressourcen und Interessen (Boden, Geld, Zeit, Recht, Qualität usw.) in einem Kommunikations- und Kooperationsprozess zusammengeführt.

Rahmenbedingungen für und Anforderungen an die Stadt(entwicklungs)planung haben sich im letzten Jahrzehnt deutlich verändert:

Globalisierung, Deregulierung/Privatisierung öffentlicher Aufgaben, kommunale Finanzprobleme, zunehmende Konkurrenz der Städte und Regionen, Immobilienmarktveränderungen z.B. durch den Euro und das große Angebot von Bahn-, Post- und Militärflächen usw. Die Bauleitplanung kann deshalb ihre am Gemeinwohl orientierten Aufgaben als Instrument der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nur in Kombination mit einem aktiven und zielorientierten Flächenmanagement wirksam erfüllen.

Flächenmanagement muss (auch) langfristig und strategisch orientiert sein, d.h. mit den Leitlinien und Konzepten der Stadtentwicklungsplanung verknüpft sein. Dabei wird zwischen dem strategischen und operativen Flächenmanagement differenziert.

Für das strategische Flächenmanagement lassen sich drei Instrumenten-Typen unterscheiden:

- Informationsinstrumente (z.B. Datenbanken, geografische Informationssysteme, digitale Stadtgrundkarte, Baulandkataster, Baulückenkataster, neue Medien und Methoden der Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung)
- Steuerungsinstrumente (z.B. informelle Konzepte der Stadtentwicklungsplanung wie Gewerbeflächenentwicklungsprogramme, Zentrenkonzept, Wohnbauflächenprogramme, Ausgleichsflächen-Pool; Grundsatzbeschlüsse zur Baulandbereitstellung (z.B. „Verfahrensgrundsätze für die sozialgerechte

Bodennutzung“), Prioritäten für Bebauungspläne im Abgleich mit der mittelfristigen Investitionsplanung.

- . Controlling-Instrumente (z.B. Kennziffersystem, „Flächenhaushaltsplan“, Berichtswesen (Baurechtsreserven, Flächeninanspruchnahme, Bodenpreise usw.).

Das operative Flächenmanagement umfasst im Wesentlichen folgende Instrumententypen bzw. Handlungsfelder:

- . Verbindliche Bauleitplanung und Bodenordnung gem. BauGB,
- . Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen,
- . Städtebauliche Verträge,
- . Investitions- und Finanzplanung (Infrastruktur),
- . Kommunale Liegenschaftspolitik,
- . Marketing, Baulandmobilisierungsprogramme.

1.12.2 Flächenmanagementstrategien

In der Praxis hat in Schwerin eine sogen. Angebotsplanung (Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Stadt ohne konkrete Realisierungserwartung) nur eine sehr untergeordnete Rolle gespielt. Die Baulandentwicklung auf städtischen Flächen erfolgte bisher nur in den gewerblichen Baufeldern. Städtische Flächen für den Wohnungsbau wurde im Zuge einer Projektentwicklung an die WGS bzw. die LGE oder an einen privaten Erschließungsträger verkauft. Die Einflussnahme erfolgte über den Kaufpreis und sonstige vertragliche Bindungen, wie z.B. Bauträgerfreiheit, Bewerberauswahl und Eigennutzung, Festlegungen zum Weiterverkaufspreis, Wiederkaufsrecht.

Der ganz überwiegende Teil der Baulandentwicklung erfolgte bislang in Zusammenarbeit mit Investoren auf privaten Flächen auf der Grundlage von Städtebaulichen Verträgen, Erschließungs- und Durchführungsverträgen. Dabei wurden von den Dritten Kosten für Planungen, Erschließungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und weiteren investiven Folgemaßnahmen getragen.

Mit dem Flächennutzungsplan sind weitere Baugebiete in der Stadt bereits für einen längerfristigen Zeitraum definiert worden, für die bislang die Entwicklungsabsichten sich noch nicht bis zur Ebene der Bebauungsplanaufstellung konkretisiert haben. Es spricht daher Vieles dafür, den Weg der Baulandentwicklung durch vertragliche Vereinbarung weiter zu verfolgen und diese Form des privat-public-partnership durch entsprechende Grundsatzbeschlüsse weiter zu formalisieren. Bekannt sind in diesem Zusammenhang die Münchner „Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung“. Danach sollen die vertraglichen Leistungen des Projektentwicklers/Grundstückseigentümers bis zu 2/3 der durch die Planung bedingten Werterhöhung der Entwicklungsfläche ausmachen.

Strategietyp eines Grundsatzbeschlusses könnte auch sein, Bebauungspläne nur nach einem Zwischenerwerb durch die Stadt aufzustellen, bei dem der Alteigentümer über den Ankaufspreis hinaus an der Wertschöpfung der Grundstücksentwicklung gar nicht oder nur zu einem Teil beteiligt wird. Die Stadt erschließt dann die Flächen und veräußert selbst die baureifen Grundstücke an Nutzungsinteressierte.

1.13 Regionalisierung

Im Rahmen der zukünftigen Regionalisierungsvorstellungen kommt einem effizienten Regional- und Flächenmanagement zunehmende Bedeutung bei. Hier geht es insbesondere um die Koordinierung übergemeindlicher Gewerbeflächenausweisungen, um die volle Ausnutzung regional verfügbarer Potenziale sowie um die Sicherung und

Vorhaltung von regionalbedeutsamen Entwicklungsfläche im Sinne einer regional abgestimmten Flächennutzungs- und Standortplanung.

1.2 Grundstücksmarkt

Eine Vielzahl von Faktoren und Einflussgrößen wirken auf den Grundstücksmarkt und bestimmen Angebot, Nachfrage und Preisgefüge der Immobilien. Der Arbeitsmarkt hat schwere Einbrüche hinnehmen müssen, was das verfügbare und langfristig disponierbare Einkommen deutlich gesenkt hat. Gewerbe- und -umsiedlungen finden kaum noch statt. Insolvenzen und Grundstückszwangsversteigerungen sind an der Tagesordnung.

Deutliche Einbrüche sind auch weiterhin auf dem Nachfragesektor für Büroflächen erkennbar, die unmittelbaren Einfluss auf das Neubau- und Sanierungsgeschehen auf diesem Teilmarkt sichtbar machen. Auch der Wohnungsmarkt ist von einem Überangebot geprägt. Gleichwohl finden moderne, sanierte Wohnungen und Eigenheimbauplätze nach wie vor Interesse. Der Nachholbedarf ist jedoch in jeder Beziehung gedeckt. Nach Eröffnung des Schloßparkcenters finden im Einzelhandel überwiegend nur noch Umschichtungen statt.

Grundstückspolitische Entscheidungen der Stadt lassen sich in vielen Bereichen nur unter Berücksichtigung der jeweiligen konkreten Markt- und Konkurrenzsituation treffen. Das gilt sowohl für den Erwerb von Grundstücken als auch in besonderem Maße für die Vergabe von Grundstücken (Verkauf oder Nutzungsrecht; Konditionen).

Zu sehen ist schließlich auch die Signalwirkung grundstückspolitischer Entscheidungen der Stadt für den Grundstücksmarkt. Das gilt sowohl im positiven als auch im negativen Sinne.

Bietet z.B. die Stadt erschlossene Gewerbegebiete oder Grundstücke für den Wohnungsbau nachhaltig und in ausreichender Menge zu einem bestimmten Preis auf dem Markt an, so wird sich der übrige Grundstücksmarkt an diesen Konditionen orientieren müssen, um konkurrenzfähig zu sein.

Auf der anderen Seite wird sich der Markt auch den Konditionen anpassen, die die Stadt in ihrem Interesse zur Erreichung ihrer Ziele beim Erwerb (z.B. bei landwirtschaftlich genutzten Flächen) bietet. Im Hinblick auf umfängliche Flächenzuordnungen im Rahmen des VZOG war das Ankaufsgeschäft der Flächenbevorratung bisher zu vernachlässigen, so dass eine solche Steuerungsmöglichkeit bisher nicht nennenswert stattgefunden hat.

1.3 Finanzwirtschaftliche Bedingungen

Von zentraler Bedeutung für die Grundstückspolitik sind die finanzwirtschaftlichen Auswirkungen grundstückspolitischer Zielvorstellungen und Entscheidungen. Sowohl eine erhebliche Intensivierung der Bodenvorratspolitik als auch eine einschneidende Änderung der Vergabegrundsätze und -konditionen können in kurzer Zeit dazu führen, dass sich die Haushaltsbelastungen als nicht mehr tragbar erweisen.

Gleichwohl wird sich die Stadt auch in Zeiten knapper Kassen nicht aus dem Geschäft der Bodenbevorratung zurückziehen können.

1.4 Gesetzliche Rahmenbedingungen

1.41 Kommunalverfassung

Für die Preispolitik bei der Veräußerung von Grundstücken setzt § 57 der Kommunalverfassung Grenzen mit der Aussage, dass Vermögenswerte in der Regel "nur zu ihrem vollen Wert" veräußert werden dürfen; für die Überlassung gilt dies sinngemäß.

Die vom Bund für seinen Bereich im Rahmen des Gesetzes über die verbilligte Veräußerung, Vermietung und Verpachtung von bundeseigenen Grundstücken eingeräumten Möglichkeiten der Zurverfügungstellung entbehrender Flächen, an die sich das Land M.-V. und die Stadt anlehnen konnten, sind inzwischen drastisch eingeschränkt worden.

"Voller Wert" im Sinne der Kommunalverfassung ist bei Grundstücken der Verkehrswert. Daraus folgt, dass bei der Veräußerung von Grundstücken keine verdeckten Subventionen zu Lasten des Verkehrswertes gewährt werden dürfen.

Ein "besonderes öffentliches Interesse" an einem Vorhaben (Übernahme öffentlicher Aufgaben durch den Käufer, Schaffung von Arbeitsplätzen u.ä.) kann auch einen Unterwertverkauf rechtfertigen. Jedoch ist die Realisierung des mit dem Verkauf bezweckten Vorhabens durch geeignete vertragliche Bindungen und Sanktionen abzusichern. Die EU-Richtlinien über Beihilfen sind zu beachten.

Andererseits lässt sich der Verkehrswert eines Grundstücks nicht nur aus einem Verkehrswertgutachten ableiten. Nach dem Durchführungserlass zum Genehmigungsverfahren nach § 57 Abs. 3 KV M-V i.V.m. § 20 KV-DVO und § 58 KV M-V ist dieser auch durch das Ergebnis eines Ausschreibungsverfahrens auf der Grundlage eines Verkehrswertgutachtens ermittelbar. In diesem Falle kann auch das Höchstgebot, das ggfs. niedriger ausfällt als der im Gutachten ermittelte Wert, als "voller Wert" akzeptiert werden.

Eine weitere Möglichkeit bietet auch die Versteigerung, wenn sich nach den vorhergehenden Verkaufsbemühungen kein Erfolg eingestellt hat. Sobald der Meistbietende den Zuschlag erhalten hat, ist aufgrund der amtlichen Bestellung des Auktionators der materiell rechtliche Teil des Kaufvertrages verbindlich geschlossen.

Nachteilig ist dabei, dass das Mindestgebot vom Auktionator nach seiner beliebigen Einschätzung eines positiven Versteigerungsergebnisses festgesetzt wird. Ebenso nachteilig ist, dass dem Meistbietenden (außer der Zahlung des Höchstgebotes und einer anteiligen Kostenübernahme) mit dem Zuschlag keinerlei weitere Verpflichtungen auferlegt werden. So sind Sanierungsverpflichtungen usw. nicht vorgesehen.

Die Versteigerung kommt deshalb für städtische Grundstücke nur ausnahmsweise in Betracht, wenn etwaige Spekulation mit dem Grundstück und nicht erfolgende Sanierung und Verkehrssicherung keine Rolle spielen.

1.42 Bodenrecht

Eine weitere wesentliche Rahmenbedingung für die Grundstückspolitik ist das für die Stadt nicht zu Disposition stehende Instrumentarium des Bodenrechts, und zwar insbesondere die Ausgestaltung der Vorkaufsrechte, des Wiederkaufsrechts sowie der Enteignungs- und Entschädigungsregelung.

Diese Leitlinien gehen daher von dem zur Zeit geltenden Bodenrecht aus. An dieser Stelle ist auch ein Hinweis auf das Naturschutzrecht, v.a. die Eingriffsregelung (§ 8a BNatSchG) und Schutz-VO (z.B. BaumSchSatzung) erforderlich.

Im § 6 Vermögenszuordnungsgesetz (VZOG) ist die Verfügungsbefugnis über ehemals volkseigene Grundstücke geregelt. Danach ist die Stadt für die Grundstücke Verfügungsberechtigt, die im Grundbuch als Eigentum des Volkes in Rechtsträgerschaft der Kommune bzw. einer ihr nachgeordneten Einrichtung einschließlich des ehemaligen volkseigenen Betriebes der Wohnungswirtschaft eingetragen sind. Nach weitgehend abgeschlossener Zuordnung beschränkt sich diese Möglichkeit nur noch auf wenige Einzelfälle; im übrigen verfügt die Stadt über das Eigentum. Nach einer zwischenzeitlichen Ausweitung der Möglichkeiten, rückübertragungsbelastete Grundstücke im Rahmen des Investitionsvorranggesetzes gleichwohl verkaufen zu können, ist diese Möglichkeit seit 1999 nicht mehr gegeben. Von Anträgen auf Rückübertragung sind inzwischen auch nur noch wenige Grundstücke betroffen; die letzten noch offenen Verfahren befinden sich im verwaltungsgerichtlichen Prozess.

Gemäß dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) ist die soziale Wohnraumförderung eine öffentliche Aufgabe, bei der Bund, Land und Gemeinden zusammenwirken sollen. Zur Erreichung dieses Zieles kommen auch liegenschaftspolitische Maßnahmen der Gemeinde in Betracht wie z.B. die bevorzugte Bereitstellung von geeignetem Bauland für den sozialen Wohnungsbau zu angemessenen Preisen.

Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz erfasst solche Sachverhalte, in denen vom Staat verliehene Nutzungsrechte an Grundstücken bestehen, selbständiges Eigentum am Gebäude aufgrund der Bebauung des Grundstücks oder durch Kauf eines volkseigenen Gebäudes entstehen, bzw. darüberhinaus atypische Fälle, in denen es nicht zur Verleihung oder Zuweisung eines Nutzungsrechts gekommen ist und selbständiges Eigentum am Gebäude nicht entstanden ist, aber der Nutzer mit staatlicher Bauzustimmung ein Gebäude auf fremdem Grundstück errichtet hat. In diesen Fällen sieht das Gesetz einen Interessenausgleich zwischen dem Nutzer und dem Grundstückseigentümer vor. In der Regel kann der Nutzer nach seiner Wahl entweder sich ein Erbbaurecht bestellen lassen oder das Grundstück ankaufen. Hierbei wird beim Erbbaurecht der üblicherweise zu zahlende Erbbauzins und beim Ankauf der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks (Bodenwert) halbiert. Die die Stadt betreffenden Einzelfälle sind inzwischen weitgehend erledigt.

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz trifft Regelungen zu drei großen Vertragsgruppen: Im Vordergrund stehen die Nutzungsverträge über Bodenflächen zur Erholung und Freizeitgestaltung. Das sind Verträge, auf deren Grundlage Datschen und andere Baulichkeiten (z.B. Garagen) errichtet oder die nur als Gärten genutzt worden sind. Zweitens erfasst das Schuldrechtsanpassungsgesetz die sog. Überlassungsverträge zu Wohnzwecken. Überlassungsverträge wurden in der DDR über Grundstücke abgeschlossen, deren Eigentümer in den alten Bundesländern oder West-Berlin lebten. Diese Grundstücke wurden wegen der Teilung Deutschlands unter staatliche Verwaltung gestellt. Die Verwalter haben von 1963 an mit Bürgern der DDR sog. Überlassungsverträge geschlossen. Die dritte Fallgruppe bilden Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverträge, auf deren Grundlage der Nutzer bis zum Ablauf des 2.10.1990 mit Billigung staatlicher Stellen z.B. ein Eigenheim errichtet hat.

Auf den Beschluss des Bundesverfassungsgericht zum Schuldrechtsanpassungsgesetz vom 14.07.1999 über eine Verfassungsbeschwerde wird hingewiesen. Danach sind die Bestimmungen des Gesetzes im Wesentlichen mit dem Grundgesetz vereinbar, jedoch sind einzelne Vorschriften (betrifft den Kündigungsschutz von Garagengrundstücken) verfassungsrechtlich beanstandet worden.

Die Höhe des vom Grundstückseigentümer zu erhebenden Nutzungsentgelts ist in der Nutzungsentgeltverordnung geregelt. Nach einer Übergangsregelung mit stufenweisen Anhebungen kann nunmehr ein Entgelt bis zur Höhe des ortsüblichen Entgelts gefordert werden. Das ortsübliche Entgelt wird durch frei zu vereinbarende Verträge bestimmt. Auf Antrag hat der Gutachterausschuss ein Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte zu erstatten.

Den Nutzern ist ein weitgehender gesetzlicher Kündigungsschutz eingeräumt worden. Im übrigen steht den Nutzern eine Entschädigung für die Baulichkeiten zu.

Am 01.10.2001 trat auf der Grundlage der Art. 1 und 4 des Grundstücksrechtsbereinigungsgesetzes das neue Verkehrsflächenbereinigungsgesetz in Kraft. Dieses Gesetz soll die in den neuen Bundesländern lange Zeit ungelöste Problematik der Inanspruchnahme privater Grundstücke für öffentliche Zwecke durch ehemalige staatliche Stellen der DDR (sog. rückständiger Grunderwerb) nunmehr einer gesetzlichen Lösung zuführen. Das Gesetz sieht nach dem Vorbild des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes einen Anspruch des öffentlichen Nutzers gegen den privaten Eigentümer auf Ankauf des öffentlich genutzten Grundstücks zu einem vergünstigten Ankaufspreis vor.

Hier betrifft es hauptsächlich Straßenverkehrsflächen, die sich auf privatem Grund befinden. Nach den ersten Ermittlungen wird es sich um eine außerordentlich hohe Zahl von Erwerbsfällen handeln; erste Ankaufverhandlungen wurden aufgenommen. Der Ankauf muss bis zum Jahr 2007 abgeschlossen sein.

1.43 Schuldrecht, Sachenrecht (BGB)

Die Schuldrechtsreform des BGB ab 01.01.2002 hat zu einigen erheblichen Änderungen geführt. Die den Liegenschaftsbereich betreffenden wichtigsten Änderungen beziehen sich auf Neuregelungen zum Verzug, zu Verzugszinsen, Basiszinssatz, Rücktritt, Verjährung, Mängelgewährleistung und Verjährung der Mängelgewährleistungsansprüche. Weiter sind wichtige Gesetze (z.B. das AGB-Gesetz) in das BGB einbezogen worden. Dadurch haben sich die Gliederung und Paragraphenfolge geändert.

1.44 Wertermittlungsverordnung und -richtlinien

Ergänzend zur Verkehrswertdefinition des Baugesetzbuches erhält die von der Bundesregierung erlassene Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertV) allgemein anerkannte Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes. Ergänzt wird die WertV u.a. durch die Wertermittlungsrichtlinien (WertR).

Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Hierzu zählt u.a. auch das Sachwertverfahren. Die Ermittlung des Verkehrswertes im Wege des Sachwertverfahrens kann auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) erfolgen.

2. Schwerpunkte der Grundstückspolitik

2.1 Grundstücksvergabe

Aus den unterschiedlichen Interessenlagen und Zielsetzungen ergibt sich für die Vergabe von Grundstücken ein Spannungsverhältnis zwischen den

- Interessen der Bewerber,
- grundstückspolitischen und finanzwirtschaftlichen Interessen sowie
- sozial- und wirtschaftspolitischen Zielsetzungen.

Das gilt sowohl für die Form der Vergabe (Verkauf oder Nutzungsrecht) als auch für die Konditionen.

Nach dem geltenden Recht werden folgende Formen der Grundstücksvergabe praktiziert:

2.11 Verkauf

Bei dem Verkauf eines Grundstücks erhält die Stadt den vollen Gegenwert sofort, verliert jedoch - von besonderen Vereinbarungen im Rahmen des Verkaufs abgesehen, z.B. Bauverpflichtungen - zivilrechtlich jede Eingriffs- und Einwirkungsmöglichkeit.

Für den Käufer besteht der Vorteil darin, dass er Eigentum erwirbt und damit uneingeschränkt Verfügungsberechtigt wird. Das bedeutet, dass ihm nach geltendem Recht bei einer Weiterveräußerung auch alle Bodenwertsteigerungen zufließen.

2.11.1 Grundstücksdisposition

Zielsetzung:

Die Veräußerung städtischer Grundstücke ist Bestandteil einer aktiven Grundstückspolitik.

Wann eine Veräußerung vorrangig in Betracht kommt, ergibt sich aus den Grundstückspolitischen Leitlinien.

Eine Veräußerung kommt grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn der Bewerber sich verpflichtet und in der Lage ist, das Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist planungsgemäß zu bebauen oder in Nutzung zu nehmen.

Besondere Zuständigkeiten:

Für die Vergabe von Grundstücken in Sanierungsgebieten gilt der vom Hauptausschuss am 27.06.1995 beschlossene „Verfahrensweg der Veräußerung von städtischen Grundstücken“. Der Sanierungsträger bereitet den Verkauf vor; die Disposition erfolgt durch das für die Stadtplanung zuständige Amt. Beschlussvorlage und Abschluss des Kaufvertrages obliegen sodann dem Amt für Liegenschaften.

Für die Vergabe von Gewerbegrundstücken wird die gleiche Arbeitsteilung zwischen der Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Beteiligungsverwaltung und dem Amt für Liegenschaften vorgenommen.

2.11.2 Vergabeform (Verkauf oder Erbbaurecht) – s. Nr. 2.15

2.11.3 Anhandgabe

Falls für die Entscheidung des Kaufinteressenten wesentliche Vorfragen geklärt werden müssen, insbesondere hinsichtlich der Planung und/oder der Finanzierung des Vorhabens, kommt vor der endgültigen Entscheidung über die Vergabe eine befristete

"Anhandgabe" des Grundstücks in Betracht. Die Frist sollte in der Regel ein Jahr nicht überschreiten.

Die Anhandgabe ist eine Selbstbindung der Stadt. Sie gibt dem Interessenten die Gewähr, dass das Grundstück innerhalb eines bestimmten Zeitraumes keinem anderen Interessenten angeboten wird. Sie schließt jedoch nicht die Verpflichtung der Stadt ein, das Grundstück zu verkaufen.

Für die Anhandgabe ist ein Beschluss des Gremiums erforderlich, das auch über den Verkauf zu entscheiden hat.

Mit der Zustimmung zur Anhandgabe ist auch schon eine Entscheidung über die künftige Vergabeform einzuholen. Der Beschlussantrag ist etwa wie folgt zu formulieren: "Der/unentgeltlichen/Anhandgabe des Grundstücks bis zumund der Aufnahme von Verhandlungen über einen Verkauf des Grundstücks/die Bestellung eines Erbbaurechts an den Grundstück wird zugestimmt."

Eine vorläufige Entscheidung über den künftigen Verkaufspreis bzw. Erbbauzins wird nur in Ausnahmefällen getroffen werden können, denn im Falle einer Anhandgabe wird häufig der endgültige Preis vom Abschluss und Ergebnis der Planung abhängig sein.

Die Anhandgabe ist unentgeltlich, wenn sie allein oder überwiegend im Interesse der Stadt liegt. Erfolgt die Anhandgabe nur auf Wunsch des Kaufbewerbers, obgleich nach der Interessenlage der Stadt auch ein sofortiger Verkauf in Betracht käme, ist ein Entgelt zu verlangen. Es soll nicht unter einer Verzinsung des Grundstückswertes mit 2,5 % p.a. liegen.

Obligatorische oder dingliche Kaufanwartschaften und Kaufberechtigungen (Vorkaufsrechte oder Anbieterspflichtungen) werden von der Stadt grundsätzlich nicht vereinbart.

Wird in besonderen Einzelfällen eine weitergehende Bindung der Stadt (etwa in Form einer Verkaufszusage) für vertretbar gehalten, weil der Kaufinteressent für die Prüfung der Bebauungs- und Finanzierungsmöglichkeiten außergewöhnliche finanzielle Aufwendungen erbringen muss, so ist dafür ein Beschluss einzuholen.

2.11.4 Sicherung der Belange der Stadt

- Übernahme von Mietverhältnissen

Sollen bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse vom Käufer übernommen werden, so sind diese Rechtsverhältnisse im Vertrag (ggf. in einer Anlage) aufzuführen.

Ist der Käufer bisher Mieter des Grundstücks gewesen, so ist nach einer Kaufpreisanzahlung die Miete entsprechend zu ermäßigen.

- Ersatzwohnraumbeschaffung

Wird das zu verkaufende Grundstück zu Wohnzwecken genutzt, so ist rechtzeitig vor Vertragsabschluß die Frage der Ersatzwohnraumbeschaffung für die Mieter zu klären, wenn das Haus im Rahmen der Sanierung freigezogen werden muß. In der Regel wird der Käufer im Einvernehmen mit den Mietern für angemessene Lösungen zu sorgen haben.

- Bauverpflichtung

Das vom Käufer zu errichtende Bauwerk ist nach Art und Umfang möglichst genau zu beschreiben (z.B. Einfamilienhaus, 4-geschossiges Mietwohnhaus o.ä.). Auf Bauzeichnungen sollte dabei nicht Bezug genommen werden.

Die Fristen für die Erfüllung der Bauverpflichtung sollen im Regelfall

- . für den Baubeginn 12 Monate,
 - . für die Bezugsfertigkeit 24 Monate
- nicht überschreiten.

Auf die Vereinbarung einer Bauverpflichtung kann verzichtet werden

- . beim Verkauf von Grundstücken an den Bund, das Land, die Deutsche Bahn AG oder die Deutsche Post AG,
- . beim Verkauf oder Austausch kleiner, selbständig nicht bebaubarer Flächen zur Grundstücksarrondierung.

Wird in anderen Fällen der Verzicht auf eine Bauverpflichtung für vertretbar gehalten (z.B. beim Verkauf zur Befriedigung eines Ersatzlandanspruchs gemäß § 100 BBauG), so ist darüber in der Vorlage zu informieren.

Ist das Grundstück in einem gültigen Bebauungsplan speziell für Zwecke des Käufers ausgewiesen (z.B. Verkehrs- oder Versorgungsunternehmen, Kirche), so kann auf eine Befristung der Bauverpflichtung verzichtet werden.

- Nutzungsbindung/Schaffung von Arbeitsplätzen

Die bisher bei Grundstücksverkäufen, wie regelmäßig beim Verkauf von Gewerbeflächen und bei Eigenheimgrundstücken, vereinbarten langfristigen Nutzungsbindungen können künftig entfallen, wenn abzusehen ist, dass eine andere als die gewollte Nutzung aufgrund der Beschaffenheit des (zu errichtenden) Gebäudes oder nach den Ausweisungen eines Bebauungsplans gar nicht möglich ist. Die Nutzungsbindung kommt nur noch in Betracht, wenn auf der Hand liegende unerwünschte Nutzungen ausgeschlossen werden sollen.

Bei Verkäufen im Rahmen der Vermögensmobilisierung entfällt eine Nutzungsbindung. Jedoch soll der bisher obligatorische Ausschluss von Spielhallen in der Innenstadt beibehalten werden.

Für ein Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen besteht derzeit grundsätzlich kein Anlass mehr. Ausnahmefälle sind in der Beschlussvorlage darzustellen.

Im Einzelfall kann die Vergabe von Gewerbeflächen von der Schaffung einer bestimmten Zahl von Arbeitsplätzen abhängig gemacht werden, soweit diese Verpflichtung nicht bereits anderweitig begründet und sanktioniert wurde, z.B. durch Fördermittelbescheide des Landesförderinstituts.

- Übertragung und Weiterveräußerung

Die Übertragung und Weiterveräußerung bedarf immer dann der Zustimmung des Oberbürgermeisters, wenn der Käufer seine vertraglichen Verpflichtungen noch nicht erfüllt hat. Das gilt bei Einzelbauplätzen auch für die Weiterübertragung auf ein Kind.

Wird die Zustimmung erteilt, so ist im Falle eines Weiterverkaufes darauf zu achten, dass der neue Grundeigentümer die sich aus dem Vertrag ergebenden schuldrechtlichen Verpflichtungen übernimmt.

- Vertragsstrafe

Als Vertragsstrafe sind folgende Beträge zu vereinbaren:

- . Überschreitung der Baufristen:
bis zu 0,5 % (Geschoßwohnungsbau) bzw. 2,5 % (Eigenheimbau und Gewerbeobjekte) der geschätzten Baukosten für jeden Monat der verspäteten Fertigstellung des Bauvorhabens, insgesamt höchstens für 1 Jahr.
- . Nichtdurchführung der Investitionsverpflichtung:
10 % des vereinbarten Kaufpreises zuzgl. geschätzter Baukosten.
- . Nichtschaffung zugesagter Arbeitsplätze:
bis zu 20.000 Euro je nicht geschaffenen Arbeitsplatz,
- . Verstoß gegen Mieterschutzklauseln bzw. Umwandlungsverbot in Eigentumswohnungen, Übertragung oder Weiterveräußerung ohne Zustimmung, Spielhallenverbot, unterbliebene Übertragung von Verpflichtungen auf Rechtsnachfolger:
bis zu 25.000 Euro je vorhandener Mietwohnung beim Geschoßwohnungsbau bzw. jeweils bis zu 10 % des Kaufpreises zuzüglich geschätzte Baukosten bei Eigenheim- und Gewerbegrundstücken und sonstigen Grundstücken mit befristeter Bauverpflichtung.

Wird das vertragswidrige Verhalten trotz Abmahnung fortgesetzt, kann die Vertragsstrafe wiederholt erhoben werden. Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt der Verkäufer nach der Schwere des Vertragsverstoßes sowie nach dem Maß des Verschuldens nach billigem Ermessen.

- Rückfallklausel/Wiederkaufsrecht

Der Vertragsmustersatz enthält ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt. Dieses Wiederkaufsrecht soll

- . zur Durchsetzung der Sanierungs- oder Bauverpflichtung beitragen,
- . verhindern, dass die von der Stadt verkauften Grundstücke unter Verletzung der mit dem Verkauf verfolgten Zielsetzung mit Gewinn weiter verkauft werden,
- . der Stadt die Möglichkeit einräumen, bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung das Grundstück zur Vergabe an andere Kaufinteressenten zurückzuerwerben.

Nach vollständiger Erfüllung der Sanierungs- oder Bauverpflichtung erteilt die Stadt die Löschungsbewilligung.

Die Durchsetzung der Schaffung von Arbeitsplätzen, sofern eine solche Verpflichtung bei Gewerbeflächenverkäufen vereinbart wurde, wird nur durch Vertragsstrafe sanktioniert.

Eine Ausübung des Wiederkaufsrechts erscheint in diesem Falle nicht geeignet zur Durchsetzung.

- Ankaufsrecht

Beim Verkauf von Grundstücken, die nur in Verbindung mit einem Käufer bereits gehörenden Grundstück planungsgemäß genutzt und bebaut werden können oder sollen, ist zu vereinbaren, dass die Stadt bei Ausübung des Wiederkaufsrechts für das verkaufte Grundstück auch das Recht hat, das Grundstück des Käufers zu erwerben (Ankaufsrecht).

Dabei ist in der Regel als Ankaufspreis der Preis zu vereinbaren, der dem Wiederkaufspreis für das verkaufte Grundstück entspricht.

Von der Vereinbarung eines Ankaufsrechts ist abzusehen, wenn

- . das Grundstück zur Erfüllung eines Ersatzlandanspruches verkauft wurde oder
- . das Interesse der Stadt an der Veräußerung des Grundstückes größer ist als das Bedürfnis, ggf. auch über das Grundstück des Käufers zu verfügen, oder
- . das verkaufte Grundstück im Verhältnis zu dem dem Käufer bereits gehörenden Grundstück von untergeordneter Bedeutung ist.

- Vorkaufsrecht

Die Stadt vereinbart beim Verkauf von Grundstücken in der inneren Stadt (begrenzt durch den Obotritenring, Ostorfer Ufer, Graf-Schack-Allee, Werderstraße, Knaudtstraße) ein grundbuchlich (dinglich) gesichertes Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall und behält sich damit vor, das Grundstück ggfs. wieder in ihre Hand zu bekommen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts bedeutet in diesem Falle, in einen geschlossenen Kaufvertrag zu den dort ausgehandelten Bedingungen als Käufer eintreten zu können.

Bei anderen Grundstücksverkäufen kommt das Vorkaufsrecht nur ausnahmsweise in Betracht.

- Veräußerung, Vermietung, Verpachtung oder Branchenänderung

Gewerbegrundstücke werden nur unter Wirtschaftsförderungsgesichtspunkten an ein bestimmtes Unternehmen vergeben, und zwar nur in dem benötigten Umfang und in der Regel zu einem den verfolgten Zielen adäquaten Kaufpreis.

Vor diesem Hintergrund war die Bestimmung zu verstehen, die eine gewerbliche Eigennutzung des Grundstücks durch den Erwerber sicherstellen bzw. der Stadt ein nachhaltiges Mitspracherecht einräumte, das durch ein auf 5 Jahre befristetes Wiederkaufsrecht gesichert wird.

In Anbetracht der Schwierigkeiten bei der Ansiedlung von Unternehmen und deren nachvollziehbares Interesse, ihre Flexibilität bei künftiger wirtschaftlicher Entwicklung nicht zu verlieren, wird auf diese Mitgestaltungsmöglichkeit der Stadt künftig verzichtet. Damit werden auch die Risiken der finanzierenden Banken gemindert und die Kreditfähigkeit der Unternehmen erhöht.

- Mehrerlösabführung

Diese Vorschrift diente dazu, unverdiente Wertsteigerungen abschöpfen zu können. Weil in der Praxis es bei dem Verkauf von unbebauten Grundstücken sehr schwierig darzustellen ist, in welcher Höhe ein Mehrerlös bei einem späteren Verkauf in vom Käufer bebauten Zustand gegeben ist, war für diese Fallgruppe bereits bei den bisher gültigen Leitlinien ausgenommen worden.

Künftig soll auch auf die Mehrerlösabführung beim Verkauf der restlichen Wohngrundstücke verzichtet werden. Die Vereinbarung einer Mehrerlösabführung soll jedoch in geeigneten, besonders begründeten Fällen vorbehalten bleiben. Sie ist auf 5 Jahre zu begrenzen (100 % in den ersten 2 Jahren, alsdann 80 % des Mehrerlöses)

- Altlastenhaftung

Das verkaufte Grundstück soll von dem Käufer in dem vorhandenen Zustand übernommen werden. Eine Haftung des Verkäufers nach § 434 Absatz 1 BGB wird

deshalb von der Stadt grundsätzlich ausgeschlossen. Voraussetzung ist jedoch, dass Zustand und Beschaffenheit des Grundstücks eingehend und zutreffend im Kaufvertrag beschrieben worden sind; jedoch muss sich der Kaufgegenstand für die vorausgesetzte Verwendung eignen.

Stellt sich erst im Zuge der vertragsgemäßen Bebauung des Grundstücks heraus, dass aufgrund behördlicher Anordnung vorhandene Altlasten in besonderer Weise zu entsorgen sind, kann der Käufer nach seiner Wahl Nacherfüllung verlangen, vom Vertrag zurücktreten, den Kaufpreis mindern oder Schadenersatz bzw. Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen.

§ 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der den (Vor-)Eigentümer bei der behördlichen Anordnung von Sanierungsmaßnahmen in die (Mit-)Verantwortung nimmt, ist zu beachten. Daraus folgt, dass die Stadt sich beim Verkauf von altlastenverdächtigen Grundstücken von der Verantwortung für evtl. altlastenbedingte Mehraufwendungen nicht gänzlich freistellen kann.

Besteht ein Altlastenverdacht, sind die Untergrundverhältnisse in geeigneter Weise zu untersuchen. Ist trotzdem ein Restrisiko nicht auszuschließen, soll bei Gewerbegrundstücken wie folgt verfahren werden:

Die ggfs. unbegrenzte Haftung wird dadurch abgewendet werden, dass die Stadt den Anspruch des Käufers auf Herabsetzung des Kaufpreises (Minderung) dadurch ersetzt, dass sie den Käufer von den Kosten der von der zuständigen Behörde angeordneten Maßnahmen zur Gefahrenabwehr freihält. Ebenso hält sie den Käufer frei von Untersuchungskosten und Kosten der Behandlung und/oder gesonderten Deponierung des Aushubbodens. Sämtliche vorgenannten Kosten werden jedoch nur insoweit von der Stadt übernommen, als sie die für die vertragsgemäße Bebauung entstehenden Kosten kontaminationsbedingt übersteigen (Mehrkosten). Die Erdarbeiten müssen in diesem Fall ausgeschrieben werden; Ausschreibung und Vergabe der Erdarbeiten bedürfen der (vorherigen) Einwilligung der Stadt. Die Mehrwertsteuer wird nur ausnahmsweise übernommen.

Ist abzusehen, dass die von der Stadt als Verkäuferin zu tragenden Kosten 1/2 des dem Kaufpreis zugrunde gelegten Bodenwertes übersteigen, ist die Stadt berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten. Im Falle des Rücktritts hat der Käufer Anspruch auf Ersatz der von ihm zur vertragsmäßigen Bebauung erbrachten Aufwendungen, soweit diese für ihn infolge des Rücktritts wertlos geworden sind. Im übrigen gelten die §§ 346 ff. BGB.

- Rückübertragungsansprüche Dritter

Der Käufer wurde bisher stets verpflichtet, die Stadt von Ansprüchen etwaiger Alteigentümer freizustellen. Dies bedeutet insbesondere, dass er eine Kaufpreisanzahlung leisten muss, wenn in einem künftigen Rechtsstreit festgestellt werden sollte, dass der vereinbarte Kaufpreis unter dem Verkehrswert liegt. Da der Kaufpreis aufgrund eines Sachverständigengutachtens ermittelt wird, ist das Risiko des Erwerbers relativ gering, aber nicht gänzlich von der Hand zu weisen.

Da inzwischen von solchen Ansprüchen nur noch in wenigen bekannten, beim Verwaltungsgericht anhängigen Verfahren auszugehen ist und in Folge des Wegfalls des Investitionsvorranggesetzes solche belasteten Grundstücke nicht mehr vom Verfügungsbefugten verkauft werden dürfen, ist vorgesehen, diese häufig mit Kaufbewerbern zu Diskussionen führende Klausel künftig ersatzlos zu streichen. Ein etwaiges Restrisiko (insbesondere bei Unterwertverkäufen) geht zu Lasten der Stadt.

- Vorwegbeleihung/Übernahmeerklärung/Vorrangeinräumung

In Einzelfällen kann die Kaufpreisfinanzierung Probleme bereiten, weil zum Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung noch keine grundbuchliche Besicherung möglich ist. In der Regel wird das finanzierende Bankinstitut gleichwohl in Vorleistung gehen, zumal es bei der Bonität der Stadt die Sicherheit hat, den Kaufpreis zurückerstattet zu bekommen, falls der Vertrag nicht zur Durchführung gelangt. Im Zweifel reicht auch die Zahlung auf Notaranderkonto mit der Verpflichtung des Notars, den Kaufpreis erst auszuzahlen, wenn die Umschreibung des Käufers als neuer Eigentümer im Grundbuch gesichert ist.

Zur Sicherung des (bedingten) Anspruches der Stadt auf Rückübertragung des Eigentums wird im Grundbuch eine Vormerkung eingetragen. Da die Stadt bei Ausübung des Wiederkaufsrechts bis zur Erfüllung der Bauverpflichtung als Wiederkaufpreis nur den Einstandspreis für den Grund und Boden zu zahlen hat, würde die an erster Rangstelle eingetragene Vormerkung eine Beleihung der Grundstücke mit Baugeldhypotheken und damit die Bebauung der Grundstücke praktisch unmöglich machen.

Die Stadt kann sich im wirtschaftlichen Interesse des Käufers damit einverstanden erklären, zum Zwecke der Kaufpreis- und Investitionsfinanzierung noch vor Eigentumsumschreibung den Kaufgegenstand mit Grundpfandrechten zu belasten (Vorwegbeleihung).

Dazu bedarf es eines entsprechenden Beschlusses des Hauptausschusses oder der Stadtvertretung im Rahmen der Wertgrenzen.

Das Grundpfandrecht an dem verkauften Grundstück darf vom Gläubiger erstvalutierend nur zur Sicherung der tatsächlich an die Stadt gezahlten Kaufpreisbeträge verwendet werden. Im übrigen sind weitere Auflagen des Durchführungserlasses zum Genehmigungsverfahren nach § 57 Abs. 3 KV M-V i.V.m. § 20 KV-DVO und § 58 KV M-V zu beachten.

Die Vorwegbeleihung bedarf der Zustimmung der Kommunalaufsicht.

Ob eine Vorwegbeleihung in Betracht kommt, hängt von dem Sicherungsbedürfnis der finanzierenden Bank, insbesondere von dem Zeitpunkt der Verfügbarkeit der Darlehensmittel ab. Da die Fristen für die Eigentumsumschreibung inzwischen sehr kurz sind, wird in der Regel diese auch abgewartet werden können, zumal vor Baubeginn häufig noch Bauplanungen, Baugenehmigungen usw. notwendig sind.

Um im Hinblick auf die vereinbarte Bauverpflichtung dem berechtigten Sicherungsbedürfnis der Darlehensgeber Rechnung zu tragen, kann im Einzelfall auch eine Übernahmeerklärung nach Mustertext abgegeben werden. Die Erklärung kann vom Oberbürgermeister auch ohne Einholung eines entsprechenden Beschlusses und ohne Genehmigung der Kommunalaufsicht abgegeben werden.

Folgende Belastungsgrenzen sollen nicht überschritten werden:

- 90 % der Gesamtkosten bei gewerblicher Bebauung,
- 85 % der Gesamtkosten bei Wohnbebauung,
- 95 % der Gesamtkosten bei Geschoßwohnungsbau, der mit öffentlichen Mitteln gefördert wird,
- 100 % der Gesamtkosten, wenn der über 90 % hinausgehende Finanzierungsteil durch sogenannte Eigengeldersatzmittel (LAG-Darlehen, Rentenkapitalisierung) finanziert wird.

Die Gesamtkosten setzen sich aus dem Kaufpreis für das Grundstück und den Bau- oder Sanierungskosten einschl. Nebenkosten zusammen. Bei späterer Belastung ist statt des Kaufpreises der aktuelle Grundstückswert maßgebend.

Bei der Ermittlung der Belastungsgrenze sind im Grundbuch bereits eingetragene Belastungen zu berücksichtigen, und zwar

- mit dem Nennbetrag,
- mit dem Valutabetrag, wenn mit dem Nennbetrag die Belastungsgrenze überschritten wird. In diesem Falle ist der Valutabetrag durch eine schriftliche Bestätigung der vorrangigen Gläubiger nachzuweisen.

Den voraussichtlichen Gesamtkosten bei Abgabe einer Übernahmeerklärung im Zuge der Fertigstellung des Bauvorhabens steht gleich der Wiederkaufspreis bei Abgabe späterer Übernahmeerklärungen nach Fertigstellung für weitere Finanzierungen.

Mit dieser Erklärung nimmt die Stadt bis zur Erfüllung der Bauverpflichtung bewusst in Kauf, dass sie bei Ausübung des Wiederkaufsrechts unter Umständen Belastungen übernehmen muss, die über den vertraglich vereinbarten Wiederkaufspreis hinausgehen.

Allerdings könnte der Wiederkaufsbetroffene u. U. ohnehin über den Wiederkaufspreis hinaus Anspruch auf Ersatz von Verwendungen gem. § 500 BGB geltend machen.

Eine Vorrangeinräumung der Grundpfandrechte vor dem Wiederkaufsrecht kommt nur in Betracht, wenn in besonderen Fällen die Abgabe einer Übernahmeerklärung dem Sicherungsbedürfnis wegen nicht ausreichender Eigenkapitalabdeckung der finanzierenden Bank nicht gerecht wird und in der Folge das Darlehen zu höheren Zinsen ausgegeben werden müsste. Dies dürfte in der Regel bei Großinvestitionen und kleineren finanzierenden Instituten der Fall sein. Die Belastungsgrenzen für die "Übernahmeerklärung" gelten entsprechend.

Das finanzierende Institut ist zu verpflichten, Baudarlehen nur nach Baufortschritt auszuführen. Andernfalls würde das Grundstück bereits in der Bauphase so überschuldet werden, dass die Ausübung des Wiederkaufsrechts der Stadt wegen der hohen zu übernehmenden Belastungen faktisch unmöglich würde. Die Stadt übernimmt bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes nur die insoweit valutierende Schuldsumme.

Die Vorrangeinräumung ist von dem für die Verkaufsentscheidung zuständigen Gremium zu beschließen.

2.11.5 Entscheidung über den Verkauf

- Vorbereitung der Entscheidung

Vor einer Entscheidung über den Verkauf sind folgende Fragen zu klären:

Planung

Für einen Verkauf kommen selbstverständlich nur solche Grundstücke in Betracht, die nach der geltenden Planung für die von Kaufinteressenten gewünschte Nutzung geeignet sind. Sofern sich die planungsgemäß vorgesehene Nutzung nicht zweifelsfrei aus einem gültigen Bebauungsplan ergibt, ist zu dieser Frage regelmäßig eine Stellungnahme des für die Stadtplanung zuständigen Amtes einzuholen.

· Erschließung

Ist das Grundstück noch nicht erschlossen, so ist die Frage der Erschließung mit dem für Bauordnung zuständigen Amt und dem Kataster- und Vermessungsamt zu klären oder von Kaufinteressenten (ggfs. durch einen Erschliessungsantrag) klären zu lassen. Zum Vorhandensein von Fernwärmeanlagen, Gasleitungen, Wasserleitungen und Stromanlagen sind die Stadtwerke Schwerin GmbH, von Anschlusskanälen die Schweriner Abwasserentsorgung um Leitungsausgänge zu bitten.

· Baurechtliche Voraussetzungen

Weicht die von Kaufinteressenten vorgesehene Bebauung von dem geltenden Bebauungsplan ab oder ist die Bebauungsmöglichkeit unklar, so ist eine verbindliche Auskunft des für Bauordnungsangelegenheiten zuständigen Amtes einzuholen.

· Grundstücksteilung

Sollen durch Grundstücksteilung neue Grundstücke gebildet werden, so sind die dafür geltenden Vorschriften des § 19 BauGB zu beachten. Obwohl die Stadt einer formellen Teilungsgenehmigung nicht bedarf (§ 19 (4) Nr. 3 BauGB), ist eine Stellungnahme des Kataster- und Vermessungsamtes und die Zustimmung des für Bauordnungsangelegenheiten zuständigen Amtes einzuholen.

· Grundstücksbelastungen

Zu Beginn der Verhandlungen ist durch Einsicht in das Kataster, das Grundbuch, das Baulastenverzeichnis und ggfs. das Wasserbuch zu prüfen, ob und ggfs. in welcher Weise das Grundstück belastet ist und ob dadurch die vom Kaufinteressenten gewünschte Nutzung ausgeschlossen oder erheblich erschwert wird. Ferner ist durch Anfrage bei den Stadtwerken zu klären, ob auf dem Grundstück Leitungen vorhanden sind, die bei einem Verkauf durch Dienstbarkeiten gesichert werden müssen.

· Verkauf von Flächen öffentlichen Eigentums

Grundflächen, die als öffentliche Wege gewidmet sind und der Stadt gehören, stehen im öffentlichen Eigentum der Stadt und sind damit dem privatrechtlichen Rechtsverkehr entzogen. Ist beabsichtigt, solche Flächen zu verkaufen, müssen diese Flächen zunächst entwidmet werden. Soll schon vor Abschluss des Entwidmungsverfahrens ein Vertrag beurkundet werden, muß dieser unter der Bedingung geschlossen werden, dass die Stadt durch die Entwidmung das Verfügungsrecht über die Fläche erhält.

- Inhalt und Gültigkeit der Entscheidung

Der Beschluss muss mindestens den Kaufgegenstand, den Vertragspartner, den Kaufpreis und die Regelung der Nebenkostenzahlung beinhalten. Es ist sicherzustellen, dass die Betreffs und Beschlussvorschläge einheitlich formuliert werden. Im Betreff ist nur die Grundstücksbezeichnung zu benennen, nicht z.B. der Vertragspartner.

Verkäufe städtischer Grundstücke bedürfen außerdem der Zustimmung der Kommunalaufsicht (Ausnahme: Grundstücke des Volkseigentums in Rechtsträgerschaft der Stadt).

Die Erklärung einer Auflassungsvormerkung allein ist kein genehmigungspflichtiger Vorgang.

Gemäß Durchführungserlass zum Genehmigungsverfahren sind Verkäufe bis zu einem Wert von 250.000 Euro bzw. bis zu einer Flächengröße von 50.000 qm von der Genehmigung freigestellt. In diesem Falle ist dem Grundbuchamt mit persönlich vom Oberbürgermeister und einem seiner Stellvertreter unterzeichneten Erklärung zu bescheinigen, dass der im Kaufvertrag vereinbarte Gegenwert den vollen Wert nicht unterschreitet.

2.12 Verkauf mit Wiederkaufsrecht

Diese Rechtskonstruktion scheint die Vorzüge des Verkaufs mit denen eines Erbbaurechts zu vereinen; denn nach Ablauf einer bestimmten Zeit oder bei Eintritt eines bestimmten Ereignisses kann das Grundstück vom früheren Eigentümer wiedergekauft werden. Auch die Höhe des Wiederkaufspreises kann bei Abschluss des Kaufvertrages so festgelegt werden, dass Spekulationsgewinne ausgeschlossen sind.

Die Rechtsnatur des Wiederkaufsrechts setzt den Vorzügen dieses Instituts allerdings enge

Grenzen. Da das Wiederkaufsrecht nur schuldrechtlich begründet werden kann, ist nur derjenige zur Rückübertragung verpflichtet, der selbst eine entsprechende Verpflichtung eingegangen ist. Wird im Falle der Weiterveräußerung eine solche Verpflichtung nicht neu begründet, so kann das Wiederkaufsrecht dem Erwerber gegenüber nicht geltend gemacht werden.

Die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch ermöglicht zwar die Verfolgung des Rechts auch nach der Weiterveräußerung, jedoch bleiben bei langfristigen Wiederkaufsrechten, d.h. solchen, die erst nach Ablauf von mehr als etwa 10 - 15 Jahren ausgeübt werden können, die praktischen Schwierigkeiten der Durchsetzung erheblich.

2.13 Erbbaurecht

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben (vgl. § 1 der Verordnung über das Erbbaurecht). In der Praxis wird die Laufzeit der Erbbaurechte bei Wohngrundstücken auf 75 Jahre und bei Gewergrundstücken auf 60 Jahre begrenzt. Kriterium dabei ist die voraussichtliche tatsächliche bzw. wirtschaftliche Lebensdauer des zu errichtenden Bauwerkes.

Wird für die Bestellung des Erbbaurechtes ein Entgelt in wiederkehrenden Leistungen (Erbbauzins) ausbedungen, so muss dieses nach Ziel und Höhe für die ganze Erbbaurechtszeit im voraus bestimmt sein, d.h. für die Bemessung des Erbbauzinses wird der Grundstückswert auf den Zeitpunkt der Bestellung des Rechts festgeschrieben. Zusätzlich möglich sind schuldrechtliche Erbbauzins-Gleitklauseln; bei Erbbaurechten für den Wohnungsbau ist nach § 9 a der Erbbaurechtsverordnung in der Fassung vom 8.1.1974 ein Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses jedoch regelmäßig als unbillig anzusehen, "wenn und soweit die nach der vereinbarten Bemessungsgrundlage zu errechnende Erhöhung über die seit Vertragsabschluss eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgeht".

Für den Erbbaurechtsnehmer besteht der Vorteil darin, dass er sein Eigenkapital zur Finanzierung des Bauwerkes einsetzen kann und das Grundstück zu einem relativ günstigen Erbbauzins erhält. Nachteile bestehen für den Erbbaurechtsnehmer u.a. insofern, als das Recht befristet ist und er während der Laufzeit Einwirkungsmöglichkeiten des Grundeigentümers unterliegt (z.B. Gleitklausel zur Erhöhung des Erbbauzinses, Zustimmungsvorbehalte zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts).

Aus der Sicht der Stadt besteht der wesentliche Vorteil der Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht darin, dass nach Ablauf des Erbbaurechts erneut über das Grundstück disponiert werden kann und inzwischen eingetretene Bodenwertsteigerungen mindestens teilweise der Stadt zufließen.

Allerdings ergeben sich faktische Beschränkungen durch den Bestand an Baubsubstanz, der nach der geltenden Erbbaurechtsverordnung bei Wohngrundstücken in der Regel zu 2/3 seines Wertes zu entschädigen ist. Die vielfach betonte Möglichkeit, auch für die Laufzeit des Erbbaurechts weitestgehende Eingriffs- und Mitwirkungsrechte des Grundeigentümers zu sichern, kann nur begrenzt genutzt werden; denn die Interessen des Erbbauberechtigten, vor allem aber die der Realkreditgeber, erfordern, das Erbbaurecht möglichst dem Volleigentum angenähert auszugestalten. Dem aber würden vertragliche Vereinbarungen über erweiterte Zugriffsmöglichkeiten mit weitgehendem Ausschluss von Entschädigungsansprüchen während der Laufzeit zuwiderlaufen. Auch kann nicht verhindert werden, dass das Erbbaurecht während der Laufzeit mit spekulativem Gewinn veräußert wird. Zwar kann sich der Grundeigentümer die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts vorbehalten, die Erbbaurechtsverordnung gibt dem Erbbauberechtigten jedoch das Recht, vom dem Eigentümer die Zustimmung zur Veräußerung zu verlangen, wenn durch die Veräußerung der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet und die Persönlichkeit des Erwerbers Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus dem Erbbaurechtsinhalt ergebenden Verpflichtungen bietet. Liegen diese Voraussetzungen vor, so muss der Grundeigentümer der Veräußerung des Erbbaurechts zustimmen - im Streitfall wird die Zustimmung durch das Gericht ersetzt - mit der Folge, dass dem Erbbauberechtigten die unverdiente Wertsteigerung zufließt.

2.13.1 Erbbauzins bzw. Entgelt

- Laufender Erbbauzins

Der Erbbauzins soll höchstens

- 5 % bei Wohnnutzung
- 7 % bei gewerblicher Nutzung
- 6 % bei Mischnutzung

des Bodenwerts zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses betragen.

Für Wohnfolgeeinrichtungen sowie für Einrichtungen, die gemeinnützigen, religiösen oder karitativen Zwecken dienen, soll der tatsächlich zu zahlende Erbbauzins ebenfalls 5 % betragen - Ausnahme: Besondere Gründe rechtfertigen

- einen niedrigeren Erbbauzins (z.B. wenn ein gemeinnütziger Träger Gemeinbedarfsaufgaben der Stadt wahrnimmt),
- höheren Erbbauzins (z.B. wenn wesentliche Teile des Objektes kommerziell genutzt werden).

Das für die Zeit von der Übergabe des Grundstücks bis zum Beginn des Erbbaurechts zu zahlende Entgelt ist im Vertrag mit einem festen Betrag zu vereinbaren, der entsprechend dem Erbbauzins zu ermitteln ist, bei nicht vermessenen Grundstücken auf der Grundlage der Etwa-Größe.

- Wertsicherung

Die Anpassungsverpflichtung, wonach der Grundeigentümer zur Erhöhung des Erbbauzinses entsprechend der Entwicklung des für die Gesamtlebenshaltung aller privater Haushalte in Deutschland ermittelten Preisindexes berechtigt ist, ist vom dinglichen Erbbauzins bei der Vertragsgestaltung rechtlich klar zu trennen. Es handelt sich um zwei selbständige Ansprüche, jedoch wirkt der Erhöhungsanspruch des Grundeigentümers nach entsprechender Änderung der Erbbaurechtsverordnung ebenfalls dinglich und wird durch eine Vormerkung gesichert.

Nach dem Preisangaben- und Preisklauselgesetz besteht grundsätzlich ein Preisindexierungsverbot, für das es zahlreiche Ausnahmen gibt. Für Preisklauseln in Erbbaurechtsverträgen und Erbbauzinsreallasten mit mindestens 30jähriger Laufzeit gilt das Preisklauselverbot nicht. Im übrigen ist zuständige Genehmigungsbehörde das Bundesamt für Wirtschaft.

- Kapitalisierung des Erbbauzinses (Einmalentgelt)

Die sich während der Laufzeit des Erbbaurechtes aus der Notwendigkeit einer Wertsicherung ergebenden Anpassung des Erbbauzinses lassen sich vermeiden, wenn anstelle des laufenden Erbbauzinses ein einmaliger kapitalisierter Erbbauzins auf der Basis des Ausgangswertes vereinbart wird.

Der Vorteil für die Erbbauberechtigten würde darin bestehen, dass die finanziellen Belastungen für die Gesamtlaufzeit des Erbbaurechtes für sie überschaubarer werden. Bei Grundstücken für den Mietwohnungsbau kommt hinzu, dass Mieterhöhungen aus Anlass der Erhöhung des laufenden Erbbauzinses vermieden werden. Darüber hinaus ergibt sich aus der Kapitalisierung des Erbbauzinses für die Ermittlung der Bezugsmieten im Vergleich zu einem Erwerb des Grundstücks der weitere Vorteil, dass der Kapitalisierungsbetrag niedriger als der Kaufpreis ist.

Mathematisch errechnet beträgt der Kapitalisierungsbetrag eines für Wohnzwecke bestellten Erbbaurechtes (Erbbauzins = 5 %) mit einem durchschnittlichen Kapitalisierungszins von 5 % und einer Laufzeit von 75 Jahren 97,4 % des Verkehrswertes im Zeitpunkt der Bestellung des Erbbaurechtes. Bei Erbbaurechten zu gewerblichen Zwecken (Erbbauzins = 7 %) mit einer Laufzeit von nur 60 Jahren ergibt sich bei dem genannten Kapitalisierungszins von 5 % sogar ein Kapitalisierungsbetrag, der rechnerisch über dem Verkehrswert liegt. In der Praxis wird sich ein kapitalisierter Erbbauzins mit derartig hohen Kapitalisierungsbeträgen kaum durchsetzen lassen, da die Interessenten den Vergleich zum Kaufpreis und den Vorteilen des Eigentumserwerbs ziehen werden. Anders ist die Situation bei einem Abschlag auf den rechnerischen Kapitalisierungsbetrag zu sehen.

Bei einem "als marktgerecht angenommenen" kapitalisierten Erbbauzins in Höhe von 75 % des Verkehrswertes des Grundstückes ergeben sich sowohl für den Erbbauberechtigten, der ein Einfamilienhaus errichten möchte, als auch für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft erhebliche Vorteile gegenüber einem wertgesicherten laufenden Erbbauzins.

Das Entgelt wird mit einem Prozentsatz des Bodenwertes im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ermittelt und zwar

- 75 % bei Erbbaurechten mit einer Laufzeit von 60 - 75 Jahren
- 50 % wenn ausnahmsweise eine Laufzeit von 40 Jahren vereinbart wird.

Dem Vertragspartner ist alternativ anzubieten, anstelle eines laufenden Erbbauzinses ein einmaliges Entgelt zu zahlen.

Zur Höhe des Abschlages auf den rechnerischen Kapitalisierungsbetrag gibt es inzwischen Bedenken der Kommunalaufsicht, die noch auszuräumen sind.

- Nutzungsentgelt

Wird das Grundstück vor Beginn des Erbbaurechts, d. h. vor Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch übergeben, so ist bei Vereinbarung eines laufenden Erbbauzinses für die Zeit von der Übergabe bis zum Beginn des Erbbaurechts ein laufendes Nutzungsentgelt in Höhe des Erbbauzinses zu zahlen.

Wird für das Erbbaurecht ein einmaliges Entgelt vereinbart, so steht die Übergabe des Grundstücks in engem Zusammenhang mit der Zahlung des Entgelts.

Liegt es im Interesse der Stadt, dass das Grundstück alsbald nach der Vertragsbeurkundung übergeben wird (z.B. damit die Verkehrssicherungspflicht möglichst frühzeitig auf den Erbbauberechtigten übergeht), so ist im Vertrag ein fester Übergabetag zu vereinbaren.

Das Grundstück darf nicht übergeben werden, solange der Vertrag zu seiner Wirksamkeit noch der Zustimmung bedarf.

- Ablösung des laufenden Erbbauzinses durch einmaliges Entgelt

Ist ein Erbbaurechtsvertrag mit laufendem Erbbauzins abgeschlossen worden und wünscht der Erbbauberechtigte anschließend die Ablösung des laufenden Erbbauzinses durch ein einmaliges Entgelt, so ist wie folgt zu verfahren:

Bis zum Ablauf des 3. Vertragsjahres kann der Erbbauzins durch ein einmaliges Entgelt in der gleichen Höhe, wie es bei Vertragsabschluss zu zahlen gewesen wäre (75 % des dem Erbbauzins zugrundeliegenden Bodenwertes), abgelöst werden. Ein Beschluss ist dafür nicht erforderlich. Eine Anrechnung des bis dahin gezahlten Erbbauzinses auf das Entgelt findet selbstverständlich nicht statt.

Wird ein solcher Antrag erst nach Ablauf der ersten drei Vertragsjahre gestellt, so ist über die Höhe des Entgelts ein Beschluss einzuholen. Äußert der Erbbauberechtigte schon bei Vertragsabschluss den Wunsch, den Erbbauzins nach einer gewissen Zeit durch ein einmaliges Entgelt abzulösen, so kann außerhalb des Vertrages durch Schriftwechsel die Bereitschaft der Stadt dazu erklärt werden. In den Erbbaurechtsvertrag ist eine solche Regelung nicht aufzunehmen, weil nach Zahlung des einmaligen Entgelts die Vertragsbestimmungen über das Heimfallrecht (§§ 16 und 18) geändert werden müssen.

In den Erbbaurechtsvertrag dürfen aber keine alternativen Heimfall- und Entschädigungsregelungen aufgenommen werden, weil das Erbbaurecht dann nicht eintragungsfähig wäre.

2.13.2 Bauliche Veränderungen

Bei der Vergabe von Erbbaurechten vereinbart die Stadt regelmäßig, dass der Erbbauberechtigte Veränderungen am Grundstück und an seinen Baulichkeiten sowie Änderungen an deren Verwendung nur mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin vornehmen darf.

Solche Vereinbarungen gehören zum Inhalt des Erbbaurechts (§ 2 ErbbauVO) und haben dinglichen Charakter. Sie wirken gegen Dritte und jeden Rechtsnachfolger des Erbbauberechtigten.

Die Zustimmungsvorbehalte haben u. a. den Sinn, der Stadt als Gemeinde und in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümerin die Einflußnahme auf das bauliche Geschehen auf den Erbbaurechtsgrundstücken und auf deren Nutzung auch nach Fertigstellung der vertraglich vereinbarten Erstbebauung zu ermöglichen. Sie versetzen damit die Stadt aber auch in die Lage, ihre Zustimmung im Einzelfall von der Erfüllung bestimmter Forderungen abhängig zu machen - z.B. Erbbauzinsserhöhung.

Die Zustimmung zu baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen ist grundsätzlich nicht von einer Erhöhung des Erbbauzinses oder der Forderung eines besonderen Entgelts abhängig zu machen, wenn die geplante bauliche Maßnahme bzw. Nutzungsänderung schon bei Bestellung des Erbbaurechts baurechtlich ohne Befreiungen und Ausnahmegenehmigungen zulässig war und - wäre sie schon im Zuge der Erstbebauung durchgeführt worden - nicht zur Festsetzung eines höheren Erbbauzinses geführt hätte.

2.13.3 Belastung von Erbbaurechten

Als dinglicher Inhalt des Erbbaurechts kann vereinbart werden, dass der Erbbauberechtigte zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf (§ 5 Abs. 2 ErbbauVO).

Das gleiche gilt für die Belastung des Erbbaurechts mit einem Dauerwohn- und -nutzungsrecht gemäß § 31 Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Ist eine solche Belastung "mit den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft vereinbart, und wird der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet", so kann der Erbbauberechtigte vom Grundstückseigentümer die Zustimmung zur Belastung verlangen. Verweigert der Grundstückseigentümer die Zustimmung ohne ausreichenden Grund, so kann sie auf Antrag des Erbbauberechtigten durch das Amtsgericht ersetzt werden (§ 7 Abs. 2 und 3 ErbbauVO).

Ist im Erbbaurechtsvertrag eine solche Vereinbarung getroffen worden, so darf das Grundbuchamt eine Belastung erst eintragen, wenn die Zustimmung des Grundstückseigentümers (bzw. ersatzweise des Amtsgerichts) nachgewiesen ist (§ 15 ErbbauVO). Solange der Grundstückseigentümer die erforderliche Zustimmung nicht erteilt hat, ist eine Verfügung des Erbbauberechtigten über das Erbbaurecht (d.h. eine Veräußerung oder Belastung) unwirksam (§ 6 ErbbauVO).

Beim Heimfall des Erbbaurechts bleiben die genannten Rechte bestehen (§ 33 ErbbauVO, § 42 Abs. 2 WEG). Andere auf dem Erbbaurecht lastende Rechte erlöschen.

Bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf erlöschen zugleich etwa noch bestehende Belastungen (§ 29 ErbbauVO).

Kann der Eintragung einer Belastung in Abteilung III des Grundbuches zugestimmt werden, so ist die Zustimmung stets unter der Bedingung zu erteilen, dass zugleich eine

Löschungsvormerkung gemäß § 1179 BGB eingetragen wird. Die Stadt leitet ihr Recht, die Eintragung dieser Löschungsvormerkung zu verlangen, aus ihrem Heimfallanspruch her (und nicht aus dem Vorkaufsrecht oder dem Erbbauzins):

Der Heimfallanspruch ist ein bedingter Anspruch auf Übertragung des Erbbaurechts. Für Denjenigen, dem ein solcher Anspruch zusteht, kann gemäß § 1179 BGB eine Löschungsvormerkung eingetragen werden.

Der Erbbauberechtigte hat ein berechtigtes Interesse daran, alle Nutzungsmöglichkeiten des Erbbaurechts im Rahmen des vertraglich vereinbarten Verwendungszwecks voll auszuschöpfen und die dafür notwendigen Kapitalmarktmittel (insbesondere für die Errichtung und spätere Veränderung von Bauwerken) in Anspruch zu nehmen.

Die Stadt hat dagegen darauf zu achten, dass die ihr zustehenden Rechte (Heimfallrecht, Erbbauzinsanspruch, Vorkaufsrecht) durch die regelmäßig langfristigen Belastungen nicht gefährdet werden.

Eine Gefährdung könnte z. B. dadurch eintreten, dass

- Belastungen der Vorrang vor dem Erbbauzins in einem Maße eingeräumt wird, der den in einer Zwangsversteigerung erzielbaren Versteigerungserlös überschreitet; der Erbbauzins würde dann ausfallen bzw. das Erbbaurecht müsste in Verteidigung des Erbbauzinses erworben werden.
- der Eintragung von Belastungen zugestimmt wird, die im Heimfallzeitpunkt höher sind als die Heimfallentschädigung. Dies kann im Ergebnis zu einer Erhöhung der Heimfallentschädigung führen oder die Stadt zwingen, auf die Ausübung des Heimfallrechts zu verzichten.

Belastungsgrenze

Der Belastung von Erbbaurechten in Abteilung III des Grundbuches kann - ohne Rücksicht auf die Zweckbestimmung der zu sichernden Darlehen - bis zu 90 % der nachgewiesenen Gesamtkosten bzw. der maßgeblichen Heimfallentschädigung zugestimmt werden.

Soll die Belastungsgrenze im Interesse der Ansiedlung von Schweriner Bürger oder Investoren auf 100 % angehoben werden, bedarf es hierzu eines besonderen Beschlusses des zuständigen Gremiums.

2.13.4 Heimfall

Der Heimfall des Erbbaurechts entspricht in etwa dem Wiederkaufsrecht bei Verkäufen. Heimfallgründe können sein, Verstöße im Zusammenhang mit der Bauverpflichtung, Zahlungsverzug mindestens in Höhe zweier Jahresraten des lfd. Erbbauzinses, spätere Erweiterung der baulichen Anlagen ohne Zustimmung, Verstöße gegen die Verwendung und Instandhaltung, Versicherungs- und Wiederaufbauverpflichtung; Insolvenz und Zwangsversteigerung.

Dieses Recht dient nicht nur der Rettung von Zahlungsansprüchen der Stadt; es soll zugleich die Zugriffsmöglichkeit auf das Erbbaurecht sichern, um es z.B. einem anderen Bewerber anbieten zu können. Somit hat das Heimfallrecht auch bei Zahlung eines Einmalentgelts seine Berechtigung.

Das Heimfallrecht verjährt in 6 Monaten nach Kenntnis des Ausübungsgrundes, ohne Rücksicht auf diese Kenntnis 2 Jahre nach Eintreten der Ausübungsvoraussetzungen. Daher ist anzustreben, die Erbbaurechte regelmäßig zu überprüfen, ob Verstöße vorliegen, die ein Heimfallrecht auslösen können.

Bei Zahlung eines lfd. Erbbauzinses entfällt die Zahlung einer Entschädigung für das Erbbaurecht. Das Einmalentgelt ist nach finanzmathematischen Grundsätzen für die Restlaufzeit zu vergüten.

Für Wohngebäude beträgt die Entschädigung 2/3 des Verkehrswertes; bei gewerblichen Gebäuden kann ein Entschädigungsausschluss vereinbart werden, jedoch darf dies nicht ohne besonderen Grund zu einer „ungerechtfertigten Bereicherung“ der Stadt an dem vom Erbbauberechtigten erstellten Gebäudes führen. Sofern die Stadt das Gebäude verwerten kann, wird sie mit dem Erbbauberechtigten über die Zahlung einer Vergütung, die im Höchstfalle 2/3 des Verkehrswertes betragen kann, Verhandlungsbereitschaft vereinbaren.

2.13.5 Erlöschen des Erbbaurechts

Für die Entschädigung bei Erlöschen des Erbbaurechts gilt folgende Regelung:

Bei rein gewerblicher Nutzung wird keine Entschädigung gezahlt. Hingegen bei geschäftlicher Nutzung einschließlich Büros (Misch- und Kerngebietsnutzungen) wird für die Bauwerke eine Vergütung in Höhe der nachgewiesenen Bau- und Baunebenkosten unter Berücksichtigung der seit Bezugsfertigkeit des Gebäudes eingetretenen Änderung des Baukostenindex für gewerbliche Bauten abzüglich einer Abschreibung von jährlich 1 %, höchstens jedoch zwei Drittel des Verkehrswertes der weiter-/wieder-verwertbaren Gebäude bzw. Gebäudeteile im Zeitpunkt des Heimfalls gezahlt.

Bei Wohnnutzung zahlt die Stadt eine Entschädigung in Höhe von zwei Drittel des Verkehrswertes der ausschließlich für Wohnzwecke genutzten Baulichkeiten.

Diese Entschädigung entspricht der gesetzlichen Regelung, die § 27 (2) ErbbauVO für den Fall vorsieht, dass Erbbaurechte "zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise bestellt" werden.

Bei Mischnutzung (Wohn- und gewerbliche Nutzung) sind die Entschädigungsregelungen für Wohnnutzung anzuwenden, wenn diese Nutzung deutlich überwiegt, d. h. mindestens zwei Drittel der gesamten Gebäudenutzfläche in Anspruch nimmt. Andernfalls gelten die Entschädigungsregelungen für gewerbliche bzw. geschäftliche Nutzung.

2.13.6 Inhalt und Gültigkeit der Entscheidung

Die Entscheidung über die Bestellung von Erbbaurechten trifft das zuständige Beschlussgremium. Es gelten die gleiche Wertgrenzen und Gültigkeiten wie beim Verkauf. Statt eines Kaufpreises sind hier der maßgebliche Bodenwert und die Verzinsung anzugeben.

Der Erbbaurechtsvertrag bedarf außerdem stets der Zustimmung der Kommunalaufsicht.

2.14 Langfristige Mietverträge

Der Abschluss langfristiger Mietverträge zur Nutzung eines Grundstückes ist - jedenfalls bei intensiver Bebauung - nur in Verbindung mit weiteren Leistungen (Übernahme von Bürgschaften, zusätzliche, sich aus der Gesamtsituation ergebende faktische

Sicherheiten) durchsetzbar und wird als Alternative zum Verkauf oder zur Bestellung eines Erbbaurechts nicht praktiziert werden können.

2.14.1 Zielsetzung

Die Vermietung der Grundstücke des Allgemeinen Grundvermögens dient dem Zweck,

- das Grundvermögen der Stadt nutzbringend zu verwerten,
- städtebauliche, wohnungs- oder wirtschaftspolitische Zielsetzungen zu verwirklichen bzw. zu fördern; dieser Gesichtspunkt gilt vorwiegend für längerfristig vermietbare Grundstücke,
- sich von der dem Grundeigentümer obliegenden Verkehrssicherungspflicht möglichst weitgehend zu entlasten; dieser Gesichtspunkt tritt besonders bei schwer oder nur kurzfristig vermietbaren Grundstücken in den Vordergrund und findet ggf. in der Mietzinsbemessung seinen Niederschlag.

2.14.2 Geltungsbereich der Leitlinien

Diese Leitlinien regeln die Vermietung stadteigener Grundstücke, auf denen sich keine oder nur unbedeutende stadteigene Gebäude befinden und die vorwiegend für gewerbliche Zwecke (d.h. nicht für eine landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche, gärtnerische oder kleingärtnerische Nutzung) vermietet werden sollen.

Bebaute Grundstücke des allgemeinen Grundvermögens wurden bisher der Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV) zur Verwaltung und Vermietung überlassen. Künftig wird diese Aufgabe das Zentrale Gebäudemanagement bzw. bei Wohnungsbestand die WGS als Verwalter erledigen.

2.14.3 Planung; Vertragsdauer

Ein beträchtlicher Teil des Grundvermögens der Landeshauptstadt Schwerin ist einmal vorausschauend erworben worden, um später als Wohn- oder Gewerbebauland bzw. für Gemeingebrauchs- oder -bedarfszwecke verwendet zu werden. Die Vermietung darf diese künftige Verwendung nicht ungebührlich erschweren.

Vor der Entscheidung über die Vermietung sind daher die Gesichtspunkte der Stadtplanung und der Liegenschaftsplanung sorgfältig zu prüfen. Das gilt vor allem, wenn ein Mietvertrag mit längerer fester Laufzeit abgeschlossen werden soll.

Vor Abschluss eines Mietvertrages mit einer festen Vertragszeit von mehr als 2 Jahren oder wenn vom Mieter auf dem Mietobjekt Baulichkeiten errichtet werden sollen, ist in jedem Fall eine Stellungnahme der Stadtplanung zu der vom Mietinteressenten beabsichtigten Nutzung und zu der vorgesehenen Vertragsdauer einzuholen.

Grundstücke, die voraussichtlich in Kürze für öffentliche Zwecke benötigt werden, sollen in der Regel nicht vermietet werden, auch wenn der Interessent sich zur jederzeitigen entschädigungslosen Räumung bereiterklären will, da erfahrungsgemäß eine kurzfristige Räumung nicht ohne Schwierigkeiten durchsetzbar ist. Bei der Vermietung von Grundstücken, die nach den bestehenden Planungen einer anderweitigen Verwendung zugeführt werden sollen, ist der Mieter auf diese Planungen aufmerksam zu machen.

Es dürfen keine Zusagen oder Meinungsäußerungen gemacht werden, daß mit einer längeren Vertragsdauer gerechnet werden könne. Über die zu diesem Problem in den Verhandlungen eventuell geführten Gespräche ist ein Aktenvermerk zu fertigen.

2.14.4 Vermietung von Gewerbegrundstücken

Die begrenzte Verfügbarkeit an erschlossenen Gewerbegrundstücken macht einen Einsatz aller Grundstücke, die nach der Planung für eine gewerbliche Nutzung in Betracht kommen, erforderlich, um Planungsbetroffene und Betriebe im Rahmen der Wirtschaftsförderung angemessen berücksichtigen zu können.

Soll daher ein solches Grundstück ausnahmsweise vermietet werden (erstmalig oder durch Verlängerung oder Erneuerung eines bestehenden Mietverhältnisses), ist rechtzeitig die Stabsstelle für Kommunale Wirtschaftsförderung, Tourismus und Beteiligungsverwaltung zu beteiligen. Die zu fordernde Miete entspricht grundsätzlich den Sätzen bei der Bestellung von Erbbaurechten, eingeschränkt durch die höchst-erzielbare Miete im Einzelfall.

2.14.5 Vermietung von Erholungs- und Freizeitgrundstücken

Durch die Stadt werden ca. 1.700 Grundstücke für Erholungszwecke (Bootshaus- und Bungalowgrundstücke sowie Einzelgärten (ohne Kleingärten) vermietet. Nach der Nutzungsentgeltverordnung unterliegen diese Vertragsverhältnisse einer schrittweisen Anpassung der Entgelte an die Ortsüblichkeit. Die Ortsüblichkeit von Entgelten ergibt sich aus den Mieten aus nach 1990 abgeschlossenen, frei ausgehandelten Verträgen.

Durch die Stadt werden derzeit folgende jährlichen Nutzungsentgelte erhoben:

Erholungsgrundstücke, bebaut mit einem Bungalow	0,82 EUR/m ²
Erholungsgrundstücke, bebaut mit einem Bootshaus	0,82 EUR/m ²
Gartengrundstücke, bebaut	0,82 EUR/m ²
Gartengrundstücke, unbebaut	0,31 EUR/m ²
Kleingartenanlagen	~ 0,05 ₆ EUR/m ²

Über eine maßvolle Erhöhung der Entgelte bei frei zu vereinbarenden Neuabschlüssen und der Pacht für Kleingartenanlagen bis zum zulässigen Maß des Vierfachen der Pacht für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, wird auf der Grundlage einer von der Verwaltung einzubringenden Beschlussvorlage gesondert entschieden.

Dabei sollen von der Verwaltung auch Vorschläge unterbreitet werden, Standard und Größe des der Freizeitnutzung dienenden Gebäudes mit als Maßstab für die Miethöhe heranzuziehen.

2.14.6 Abschluß des Vertrages (Unterschriftsbefugnis)

Soweit die Wertgrenzen nach § 9 Abs. 4 KV M-V überschritten werden, sind Verpflichtungserklärungen vom Oberbürgermeister und einem seiner Stellvertreter zu unterzeichnen. Im übrigen ist die Unterschriftsbefugnis in der Unterschriftenordnung geregelt.

2.14.7 Verkehrssicherung und Überwachung

- Allgemeine Hinweise

Das Mietobjekt ist in regelmäßigen Abständen zu besichtigen. Bei der Besichtigung ist zu prüfen, ob der Mieter den vertraglich übernommenen Verpflichtungen nachgekommen ist, insbesondere ob er sich an die vereinbarte Nutzung des Grundstücks gehalten hat.

Das Ergebnis der Besichtigung ist aktenkundig zu machen.

Wird eine Vertragsverletzung des Mieters festgestellt oder liegen Anhaltspunkte vor, die nach Nr. 18.1 der AVB eine fristlose Kündigung rechtfertigen könnten, so ist unverzüglich der Sachverhalt aufzuklären und das Erforderliche zu veranlassen.

- Umfang der Verkehrssicherungspflicht

Die Vermietung eines Grundstücks befreit die Stadt nicht ohne weiteres und keinesfalls völlig von der Verkehrssicherungspflicht. Auch ist zu beachten, dass die Stadt als Grundstückseigentümerin weiterhin öffentlich-rechtlichen Vorschriften unterliegt.

Welche Maßnahmen die Stadt zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht zu treffen hat, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Es können hier nur folgende Anhaltspunkte gegeben werden:

- a) Wer eine Gefahrenquelle schafft oder unterhält, insbesondere sein Grundstück oder die darauf befindlichen Anlagen anderen zugänglich macht, ist verpflichtet, die Vorkehrungen zu treffen, die erforderlich und zumutbar sind, um die sich daraus ergebenden Gefahren abzuwenden (Verkehrssicherungspflicht). Eine schuldhaft unterlassene dieser Pflicht führt zur Schadenshaftung nach § 823 Abs.1 BGB und kann auch eine strafrechtliche Verantwortlichkeit begründen.

Dabei ist zu beachten, dass auch der unbefugte, aber jederzeit mögliche Zugang (insbesondere für Kinder) zu dem Grundstück und den darauf befindlichen Anlagen eine Verkehrssicherungspflicht begründen kann.

Maßstab für die zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht erforderlichen Handlungen und Kontrollen ist der Grad der Gefährlichkeit. Gefährlicherhöhend können sich insbesondere auswirken: Fehlen einer Einzäunung, Ablagerungen von Müll und Schutt, Bodenunebenheiten, Trümmer, Nähe zu Kinderspielflächen.

- b) Soweit die Verkehrssicherungspflicht auf den Mieter übertragen ist (siehe Nr. 7 AVB), beschränkt sich die Pflicht des Eigentümers auf eine Kontrolle der Pflichterfüllung durch den Mieter. Umfang und Häufigkeit der Kontrollen richten sich nach der Art des Mietobjektes und der Zuverlässigkeit des Mieters. Intensivere Kontrollen sind erforderlich, wenn das Mietobjekt aus sich heraus gefahrenträchtig ist (z.B. technische Anlagen in unmittelbarer Nachbarschaft eines Spielplatzes; Lage am Wasser).

Hat sich der Mieter hinsichtlich der Erfüllung der vertraglich übernommenen Verkehrssicherungspflicht als unzuverlässig erwiesen, so sind die Kontrollen ebenfalls zu intensivieren.

Werden festgestellte Gefahrezustände vom Mieter trotz Beanstandung nicht sofort beseitigt, verwandelt sich die Kontrollpflicht des Vermieters wieder zu einer Handlungspflicht.

- c) Bei der Übertragung der Verkehrssicherungspflicht für ein Mietobjekt an mehrere Mieter kommt es darauf an, die den einzelnen Mietern übertragenen Verantwortungsbereiche klar gegeneinander abzugrenzen. Unklarheiten gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers, so dass im Zweifel ihn die Verkehrssicherungspflicht trifft.
- d) Für mieter eigene Gebäude ist der Mieter allein verkehrssicherungspflichtig. Das gleiche gilt für einen vom Mieter im Mietobjekt eingerichteten Betrieb. Für das Grundstück im übrigen ist die Verkehrssicherungspflicht auf den Mieter zu übertragen, so dass insoweit die Kontrollpflicht gemäß Abs. b) besteht.

- Beseitigung von Gefahrenzuständen

Erhält das Liegenschaftsamt durch Besichtigung oder Hinweise von anderen Stellen Kenntnis

- a) von offensichtlichen Gefahrenzuständen auf dem Mietgrundstück, so ist unverzüglich schriftlich (ggf. im Vorwege telefonisch)
- der Mieter zur Beseitigung des Gefahrenzustandes aufzufordern; nötigenfalls muss Ersatzvornahme (Nr. 21 AVB) angedroht und durchgeführt werden; und
 - die für die Gefahrenabwehr zuständige Dienststelle (Feuerwehr, Polizei, Zentrales Gebäudemanagement, Amt für Arbeitsschutz, Gesundheitsamt usw.) zu informieren und ggf. aufzufordern, das unaufschiebbar Notwendige zu veranlassen.

Von der Beseitigung der Gefahrenzustände hat sich das Liegenschaftsamt binnen angemessener Frist zu vergewissern.

- b) von Zuständen auf dem Mietgrundstück, die eine Gefährdung Dritter möglich erscheinen lassen, so sind die Mieter und die nach Abs. a) zuständigen Dienststellen darauf hinzuweisen und aufzufordern, die nötigen Ermittlungen anzustellen und Maßnahmen zu ergreifen.

2.14.8 Buch- und Betriebsprüfungen

Angaben der Mieter über vertraglich vereinbarte Umsatzabgaben (bei Verkaufsläden, Gastwirtschaften, Tankstellen u.ä., siehe Nr. 3.5.4) sind vom Liegenschaftsamt bei Bedarf durch Einsichtnahme in die Bücher nachzuprüfen. Nur, wenn das Liegenschaftsamt in besonders komplizierten Fällen zur Prüfung nicht in der Lage sind, kann ausnahmsweise ein von der IHK empfohlener Sachverständiger hinzugezogen werden. Die Kosten der Prüfung können dem Mieter nicht auferlegt werden.

Kann bei Stundungs- oder Erlassanträgen oder bei Anträgen auf generelle Herabsetzung der vereinbarten Entgelte (Vertragsänderung) in Ausnahmefällen vom Liegenschaftsamt die Leistungsfähigkeit eines Mieters nicht beurteilt werden, ist dem Antragsteller mitzuteilen, dass seinem Antrag nur nähergetreten werden kann, wenn er in eine Buch- und Betriebsprüfung einwilligt und sich verpflichtet, die anfallenden Kosten zu tragen.

Da der Mieter in diesem Falle die (u. U. erheblichen) Kosten der Prüfung tragen muss - unabhängig davon, ob seinem Antrag stattgegeben wird oder nicht - ist von dieser Möglichkeit nur in besonders komplizierten Fällen und nur dann, wenn es um namhafte Beträge geht, Gebrauch zu machen. Der Sachverständige darf erst um Prüfung gebeten werden, nachdem der Mieter sich schriftlich mit der Übernahme der Kosten einverstanden erklärt hat.

2.14.9 Vertrag und Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB)

- Bestandteile des Vertrages

Für den Vertrag sind grundsätzlich die dem Leitfaden beigegeführten Muster, die aus einem Vertragstext (Anlage 1) und den Allgemeinen Vertragsbedingungen - AVB (Anlage 2) bestehen, zu verwenden. Dem Vertrag ist in jedem Falle ein Lageplan anzuheften, der Bestandteil des Vertrages wird. Für andere als gewerbliche Nutzungen ist das Vertragsmuster entsprechend anzupassen.

- Vertragsänderungen

Vertragsänderungen sind durch laufend nummerierte "Nachschriften" vorzunehmen, soweit nicht im Interesse der Übersichtlichkeit eine Neufassung zweckmäßiger ist. Sämtliche Nachschriften müssen einleitend mit folgendem Text versehen werden:

"In Kenntnis des Hauptvertrages vom..... sowie des/der Nachtragsvertrages/-verträge vom..... über das der Landeshauptstadt Schwerin gehörende, in Schwerin,Straße belegene und mit..... bezeichnete Grundstück wird zwischen der Landeshauptstadt Schwerin - als Vermieterin - und..... - als Mieter - folgender..... Nachtragsvertrag geschlossen:"

Die Nachschriften sollen nach der Unterzeichnung mit dem ursprünglichen Vertrag "körperlich" verbunden werden, d. h. sie werden zusammengeheftet, das Original wird in die Vertragssammlung (feuersicherer Panzerschrank) und eine Kopie in die Mietakte eingeordnet.

2.14.10 Inhalt der Entscheidung

Die Entscheidung muss den Vertragspartner, das Mietobjekt, die Laufzeit des Vertrags und den jährliche Mierte beinhalten. Soweit von diesen Leitlinien abweichende Regelungen vereinbart werden sollen, sind dieses ebenfalls Gegenstand des Beschlusses.

2.15 Kriterien für die Entscheidung über die Vergabeform

2.15.1 Vergabeform

Neben den finanzwirtschaftlichen Auswirkungen sind die städtebaulichen Kriterien ein wesentlicher Faktor für die Entscheidung über die Vergabeform.

Im Mittelpunkt steht hierbei das Interesse der Stadt in bestimmten Gebieten langfristig über Grundstücke wieder disponieren zu können, und zwar selbst unter Inkaufnahme finanzieller Einbußen im Zusammenhang mit der Vergabe.

Bei diesen Gebieten handelt es sich primär um Zonen raschen städtebaulichen Wandels, städtische Kernbereiche mit hoher Investitionsintensität sowie um Entwicklungsgebiete in Ballungszonen und stadtnahe Erholungsflächen. Konkret zu nennen

sind Innenstadtlagen im Bereich des Rathauses, unverdichtete Wohnungsbaugebiete mit günstiger ÖPNV-Anbindung und Uferzonen entlang der Seen.

Neben Erholungsflächen, Uferzonen und Kleingartenflächen ist auch hier ein Hinweis auf gem. Naturschutzrecht geschützte Flächen bzw. Objekte (NSG, LSG, ND, GLB, § 2-Biotop) erforderlich.

Ein Verkauf von Grundstücken kommt also dementsprechend für Erholungsgrundstücke, Kleingartenflächen, Grundstücke mit Wasserbelegenheit nicht in Betracht. Entwicklungen in Wochenendsiedlungen, die auf eine Verfestigung einer darüber hinausgehenden Nutzung (Wohnen) hinauslaufen, ist entgegen zu treten. Dies betrifft die immer wieder vorgetragenen Ankaufswünsche durch einzelne Nutzer oder den Verein, die Forderung nach Anschluss an das Telefonnetz, die Vergabe von Hausnummern, der Ausbau zu einem vollwertigen Eigenheim, der Wunsch, an die öffentlichen Entwässerungsanlagen angeschlossen zu werden und die rechtswidrige Nutzung als alleinige dauerhafte Wohnung als Lebensmittelpunkt.

Bei der Vergabe von Grundstücken haben die wirtschafts-, wohnungsbau-, sozial- und stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen Vorrang.

Als solche Zielsetzungen sind hier in erster Linie zu nennen die Sicherung von Arbeitsplätzen und das Verhindern der Abwanderung in das Umland. Darüber hinaus wird durch den Einsatz der vorhandenen Instrumente angestrebt, der Bodenspekulation im Falle eines durch eine Planungsänderung ermöglichten Nutzungswandels entgegenzuwirken.

Zu prüfen ist im Einzelfall auch, ob die Stadt Grundstücksgeschäfte mit Auflagen verbinden kann, die sozialpolitische Zielsetzungen zu befördern in der Lage sind. Denkbar wären z.B. Auflagen zur Integration von sozialen Einrichtungen und Dienstleistungen oder die Verpflichtung zur Errichtung eines Anteils von behindertenfreundlichen/-gerechten Wohnungen.

Außerdem ist unbedingt die bevorzugte Versorgung benachteiligter Bevölkerungsgruppen (Alte, Behinderte, Wohnungslose, Einkommensschwache, größere Familien) zu erreichen.

Allgemein gilt darüber hinaus, daß städtebaulich bedeutsame Grundstücke, die nach der Ausweisung einer privaten Nutzung offenstehen, nur mit einer Zweckbestimmung vergeben werden. Sowohl bei Erbbaurechten als auch beim Verkauf wird die stadtentwicklungspolitisch gewollte Nutzung (die vorgesehene Bebauung) im Verträge festgelegt und die Erfüllung durch geeignete Institute (Heimfallanspruch, Vorkaufrecht, Wiederkaufsrecht, Vertragsstrafe) vertraglich gesichert.

- Geschoßwohnungsbau

Für den Geschoßwohnungsbau vorgesehene stadteigene Grundstücke sind derzeit nicht vorhanden; somit entfällt ein Regelungsbedarf.

- Eigenheimbauplätze

Bei der Form der Vergabe ist zu berücksichtigen, daß es zwar einerseits städtebaulich sinnvoll und erwägenswert sein kann, in größeren, zusammenhängenden Flächen Erbbaurechte zu bestellen, um in späteren Jahren Änderungen der Nutzungsintensität oder -struktur leichter Rechnung tragen zu können, dass aber andererseits der größte Teil der Bewerber einen Kauf, d.h. Eigentum, anstrebt.

Die Grundstücke werden grundsätzlich unbebaut und ohne Trägerbindung vergeben. So besteht die Möglichkeit, auch individuelle Bau- und Wohnwünsche zu realisieren. Die Bauherren einer Häuserzeile müssen sich allerdings für einen Bau-träger entscheiden.

Ggfs. wird es aus städtebaulichen Gründen nötig sein, im Rahmen von Wettbe-werbsverfahren Angebote von Trägern auszuwählen, die die Häuser bzw. Hauszeilen errichten.

- Gewerbegrundstücke

Im Rahmen der Wirtschaftsförderung werden gewerblich nutzbare Grundstücke zur Neuansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben sowie zur Expansion bereits ansässiger Unternehmen sowie im Rahmen von Umsiedlungs- und Verlagerungs-anforderungen vergeben.

Damit werden gleichzeitig neue Arbeitsplätze geschaffen und vorhandene Arbeits-plätze gesichert.

Unabhängig vom Bestand und der voraussichtlichen Standdauer der Gebäude müssen sich Gewerbegebiete aus Wettbewerbsgründen stetig an die sich aus der Produktion und den Umweltbedingungen ergebenden Bedürfnissen anpassen. Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, daß dafür in der Regel die uneingeschränkte privatwirtschaftliche Verfügungsgewalt über die Grundstücke gefordert wird, um insbesondere auch mit Hilfe der Grundstücke alle Beleihungsmöglichkeiten ausschöpfen zu können.

Es ist deshalb festzustellen, daß bei Gewerbegrundstücken das angestrebte Ziel in aller Regel nur durch einen Verkauf erreicht werden kann. Dieser Verkauf erfolgt jedoch nicht ohne Bindungen, insbesondere ohne Zweckbestimmung. So enthält jeder Verkaufsvertrag eine Bauverpflichtung, deren Einhaltung durch ein Wiederkaufsrecht und durch eine Vertragsstrafe gesichert ist.

- Grundstücke mit besonderer Zweckbindung

Bei der Vergabe städtischer Grundstücke zur Verwirklichung von sozialpolitisch oder stadtwirtschaftlich erwünschten Projekten wird mit der Vergabe insbesondere sichergestellt werden müssen, dass der angestrebte Zweck erreicht und für dauernd gewährleistet wird. Zu nennen sind hier beispielsweise: Alteneinrichtungen, Kindertagesheime, Behinderteneinrichtungen (-werkstätten), Infrastruktureinrichtungen wie Parkhäuser, sowie Grundstücke in städtebaulich exponierter Lage, bei denen eine bestimmte Nutzungsmischung geschaffen oder erhalten werden soll. Die Bestellung von Erbbaurechten in diesen Fällen ist durchsetzbar und bietet hier langfristig gesehen die beste Möglichkeit der Einflussnahme auf die gewünschte Nutzung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine von vornherein getroffene Festlegung der Vergabeform praktisch nur in wenigen Bereichen zweckmäßig und durchsetzbar ist. Im Vordergrund können dabei nur städtebauliche Kriterien stehen.

2.15.2 Bewerberauswahl

- Geschoßwohnungsbau

Für die Vergabe von unbebauten Flächen, die für den Geschoßwohnungsbau ausgewiesen werden, ist eine Bewerberliste geeigneter Interessenten zu führen.

Bei der Vergabe ist auf eine gleichmäßige Streuung auf

- kommunale Wohnungsunternehmen,
- Wohnungsgenossenschaften,
- private Wohnungsunternehmen,
- Anleger/Investoren

vorzunehmen. Vorrang haben dabei Bewerber für den sozialen Wohnungsbau, altergerechtes Wohnen, preisgünstigen Mietwohnungsbau.

Solange es jedoch kein entsprechendes Grundstücksangebot der Stadt gibt, entfällt diese Regelung.

- Sanierungsgebiete

Die Bewerberauswahl erfolgt durch das für die Stadtplanung zuständige Amt nach Ausschreibung der Grundstücke. Für die Beschlussvorlage und den Abschluss des Verkaufs ist das Liegenschaftsamt zuständig.

- Eigenheimbau

Die früher geführte Bewerberkartei mit Zuordnung eine Punktezah entsprechend den Wertungen der persönlichen Verhältnisse der Bewerber wird nicht mehr geführt. Die letzten hier geführten Bewerber haben ihr Eigenheimgrundstück im neuen "Wohnpark Am Wald" in Krebsförden gefunden. Dem Erschließungsträger und Käufer dieses Areals sind jedoch weiterhin die bisher üblichen Auflagen für den Verkauf der Grundstücke erteilt worden (u.a. Kaufpreisvorgaben im Sinne einer Abführung von Mehrerlösen an die Stadt, Bauträgerfreiheit, 5 Jahre Eigennutzung der Käufer).

Der Stadt noch zur Verfügung stehende einzelne Eigenheimgrundstücke werden ausgeschrieben. Kaufpreis ist der gültige Bodenrichtwert. Der Verkauf erfolgt weiterhin zur Eigennutzung.

Die begrenzte Anzahl von Bewerbern macht eine Punktevergabe in der Regel entbehrlich.

Das gilt auch für das derzeit in Vermarktung befindliche Eigenheimgebiet „Hufenweg“ in Zippendorf.

- Gewerbegrundstücke

Bei der Berücksichtigung in den Baufeldern standen in der Vergangenheit die Betriebe im Vordergrund, die aus stadtplanerischen/bauordnungsrechtlichen Gründen nicht mehr am alten Standort verbleiben konnten oder dort aus diesen Gründen keine Expansionsmöglichkeiten hatten.

Auch wenn aktuell festzustellen ist, dass kaum noch eine Nachfrage an den Gewerbegrundstücken besteht, sollen langfristig weiterhin folgende Anforderungen aufrecht erhalten bleiben:

- . Priorität hat produzierendes/verarbeitendes Gewerbe.
- . Günstiges Verhältnis Arbeitsplätze zu Flächenverbrauch.

Dabei muss die Förderfähigkeit nach den Kriterien des Wirtschaftsministeriums erfüllt sein.

Weiterhin sind sowohl zeit- und bedarfsgerecht als auch in preislicher Relation Gewerbegrundstücke anzubieten, dieses auch für den Fall, dass auch mittlere bis größere Unternehmen anfragen.

Die Bewerberauswahl erfolgt durch die Stabsstelle für Kommunale Wirtschaftsförderung und Tourismus nach Ausschreibung der Grundstücke. Für die Beschlussvorlage und den Abschluss des Verkaufs ist das Liegenschaftsamt zuständig.

- Innerstädtische Mischnutzungen

Hier handelt es sich in der Regel um bebauten, desolaten Wohnungsbestand tlw. mit gewerblichen Räumlichkeiten im Erdgeschoss bzw. im Hinterhaus.

Der Verkauf erfolgt, um hier gezielt Investitionen zur Sanierung der Gebäude, die Schaffung von neuem Wohnraum und neuen Arbeitsplätzen bzw. deren Sicherung zu erreichen.

Dieses Ziel lässt sich am ehesten erreichen, wenn vorliegende Bewerbungen eines Mieters Berücksichtigung findet, der bereits eine gewerbliche Nutzung aufgenommen und sich im vorstehenden Sinne engagiert hat. Die Alternative besteht darin, mehreren kaufwilligen Mietern Bruchteils- oder Wohnungseigentum zu verschaffen.

Tatsächlich erfolgt der Verkauf in der Regel nach einer Ausschreibung in der Presse. Entscheidungskriterium ist das höchste Gebot, sofern der Käufer ausreichend Gewähr dafür bietet, das Gebäude zu sanieren und zu einer interessenausgleichenden Regelung mit etwaigen Mietern zu gelangen.

- Grundstücke mit besonderer Zweckbindung

Bei dieser Nutzungsart bestimmt sich der Erwerber und Nutzer aus der Zweckbindung heraus bzw. sind im konkreten Einzelfall zu entscheiden. Vorherige Festlegungen erscheinen deshalb nicht angebracht.

2.16. Prioritäten

Früher gesetzte Prioritäten erscheinen heute entbehrlich. Nach der mit großen Anstrengungen erfolgten Erledigung der vielfältigen Anforderungen der vergangenen Jahre und mit dem Erwerb von DV-Technik und Spezialsoftware wurden inzwischen die Grundvoraussetzung für eine systematische Erfassung des städtischen Grundvermögens und die Bearbeitung von Vorgängen sowie für eine kontinuierliche Aufgabenerfüllung geschaffen.

Gleichwohl steht derzeit der Verkauf der sanierungsbedürftigen Wohnhäuser im Vordergrund der Bemühungen, ohne die anderen Aufgaben zu vernachlässigen.

2.2 Grundstücksbeschaffung

Schwerin erwirbt Grundstücke zur Deckung des unmittelbaren öffentlichen Bedarfs, zur Sicherung von Maßnahmen der Wirtschaftsförderung, Wohnungsbauförderung und

Stadterneuerung sowie im Interesse einer Bodenvorratspolitik, um Flächenreserven für die künftige Stadtentwicklung vorzuhalten. Der Erwerb erfolgt in aller Regel über freihändige Ankäufe, - soweit erforderlich und zulässig - auch durch Ausübung von Vorkaufsrechten.

Im Rahmen des Art. 21 des Einigungsvertrages kommt der Zuordnung von Vermögen der ehemaligen DDR, das unmittelbar bestimmten Verwaltungsaufgaben dient (Verwaltungsvermögen) eine besondere Bedeutung zu, als es mit Wirksamwerden des Beitritts demjenigen Träger öffentlicher Verwaltung zusteht, der nach dem Grundgesetz für die Verwaltungsaufgabe zuständig ist.

Vermögenswerte, die dem Zentralstaat oder den Ländern und Gemeinden von einer anderen Körperschaft des öffentlichen Rechts unentgeltlich zur Verfügung gestellt worden sind, werden an diese Körperschaft unentgeltlich rückübertragen. Insgesamt sind bisher 31.538.688 qm (4.864 Flurstücke) der Stadt zugeordnet worden. Für weitere 1.702.312 qm sind Anträge auf Zuordnung gestellt worden.

Soweit die Treuhandanstalt oder ihre Nachfolgeorganisationen im Rahmen ihrer Aufgabe, frühere volkseigene Betriebe und Kombinate wettbewerbsrechtlich zu strukturieren und zu privatisieren, auch Unternehmen mit Flurstücken verkauft hat, die diese nicht betriebsnotwendig nutzten, die aber für kommunale Zweck genutzt wurden oder ehemaliges kommunales Eigentum darstellten, ist mit einer Rahmenvereinbarung über Ausgleichsleistungen eine Entschädigung von insgesamt 63,91 Mio. € vorgesehen, die insgesamt anteilig auf die berechtigt gestellten Anträge verteilt werden. Die Stadt Schwerin hat für insgesamt 50 Flurstücke einen Antrag gestellt. Die Festsetzung und Auszahlung ist im Jahre 2004 vorgesehen.

2.21 Öffentlicher Bedarf

Bei dem Erwerb von Grundstücken für den öffentlichen Bedarf (u.a. Flächen für Gemeinbedarf, Verkehr, Grünanlagen, Wasserflächen) handelt es sich in wesentlichen um den Vollzug der - unter Berücksichtigung grundstückspolitischer Belange - in Planungen konkretisierter Ziele. Diese Zielsetzungen erfordern insbesondere bei der Beschaffung der Grundstücke erhebliche Vorlaufzeiten. Es bedarf daher auch in dieser Phase einer ständigen Rückkopplung zwischen Planung und Vollzug.

2.22 Stadtentwicklung

Die Grunderwerbpolitik muss darauf gerichtet sein, durch gezielte Ankäufe und den Einsatz der erworbenen Grundstücke eine etwaige Mangelsituation an Wohnbau- und Gewerbe- bzw. Industrieflächen zu beheben und den Grundstücksmarkt insoweit beeinflussen zu können.

Grundlage ist der Flächennutzungsplan.

Dazu wird es notwendig werden, auch Nutzungen - wie Freizeitflächen (sog. Bungalowsiedlungen) - daraufhin zu untersuchen, ob Veränderungen auf eine bauliche Nutzung möglich und durchsetzbar sind. Daneben sollte jede Chance genutzt werden, auf dem Grundstücksmarkt angebotene Wohnbau- und Gewerbeflächen zu erwerben oder mindestens den Erwerb durch potentielle Investoren oder Nutzer zu vermitteln.

In dem Zusammenhang wird es auch nicht von der Hand zu weisen sein, für den ökologischen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft geeignete Flächen vorzuhalten. Soweit diese nicht in die Hand des den Eingriff verursachenden Investors übergehen, ist durch vertragliche Vereinbarungen zu erreichen, dass dieser der Stadt die Folgekosten und -aufwendungen von der Hand zu halten hat.

2.23 Vorratsankäufe

Nur eine sehr langfristig angelegte Bodenvorratspolitik sichert die für eine flexible Stadtentwicklung notwendigen Flächenreserven. Dabei kommt es nicht darauf an, ob den Grundstücken im Zeitpunkt des Erwerbs eine "Bauerwartung" beigemessen werden kann. Ziel ist vielmehr, möglichst geschlossene Areale zu erwerben bzw. zusammenzukaufen, um langfristig grundstücksmäßige Alternativen anbieten zu können und damit Zwängen des Grundstücksmarktes auszuweichen. Dabei muss in Kauf genommen werden, dass diese Flächen auf längere Zeit nicht rentabel verwertet werden können.

Die Bemühungen um die Zuordnung der Areale der ehem. Staatsgüter Groß und Klein Medewege konnten inzwischen erfolgreich abgeschlossen werden.

In Anbetracht der nur beschränkten Finanzmasse der Stadt sollten alle Möglichkeiten eines Flächentausches ausgeschöpft werden.

Zum Erwerb von Grundstücken für Zwecke des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft ist insbesondere auf das Flächenpool-Modell hinzuweisen (Magistratsvorlage zum Flächenpool v. 16.12.92).

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen nicht unter allen Umständen in den Besitz des Verursachers übergehen sollten. Abgesehen davon, dass der Verursacher die Flächen häufig nicht übernehmen will, besteht die Gefahr einer absprachewidrigen Nutzung der Flächen (hoher Kontrollaufwand). Wird die Stadt Eigentümer, kann sie besser die Entwicklung der Flächen beeinflussen. Das schließt z.B. eine Verpachtung an externe Nutzer (z.B. Agrargenossenschaften) zur Vermeidung von Pflegekosten für die Stadt nicht aus.

2.24 Grundlagen der Ankaufstätigkeit

Der Ankauf von Grundstücken ist nach Maßgabe der Grundstückspolitischen Leitlinien ein wesentlicher Bestandteil einer aktiven und vorausschauenden Stadtentwicklungspolitik.

2.25 Kaufverhandlungen

2.25.1 Mittelfreigabe

Bevor Kaufverhandlungen aufgenommen werden, ist die Freigabe der benötigten Grunderwerbsmittel einschließlich Nebenkosten zu beantragen. Für die Schätzung der voraussichtlich benötigten Mittel genügt eine zunächst überschlägige Grundstücksbewertung.

2.25.2 Verhandlungsführung

Kaufverhandlungen können ausgelöst werden durch

- einen Grunderwerbenauftrag des Bedarfsträgers (bei Grundstücken für Zwecke des Gemeingebrauchs oder des Gemeinbedarfs),
- das Verkaufsangebot eines Grundeigentümers. Aufgrund eines solchen Angebotes hat das Liegenschaftsamt zu prüfen, ob für die Stadt ein Interesse am Erwerb des Grundstücks besteht. Auch werden der Stadt Grundstücke zum Kauf angeboten, weil der Eigentümer durch die bestehende Planung an der Errichtung, Änderung oder

Nutzungsänderung von baulichen Anlagen gehindert wird (§ 29 ff BauGB) oder das Grundstück aufgrund der Planung auf dem freien Markt nicht mehr zu angemessenen Bedingungen verkaufen kann.

In diesen Fällen ist der Ankauf des Grundstücks in der Regel sinnvoll oder sogar geboten, um damit einen Anspruch des Grundeigentümers auf Übernahme des Grundstücks oder Ausgleich eines Planungsschadens abzuwenden (§ 40 Abs. 2 BauGB).

Das Liegenschaftsamt hat von sich aus die Verhandlungsinitiative zu ergreifen

- wenn Maßnahmen in den Haushaltsplan oder in Mehrjahresprogramme aufgenommen und planerisch abgesichert sind,
- um die grundstückspolitischen Zielsetzungen aus den Grundstückspolitischen Leitlinien der Stadt zu realisieren.

Während der Verhandlungen sind alle Angebote stets vorbehaltlich der Zustimmung durch die zuständigen Beschlussgremien abzugeben.

Kaufverhandlungen aufgrund von Grunderwerbenaufträgen sind mit besonderem Nachdruck zu führen, damit die Grundstücke rechtzeitig für die vorgesehenen Maßnahmen zur Verfügung stehen. Verzögerungen in der Bereitstellung der Grundstücke haben regelmäßig erhebliche Kostensteigerungen bei der Durchführung der Baumaßnahmen zur Folge.

Ist in diesen Fällen abzusehen, dass eine Einigung über den Ankauf unter vertretbaren Bedingungen nicht erzielt werden kann, so ist rechtzeitig - sofern die gesetzlichen Voraussetzungen dafür vorliegen - die Einleitung des Enteignungsverfahrens zu beantragen.

Bestehen an dem Grundstück Rechte im Sinne des § 97 (3) BauGB (Erbbaurecht, Vorkaufsrecht, Dienstbarkeiten, Miet- und Pachtrechte usw.), für die im Falle einer Enteignung eine Entschädigung besonders festgesetzt wird, ist als Kaufpreis der um diese Rechte verminderte Wert des Grundstücks anzubieten.

2.25.3 Kaufpreisnachzahlung

Sind Teile von mehreren nebeneinander liegenden Grundstücken anzukaufen, so wird von verkaufsbereiten Grundeigentümern häufig die Forderung gestellt, den Kaufpreis nachträglich zu erhöhen, wenn die Stadt für den Erwerb einer benachbarten Fläche einen höheren Kaufpreis zahlt. In die Kaufverträge darf keine Vereinbarung aufgenommen werden, mit der die Stadt sich unter bestimmten Voraussetzungen zur Kaufpreisnachzahlung verpflichtet. Es bestehen dagegen keine Bedenken, die Verhandlungspartner außerhalb des Vertrages über die nachstehend geschilderte Absicht der Stadt zu unterrichten.

Für bereits abgeschlossene Grundstückskaufverträge ist ein Beschluss des Entscheidungsgremiums über Kaufpreisnachzahlungen einzuholen, wenn

- die Stadt für den Erwerb eines vergleichbaren Grundstücks- oder Grundstücksteils in der gleichen Straße einen höheren Kaufpreis und
- der Abschluss des Kaufvertrages, für den eine Kaufpreisnachzahlung geleistet werden soll, zu diesem Zeitpunkt nicht mehr als 2 Jahre zurückliegt.

Kommen für eine Kaufpreiszahlung nur wenige Grundstücke in Betracht, so ist die 2-Jahresfrist als ein Rahmen zu betrachten, der im Einzelfall je nach den Umständen etwas überschritten werden kann. Sind dagegen für eine umfangreichere Maßnahme über einen längeren Zeitraum hin kontinuierlich Kaufverträge abgeschlossen worden, so ist die 2-Jahresfrist auf den Tag genau einzuhalten.

Die Kaufpreiszahlung bedarf der Zustimmung des Entscheidungsgremiums. Die Zustimmung ist ggf. zugleich mit dem Beschluss über höhere Grundstückswerte für die infrage kommenden Vergleichsobjekte einzuholen. Kommt bei einer derartigen Beschlussvorlage eine Kaufpreiszahlung für schon beurkundete Verträge nicht in Betracht, so ist das in der Entscheidungsvorlage darzulegen und ggf. zu begründen. Ist einer Kaufpreiszahlung zugestimmt worden, so sind die betroffenen Grundeigentümer darüber schriftlich zu unterrichten. Der Abschluss beurkundeter Nachtragsverträge zu den Kaufverträgen ist nicht erforderlich.

2.25.4 Makler, Rechtsanwälte

Die Stadt übernimmt beim Ankauf von Grundstücken unter bestimmten Voraussetzungen Vertretungskosten für den Grundeigentümer, d.h. sie beteiligt sich an den Kosten für einen vom Eigentümer beauftragten Makler, Rechtsanwalt oder sonstigen Bevollmächtigten.

Tritt in einer Grundstücksverhandlung ein Makler auf, so ist er zu Beginn der Verhandlungen, d.h. in der ersten Reaktion auf sein Angebot oder seine Anfrage schriftlich gemäß Mustertext über die Praxis der Stadt im Geschäftsverkehr mit Maklern zu unterrichten und aufzufordern, einen Auftrag des Verhandlungspartners vorzulegen.

Beim Ankauf planungsbetroffener Grundstücke oder Grundstücksteile ist der Grundeigentümer zu Beginn der Verhandlungen auf die Bereitschaft der Stadt hinzuweisen, sich an den Vertretungskosten zu beteiligen, falls er die Hilfe eines Rechtsanwalts in Anspruch nehmen sollte. Dieser Hinweis kann im ersten Gespräch mündlich oder im Anschreiben gegeben werden - und zwar etwa mit folgender Formulierung:

"Sollten Sie sich zur Wahrung Ihrer Interessen der Hilfe eines Anwalts bedienen, so ist die Stadt bereit, sich an den dadurch entstehenden Kosten bis zur Höhe von zwei vollen Gebühren nach der Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung (BRAGO) auf den Grundstückskaufpreis zu beteiligen."

(20/10 = 5/10 Geschäfts-, 5/10 Besprechungs- oder Verhandlungs- und 10/10 Vergleichsgebühr).

Sollte sich ein weiterer Regelungsbedarf ergeben, wird das Liegenschaftsamt entsprechende Vorschläge unterbreiten; ansonsten wird einstweilen im Einzelfall im Rahmen der Vorlage von dem Beschlussgremium entschieden.

2.26 Entscheidung über den Ankauf

2.26.1 Vorbereitung der Entscheidung

Vor einer Entscheidung über den Ankauf sind im Zuge der Verhandlungen folgende Fragen zu klären:

- Planung

Die planerische Ausweisung eines Grundstückes ist für jeden Ankauf von ausschlaggebender Bedeutung. Im Hinblick auf die künftige Verwendung des

Grundstücks sind dabei nicht nur der Flächennutzungsplan und geltende Bebauungspläne, sondern auch Planentwürfe und sonstige Planungen (Planfeststellungsverfahren u.ä.) zu beachten. Sofern sich die planungsgemäß vorgesehene Nutzung des Grundstücks nicht zweifelsfrei aus einer aktuellen Planung ergibt, ist zu dieser Frage (auch dazu, ob eine Bebauung/Nutzung nach den Vorschriften der §§ 34 oder 35 des BauGB genehmigungsfähig wäre) eine Stellungnahme des für die Stadtplanung zuständigen Amtes einzuholen; ggf. ist die Bauordnung zu beteiligen. Der Ankauf von Grundstücken und Grundstücksteilen für Straßenzwecke ohne planerische Grundlage kommt nur dann in Betracht, wenn die Notwendigkeit und der Umfang des geplanten Straßenausbaus zwischen den zuständigen Ämtern abgestimmt worden ist. Die Durchführung des rückständigen Grunderwerbes nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz kommt nur nach Vorliegen eines flächenbezogenen Grunderwerbenauftrages der für Verkehrsanlagen zuständigen Abteilung und der Bereitstellung der benötigten Haushaltsmittel in Betracht.

- Grundstücksbelastungen

Durch Einsicht in das Kataster, das Grundbuch, das Baulastenverzeichnis und ggf. das Wasserbuch ist zu prüfen und zu vermerken, ob und ggf. in welcher Weise das Grundstück belastet ist.

Erstrecken sich die Verhandlungen über einen längeren Zeitraum, so sind vor Herbeiführung einer Entscheidung und vor Beurkundung eines Vertrages die getroffenen Feststellungen zu überprüfen. Es ist in jedem Falle anzustreben, dass die Stadt das Eigentum lastenfrei erwirbt. Ist das aus besonderen Gründen im Einzelfall nicht möglich, so ist zu prüfen, ob die zu übernehmenden Belastungen

- den Verkehrswert des Grundstücks mindern und/oder
- die von der Stadt beabsichtigte Verwendung des Grundstücks beeinträchtigen.

Die Übernahme von Belastungen bedarf der Zustimmung des zuständigen Beschlussgremiums.

Für die Übernahme kommen grundsätzlich nur in Abteilung II des Grundbuches eingetragene Rechte sowie Baulasten und Wasserrechte in Betracht. Im Grundbuch eingetragene Belastungen haben Einfluss auf die Kaufpreisfälligkeit. Es ist daher schon vor Vertragsabschluss zu klären, ob für eingetragene Belastungen Löschungsbewilligungen, Pfandhaftentlassungen oder Unschädlichkeitszeugnisse beschafft werden können.

- Bebauung und Nutzungsverhältnisse, Beschaffenheit

Für die Bewertung und die künftige Verwendung des Grundstücks sind die vorhandenen Gebäude, von der Stadt zu übernehmende Miet- und Nutzungsverhältnisse und die Beschaffenheit des Untergrundes von Bedeutung. Der Grundeigentümer ist darüber um Auskunft zu bitten. Auf § 566 BGB ("Kauf bricht nicht Miete") wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Über Art, Umfang und Beschaffenheit der Gebäude hat sich das Liegenschaftsamt durch eine Grundstücksbesichtigung Gewissheit zu verschaffen. Im Hinblick auf die Grundstücksbewertung empfiehlt es sich, an der Besichtigung den zuständigen Sachbearbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses teilnehmen zu lassen.

Sollen die Gebäude nach Ankauf des Grundstücks nicht sofort abgebrochen werden, sondern für einen längeren Zeitraum weiter genutzt werden, so sollte an der Grundstücksbesichtigung auch ein technischer Mitarbeiter des Zentralen

Gebäudemanagement, das später die Verwaltung des Grundstücks übertragen werden soll, beteiligt werden.

Dabei ist besonderer Augenmerk auf etwa vorhandene Gebäudemängel zu richten. Werden solche Mängel festgestellt, so sind die für die Mängelbeseitigung voraussichtlich aufzuwendenden Kosten zu ermitteln, damit diese bei der Grundstücksbewertung berücksichtigt werden können. Dabei muß im Einzelfall geprüft werden, ob und in welchem Umfang sich diese Kosten auf den Wert der Gebäude auswirken.

Durch Anfragen bei dem für die Bauordnung zuständigen Amt ist festzustellen, ob dort bauliche oder wohnungspflegerische Mängel bekannt und ggf. ob für deren Beseitigung dem Grundeigentümer bereits entsprechende Auflage gemacht worden sind. Die Anfrage hat sich auch darauf zu erstrecken, ob widerrufliche Baugenehmigungen vorliegen.

Im Laufe der Verhandlungen ist der Verkäufer aufzufordern, ein Verzeichnis der bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse vorzulegen. Dabei ist besonders um Auskunft über Verträge mit fester Laufzeit, langen Kündigungsfristen oder Entschädigungsverpflichtungen des Vermieters zu bitten. Derartige Verträge sind in jedem Falle einzusehen und als Kopie zur Akte zu nehmen, bevor ein Beschluss über den Ankauf eingeholt wird.

Ist erkennbar, dass bei Auflösung der Miet- oder Pachtverhältnisse Entschädigungszahlungen an den Mieter/Pächter fällig werden (z.B. Entschädigung für den Mieter vorgenommene Wertverbesserungen, Rückzahlung von Mietdarlehen), so ist dies bei der Bewertung des Grundstücks zu berücksichtigen und in der Vorlage für das Beschlussgremium zum Ausdruck zu bringen.

Soll der Verkäufer verpflichtet werden, bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse vor Übergabe des Grundstücks aufzulösen, so ergeben sich daraus oft unvorhergesehene Schwierigkeiten. Insbesondere, wenn es um die Aufhebung von Wohnmietverhältnissen geht, überschätzen viele Verkäufer ihre rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten. Die Lieferung des Grundstücks frei von Nutzungsverhältnissen trotz noch bestehender Nutzungsverträge sollte daher nur vereinbart werden, wenn vor Vertragsbeurkundung mit den Mietern und Pächtern Einigkeit über die Auflösung ihrer Verträge erzielt worden ist.

Außerdem sollte in diesem Falle dem Risiko einer nicht vertragsgemäßen Lieferung durch eine besondere Regelung der Kaufpreisfälligkeit Rechnung getragen werden (Zahlung eines angemessenen Kaufpreisteiles erst nach der vertragsgemäßen Übergabe.)

Bei der Grundstücksbesichtigung ist auch auf Mängel des Untergrundes, auf Ablagerungen und Reste von ober- und unterirdischen Bauanlagen zu achten. Besteht bei einem anzukaufenden Grundstück der Verdacht, dass der Boden durch Ablagerung schädlicher Stoffe verunreinigt oder in seiner Befähigung beeinträchtigt sein könnte, so sollte das Liegenschaftsamt im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer eine Bodenuntersuchung durchführen lassen, und zwar

- bei befürchteten Bodenverunreinigungen durch das für Umweltangelegenheiten zuständige Amt,
- bei befürchteten natürlichen oder durch Aufschüttung verursachten Mängeln des Baugrundes durch das Geologische Landesamt.

Dabei sollte hinsichtlich der Kosten mit dem Grundeigentümer folgendes vereinbart werden:

- a) Erweist sich der Verdacht als unbegründet, so trägt die Stadt die Kosten.
- b) Erweist sich der Verdacht als begründet, so hat der Grundeigentümer die Kosten für die Bodenuntersuchung und die Beseitigung der Verunreinigung zu tragen, sofern diese Beseitigung auch öffentlich-rechtlich gefordert und durchgesetzt werden könnte.

Andernfalls sind die Kosten wie auch die festgestellten Mängel bei der Bemessung des Kaufpreises zu berücksichtigen.

Auf die Auswirkungen des § 4 Bundes-Bodenschutzgesetzes auf Grundstücks-käufe wird hingewiesen. Im Hinblick auf das Kostenrisiko ist die Frage der Haushaltsmittel vor Auftragserteilung zu klären.

Werden Kaufverhandlungen geführt über ein Grundstück, auf dem sich ein landwirtschaftlicher oder ein Gartenbaubetrieb befindet oder das zu einem solchen Betrieb gehört, so ist darüber rechtzeitig das zuständige Landes-Ministerium zu unterrichten, weil beim Verkauf solcher Betriebe oder wesentlicher Betriebsteile die für die Förderung solcher Betriebe etwa gewährten Finanzierungshilfen ganz oder teilweise zurückzuzahlen sind.

- Anliegerbeiträge

Durch schriftliche Auskunft bei der für die Erhebung von Anliegerbeiträgen zuständigen Stelle ist zu ermitteln, ob und ggfs. in welcher Höhe mit der Erhebung von Anliegerbeiträgen zu rechnen ist.

- Grundstücksteilung

Kaufverträge über Grundstücksteile bedürfen keiner Teilungsgenehmigung (§ 19 (4) Nr. 3 BauGB). Dennoch ist vor dem Ankauf von Grundstücksteilen - sofern sich nicht die Teilungslinie aus dem Bebauungsplan bzw. -entwurf ergibt - eine Stellungnahme des Kataster- und Vermessungsamtes und die Zustimmung des für die Bauordnung zuständigen Amtes einzuholen.

- Grundstücksbewertung

Für die Grundstücksbewertung gilt die "Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV -)". Daneben können die vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau bekanntgegebenen "Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR -) herangezogen werden.

In welchem Umfange und in welcher Form bei der Grundstücksbewertung der Gutachterausschuss für Grundstückswerte zu beteiligen ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles:

- Bei unbebauten Grundstücken kann der Wert des Grund und Bodens auf der Grundlage der aktuellen Bodenrichtwertkarte mit der Geschäftsstelle abgestimmt werden.

Dafür genügt in der Regel ein Telefongespräch, dessen Ergebnis vom Liegenschaftsamt schriftlich zu bestätigen ist. Aufgrund dieser Bestätigung hat die Geschäftsstelle Gelegenheit, etwaige Fehler oder Ungenauigkeiten, die bei einer mündlichen Abstimmung leicht auftreten können, rechtzeitig richtig zu stellen.

- Ist auf dem anzukaufenden Grundstück Bausubstanz vorhanden, so wird in der Regel bei der Geschäftsstelle ein schriftliches Wertgutachten des Gutachterausschusses beantragt werden müssen.
- Für die Bewertung landwirtschaftlich genutzter Flächen gelten die von mehreren Bundesministerien gemeinsam erlassenen "Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft - LandR 78 -)".
Wegen der Frage der landwirtschaftlichen Nebenentschädigungen (An- und Durchschneidungsschäden sowie der Frage einer Restwertminderungsentschädigung (§ 96 BauGB) ist in jedem Fall fachlicher Rat des zuständigen Landesministeriums einzuholen.

Kaufverhandlungen erstrecken sich häufig über einen längeren Zeitraum. Vor Abschluss der Verhandlungen und Vorlage in den Beschlußgremien ist daher stets zu prüfen, ob die mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgestimmten Grundstückswerte aufgrund veränderter Wertverhältnisse berichtigt werden müssen. Das gilt insbesondere für den Bodenwert. Dieser Aktualisierung ist besondere Sorgfalt zu widmen.

Die für die Grundstücksbewertung benötigten Angaben über das Grundstück sind vom Eigentümer anzufordern.

- Eine Haftung des Käufers bei Vermögensübernahme (ehem. § 419 BGB) ist inzwischen im neuen Schuldrecht gestrichen worden.

2.26.2 Inhalt und Gültigkeit der Entscheidung

Die Entscheidung über den Ankauf trifft das zuständige Beschlussgremium. Es gelten die gleiche Wertgrenzen, Inhalte und Gültigkeiten wie beim Verkauf. Eine Zustimmung der Kommunalaufsicht entfällt.

2.27 Anmietung für den öffentlichen Bedarf

Im Einzelfall kann die Anmietung von Flächen und Räumlichkeiten eine geeignete Alternative zum Erwerb sein, insbesondere wenn es sich um keinen dauerhaften Bedarf handelt. Die Entscheidung darüber muss mit einer Kostenrechnung wirtschaftlich begründet werden.

Die Anmietung für ausschließlich hoheitliche Tätigkeiten der in den angemieteten Räumlichkeiten untergebrachten Dienststelle ist zwingend steuerfrei gemäß § 4 Nr. 12a UStG, d.h. ohne Mehrwertsteuerbelastung.

Eine längerfristige unkündbare Anmietung wird von der Kommunalaufsicht als kreditähnliches Rechtsgeschäft nach § 49 Abs. 1 KV M-V angesehen und ist genehmigungspflichtig. Genehmigungsfrei ist ein Mietvertrag nur, wenn vertraglich keine feste Grundmietzeit vereinbart wird und das Mietverhältnis für die Stadt als Mieter jederzeit ohne weitere Verpflichtungen gekündigt werden kann.

3. Belastungen von/Rechte an städtischen und fremden Grundstücken

Die Stadt sichert ihre Rechte aus Kaufverträgen (Wiederkaufsrecht, Vorkaufsrecht) durch entsprechende Vormerkungen im Grundbuch des belasteten Grundstücks. Sofern

die mit dieser Belastung verfolgte Zielsetzung (z.B. die Bauverpflichtung) erfüllt ist, ist eine Löschungsbewilligung zu erteilen. Die Erhebung eines Entgelts entfällt in diesen Fällen.

Im Baugenehmigungsverfahren ergibt sich häufig das Problem, dass ein Vorhaben nur dann in Einklang mit den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen gebracht werden kann, wenn sich der Grundstückseigentümer oder der Eigentümer des Nachbargrundstücks gewissen Verpflichtungen unterwirft.

Zu nennen sind hier: Wegerechte, Feuerwehrezufahrt, Abstandsflächen, Sicherung von Erschließungsleitungen, Kfz-Stellplätze. Damit diese Verpflichtung auf Dauer und auch für den Rechtsnachfolger gelten, müssen sie an das Grundstück gebunden, d.h. dinglich gesichert werden. Dies geschieht zum einen öffentlich-rechtlich durch eine Baulasterklärung und privatrechtlich durch Dienstbarkeiten. Das Gesetz unterscheidet zwischen der Grunddienstbarkeit und der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.

Für die Einräumung solcher Rechte an stadteigenen Grundstücken ist ein einmaliges Entgelt zu verlangen. Es beträgt grundsätzlich mindestens 25 % des Bodenwertes. Je nach Intensität der Einschränkung der eigenen Grundstücksnutzung ist ein entsprechend höheres Entgelt zu verlangen. Entfällt durch die Nutzung oder Beanspruchung des Dritten eine eigene Nutzung ganz, kann das Entgelt auch 100 % des Bodenwertes betragen. In der Beschlussvorlage ist eine Begründung zu geben. Bestehen zwischen dienenden und herrschenden Grundstück Wertunterschiede, so ist der höhere Grundstückswert maßgebend.

Sollen Rechte der Stadt an fremden Grundstücken gelöscht werden, ist eine vergleichbare Ermittlung des Wertes des Rechts vorzunehmen und dieser zu verlangen. Vorkaufsrechte der Stadt werden grundsätzlich nicht gelöscht. Sofern bestehende Vorkaufsrechte auf begründeten Wunsch des Grundstückseigentümers gelöscht werden sollen, kommen dafür nur solche Fälle in Betracht, in denen die Stadt beim heutigen Verkauf von vorn herein auf die Bestellung eines Vorkaufsrechtes verzichten würde. Vorkaufsrechte an Grundstücken, die in Wohnungseigentum aufgeteilt sind, können ohne weitere Prüfung gelöscht werden. In den übrigen Fällen ist vor einer Löschung ist zu prüfen, ob das Grundstück oder Teile davon künftig nicht für städtebauliche Entwicklungen oder den Straßenbau benötigt werden.

Für die Löschung ist ein einmaliges Entgelt von 5 % des Bodenwertes zu verlangen. Im Falle der Löschung von Vorkaufsrechten bei Bildung von Wohnungseigentum ist gemäß Beschluss des Hauptausschusses vom 24.09.1996 ein Entgelt von 2 % des Bodenwertes zu verlangen.

4. Abgrenzung zwischen fiskalischer und hoheitlicher Tätigkeit

Der Ankauf eines Grundstücks oder der Verkauf eines stadteigenen Grundstücks ist ein Rechtsgeschäft, bei dem die Stadt als Vertragspartner angesichts der heutigen Verflechtung von privaten und öffentlichen Recht oft nicht nur als Fiskus gesehen wird. Das zwingt das Liegenschaftsamt zu besonderer Aufmerksamkeit. Es muss die Abgrenzung seiner ausschließlich fiskalischen Handlungen gegen die hoheitliche Tätigkeit der Stadt deutlich herausstellen. Vereinbarungen zur Ergänzung oder privatrechtlichen Sicherung öffentlich-rechtlicher Bauvorschriften sollen nur dann in den Vertrag aufgenommen werden, wenn das zur Erreichung des mit der Veräußerung angestrebten Zieles notwendig ist; das wird nur ausnahmsweise der Fall sein.

5. Vorlage zur Entscheidung

5.1 Allgemeines

Bei Erwerb, Veräußerung (beinhaltet auch die Bestellung von Erbbaurechten) oder die Belastung von Grundstücken trifft der Hauptausschuss Entscheidungen nach § 22 Abs. 4 KV M-V innerhalb einer Wertgrenze von 50.000 Euro bis 500.000 Euro. Der Oberbürgermeister trifft Entscheidungen unterhalb dieser Wertgrenze. Nach der Dienstanweisung über Vollmachten und Befugnisse (Unterschriftenordnung) entscheidet unterhalb der Wertgrenze von 25.000 Euro der Beigeordnete und unterhalb von 15.000 Euro der Amtsleiter.

Der Hauptausschuss beschließt weiterhin über die Begründung und Änderung von Miet-, Pacht- und ähnlichen Nutzungsverhältnissen über Grundstücke ab einem jährlichen Zins von 25.000 Euro bis 250.000 Euro. Entscheidungen unterhalb dieser Wertgrenze trifft nach der Dienstanweisung über Vollmachten und Befugnisse (Unterschriftenordnung) der Beigeordnete, unterhalb von 15.000 Euro der Amtsleiter und unterhalb von 5.000 Euro der Sachbearbeiter im für Liegenschaften zuständigen Amt.

Oberhalb der Wertgrenzen liegende Entscheidungen trifft die Stadtvertretung. Vorlagen für den Hauptausschuss und die Stadtvertretung werden regelmäßig im Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Liegenschaften vorberaten.

Der Beschlussvorlage sind ein Lageplan im Maßstab 1:1000 und ein Übersichtsplan beizufügen. Die Fläche, die Gegenstand des Beschlusses ist, ist dick zu umrahmen; die Angabe von Straßennamen und Hausnummer muß die Lage bestimmbar machen.

Soweit die Flächen farblich angelegt werden, sind die festgelegten Farben, z.B. grün für städtisches Eigentum, zu verwenden und in einer Legende zu erklären.

Beim Ankauf planungsbetroffener Grundstücke ist folgendes zu beachten:

Sind von einer öffentlichen Baumaßnahme mehrere unbebaute Grundstücke oder Grundstücksteile betroffen, so sind der Sachverhalt und die Kaufbedingungen möglichst frühzeitig in einer Sammelvorlage den Beschlußgremien zur Entscheidung vorzutragen. Das gilt insbesondere für den Ankauf von Straßenverkehrsflächen nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG) für den rückständigen Grunderwerb.

5.2 Inhalt und Gültigkeit der Entscheidung

Die Beschlussgremien gehen bei ihrer Entscheidung davon aus, dass der Vertrag nach Mustervertragstexten geschlossen wird. Etwa vorgesehene wesentliche Abweichungen von diesen Mustern sind daher in der Vorlage zu begründen und bei entscheidenden Veränderungen ggf. auch in den Beschluss aufzunehmen.

Ein Kaufvertrag darf erst beurkundet werden, wenn ein zustimmender Beschluss des zuständigen Gremiums vorliegt. Erweist sich nachträglich eine Abweichung von dem Beschluss als erforderlich (z.B. Übernahme von Belastungen oder weiteren Nebenleistungen, Änderung des Kaufpreises durch wesentliche Veränderung der Grundstücksgröße u.ä.), so ist grundsätzlich ein neuer Beschluss einzuholen.

Keines erneuten Beschlusses bedarf es, wenn statt eines Ehepartners der andere oder statt beider Eheleute nur einer oder umgekehrt kauft. Ebenso bedarf es keines neuen Beschlusses, wenn statt einer Firma oder GmbH der alleinige Gesellschafter persönlich kauft.

In Ausnahmefällen kann es zweckmäßig sein, den Vertragspartner - bevor ein Beschluss über das Grundstücksgeschäft eingeholt wird - zur Abgabe eines beurkundeten Vertragsangebotes aufzufordern, insbesondere dann, wenn bereits ein Beschluss vorliegt, der Vertragspartner nachträglich neue Bedingungen gestellt hat und Anlass zu der Befürchtung besteht, dass er nach einem neuen Beschluss wiederum neue Bedingungen stellt.

In diesem Falle wird das Vertragsangebot durch die Vertreter der Stadt angenommen, sobald das zuständige Gremium zugestimmt hat.

Die Gültigkeit von Entscheidungen des Beschlussgremiums ergibt sich aus der Aktualität des der Entscheidung zugrunde liegenden Verkehrswertgutachtens bzw. des Bodenrichtwertes.

Verkehrswertgutachten dürfen lt. Erlass des Innenministeriums vom 01.10.2001 dem Abschluss eines Kaufvertrages zugrunde gelegt werden, wenn seit ihrer Erstellung höchstens 18 Monate vergangen sind. Im Übrigen ergibt sich bei veränderten Wertverhältnissen die Notwendigkeit einer Neubewertung

5.3 Vertraulichkeit der Vorlagen, Protokolle und Beschlüsse

Auf die Vertraulichkeit der Vorlagen, Protokolle und Beschlüsse wird hingewiesen. Insbesondere ist es unzulässig, diese Unterlagen Privatpersonen zugänglich zu machen. Auch ist die Vertraulichkeit der Beratungen zu wahren. Es bestehen keine Bedenken, die Ergebnisse der Beratung in gebührender Weise dem Verhandlungspartner mitzuteilen. Unzulässig ist es jedoch, Inhalte der Beratung und Stellungnahmen einzelner Mitglieder weiterzugeben.

Auch Auskünfte über die Termine der Sitzungen sollen nur erteilt werden, wenn dies aus sachlichen Gründen geboten ist und der Verhandlungspartner darauf hingewiesen wird, dass dem Entscheidungsgremium und dem vorberatenden Ausschuss angemessene Zeit für die Beratung zur Verfügung stehen muss.

6. Beurkundung und Vertragsvollzug

Die Beurkundung von Verträgen erfolgt, sofern diese Form des Vertragsabschlusses gesetzlich vorgeschrieben ist, bei dem Notar/der Notarin nach Wahl des Vertragspartners. Empfehlungen dürfen nur ausgesprochen werden, wenn dies der Vertragspartner ausdrücklich wünscht. Dabei sind alle hiesigen Notariate gleichmäßig zu berücksichtigen.

Der Notar/Die Notarin ist bei der zügigen Durchführung der Verträge zu unterstützen. Eine vertrags- und interessengerechte Durchführung der Verträge ist sicherzustellen und zu überprüfen.

60.3.01 - 2310-484/138

2011-09-13/16 00

Bearbeiter/in: Frau Simanowski

E-Mail: ssimanowski@schwerin.de

60 - Herrn Nottebaum

**Grundstückskaufvertrag
Thomas Schrapers GmbH & Co. KG / Landeshauptstadt Schwerin
-Löschungsbewilligung-**

Am **11.03.2010** wurde o.g. Grundstückskaufvertrag, UR-Nr. **298/2010** des Notars Biermann-Ratjen in Schwerin, über das Grundstück:

**An der Wismarschen Straße, Schwerin
(Gemarkung Schwerin, Flur 15, Flurstück 1/29 und 1/31)**

notariell beurkundet.

Im Grundbuch von Groß Medewege, Blatt 17258, sind in Abteilung II, Nr. 7 und 10 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Schmutzwasserleitungsrechte) für die Landeshauptstadt Schwerin, Schweriner Abwasserentsorgung, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin, eingetragen.

Die SAE (Herr Skorna) beantragte die Löschung der Dienstbarkeiten. Diese kann gegen Zahlung einer Verwaltungsgebühr i.H.v. 36,80 EUR erteilt werden.

Ich bitte die Löschungsbewilligung zu unterzeichnen und mit dem Stadtsiegel zu versehen.

Stefan Schlick

Anlage(n)

60.3.01

**Bisherige Fassung der Grundstückspolitischen Leitlinien der Landeshauptstadt Schwerin
Auszug:**

1.41 Kommunalverfassung

Für die Preispolitik bei der Veräußerung von Grundstücken setzt § 57 der Kommunalverfassung Grenzen mit der Aussage, dass Vermögenswerte in der Regel "nur zu ihrem vollen Wert" veräußert werden dürfen; für die Überlassung gilt dies sinngemäß.

Die vom Bund für seinen Bereich im Rahmen des Gesetzes über die verbilligte Veräußerung, Vermietung und Verpachtung von bundeseigenen Grundstücken eingeräumten Möglichkeiten der Zurverfügungstellung entbehrlicher Flächen, an die sich das Land M.-V. und die Stadt anlehnen konnten, sind inzwischen drastisch eingeschränkt worden.

"Voller Wert" im Sinne der Kommunalverfassung ist bei Grundstücken der Verkehrswert. Daraus folgt, dass bei der Veräußerung von Grundstücken keine verdeckten Subventionen zu Lasten des Verkehrswertes gewährt werden dürfen.

Ein "besonderes öffentliches Interesse" an einem Vorhaben (Übernahme öffentlicher Aufgaben durch den Käufer, Schaffung von Arbeitsplätzen u.ä.) kann auch einen Unterwertverkauf rechtfertigen. Jedoch ist die Realisierung des mit dem Verkauf bezweckten Vorhabens durch geeignete vertragliche Bindungen und Sanktionen abzusichern. Die EU-Richtlinien über Beihilfen sind zu beachten.

Andererseits läßt sich der Verkehrswert eines Grundstücks nicht nur aus einem Verkehrswertgutachten ableiten. Nach dem Durchführungserlass zum Genehmigungsverfahren nach § 57 Abs. 3 KV M-V i.V.m. § 20 KV-DVO und § 58 KV M-V ist dieser auch durch das Ergebnis eines Ausschreibungsverfahrens auf der Grundlage eines Verkehrswertgutachtens ermittelbar. In diesem Falle kann auch das Höchstgebot, das ggfs. niedriger ausfällt als der im Gutachten ermittelte Wert, als "voller Wert" akzeptiert werden.

Eine weitere Möglichkeit bietet auch die Versteigerung, wenn sich nach den vorhergehenden Verkaufsbemühungen kein Erfolg eingestellt hat. Sobald der Meistbietende den Zuschlag erhalten hat, ist aufgrund der amtlichen Bestellung des Auktionators der materiell-rechtliche Teil des Kaufvertrages verbindlich geschlossen.

Nachteilig ist dabei, dass das Mindestgebot vom Auktionator nach seiner beliebigen Einschätzung eines positiven Versteigerungsergebnisses festgesetzt wird. Ebenso nachteilig ist, dass dem Meistbietenden (außer der Zahlung des Höchstgebotes und einer anteiligen Kostenübernahme) mit dem Zuschlag keinerlei weitere Verpflichtungen auferlegt werden. So sind Sanierungsverpflichtungen usw. nicht vorgesehen.

Die Versteigerung kommt deshalb für städtische Grundstücke nur ausnahmsweise in Betracht, wenn etwaige Spekulation mit dem Grundstück und nicht erfolgende Sanierung und Verkehrssicherung keine Rolle spielen.

2.15.2 Bewerberauswahl

- Innerstädtische Mischnutzungen

Hier handelt es sich in der Regel um bebauten, desolaten Wohnungsbestand tlw. mit gewerblichen Räumlichkeiten im Erdgeschoss bzw. im Hinterhaus.

Der Verkauf erfolgt, um hier gezielt Investitionen zur Sanierung der Gebäude, die Schaffung von neuem Wohnraum und neuen Arbeitsplätzen bzw. deren Sicherung zu erreichen.

Dieses Ziel lässt sich am ehesten erreichen, wenn vorliegende Bewerbungen eines Mieters Berücksichtigung findet, der bereits eine gewerbliche Nutzung aufgenommen und sich im vorstehenden Sinne engagiert hat. Die Alternative besteht darin, mehreren kaufwilligen

Mietern Bruchteils- oder Wohnungseigentum zu verschaffen.

Tatsächlich erfolgt der Verkauf in der Regel nach einer Ausschreibung in der Presse. Entscheidungskriterium ist das höchste Gebot, sofern der Käufer ausreichend Gewähr dafür bietet, das Gebäude zu sanieren und zu einer interessenausgleichenden Regelung mit etwaigen Mietern zu gelangen.

Neue Fassung der Grundstückspolitischen Leitlinien der Landeshauptstadt Schwerin - Auszug:

1.41 Kommunalverfassung

Für die Preispolitik bei der Veräußerung von Grundstücken setzt § 57 der Kommunalverfassung Grenzen mit der Aussage, dass Vermögenswerte in der Regel "nur zu ihrem vollen Wert" veräußert werden dürfen; für die Überlassung gilt dies sinngemäß. Als "voller Wert" ist der Wert anzusehen, der sich zum Bewertungsstichtag am Markt erzielen lässt.

Der volle Wert gilt als nachgewiesen

- a) bei bebauten Grundstücken durch ein Verkehrswertgutachten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte oder ein Verkehrswertgutachten eines Sachverständigen, der von der Industrie- und Handelskammer für Grundstücks- und Gebäudewertung öffentlich bestellt und vereidigt worden ist,
- b) bei unbebauten Grundstücken durch ein Verkehrswertgutachten nach a) oder einer kommunalen Bewertungsstelle oder eines freien Sachverständigen und durch Bodenrichtwerte,
- c) durch das Höchstgebot in einer bedingungsfreien öffentlichen Ausschreibung oder
- d) durch das Höchstgebot in einer durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Versteigerer auf Grund der Versteigerungsordnung durchgeführten Auktion.

Anzahl und Dauer der Veröffentlichung der Verkaufsangebote bestimmt die Gemeinde nach eigenem Ermessen. Vor einer Ausschreibung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach a) und b) nicht zwingend erforderlich. Es wird jedoch eine Wertbetrachtung empfohlen, um einen Mindestpreis festsetzen zu können.

Als eine weitere Möglichkeit des Grundstücksverkaufs lässt der Durchführungserlass künftig auch die Versteigerung zu. Sobald der Meistbietende den Zuschlag erhalten hat, ist aufgrund der amtlichen Bestellung des Auktionators der materiell-rechtliche Teil des Kaufvertrages verbindlich geschlossen.

Abweichungen vom vollen Wert sind in den Beschlüssen der Stadtvertretung klar und nachvollziehbar zu begründen. Dies setzt zunächst die Feststellung des vollen Wertes voraus. Die Absenkung auf den gewünschten Preis muss sich aus der Aufgabenstellung der Gemeinde ableiten lassen und nach Kriterien erfolgen, die eine Übertragung auf vergleichbare Fälle zulässt.

Ein "besonderes öffentliches Interesse" an einem Vorhaben kann allerdings auch einen Unterwertverkauf rechtfertigen.

Aus überwiegenden Gründen des öffentlichen Wohls der örtlichen Gemeinschaft kann bei der Verfolgung städtebaulicher Zwecke die Förderung einer bestimmten Maßnahme oder die Sicherstellung einer befriedigenden Versorgung der Bevölkerung ein besonderes öffentliches Interesse begründen. Das besondere öffentliche Interesse an dem Verkauf unter Wert kann auch in der Ersparnis von künftigen Bewirtschaftungskosten für das Grundstück liegen. Auch die Schaffung von Dauerarbeitsplätzen kann im Einzelfall ein besonderes öffentliches Interesse darstellen, sofern damit keine unzulässige Beihilfe im Sinne des Artikels 87 Abs. 1 des EG-Vertrages vorliegt. Bei der Weggabe unter dem vollen Wert sind zur Vermeidung der Spekulation Sicherungsklauseln, wie z.B. die Bestellung einer Grundschuld in Höhe des Subventionsbetrages, eine Mehrerlösabführung, Verkaufsbeschränkungen oder ein Vorkaufsrecht im Vertrag zu vereinbaren.

2.15.2 Bewerberauswahl

- Innerstädtische Mischnutzungen

Hier handelt es sich in der Regel um bebauten, desolaten Wohnungsbestand tlw. mit gewerblichen Räumlichkeiten im Erdgeschoss bzw. im Hinterhaus.

Der Verkauf erfolgt, um hier gezielt Investitionen zur Sanierung der Gebäude, die Schaffung von neuem Wohnraum und neuen Arbeitsplätzen bzw. deren Sicherung zu erreichen. Dieses Ziel lässt sich am ehesten erreichen, wenn die Bewerbung eines Mieters Berücksichtigung finden kann, der sich bereits im vorstehenden Sinne engagiert hat. Die Alternative besteht darin, mehreren kaufwilligen Mietern Bruchteils- oder Wohnungseigentum zu verschaffen.

Tatsächlich erfolgt der Verkauf in der Regel nach einer Ausschreibung in der Presse. Entscheidungskriterium ist das höchste Gebot, sofern der Käufer ausreichend Gewähr dafür bietet, das Gebäude zu sanieren und zu einer interessenausgleichenden Regelung mit etwaigen Mietern zu gelangen.

Von den Möglichkeiten, die sich mit dem Durchführungserlass des Innenministeriums vom 22.09.2004 zum Genehmigungsverfahren nach § 57 Abs. 3 der Kommunalverfassung für die Stadt ergeben, soll künftig verstärkt Gebrauch gemacht werden. Der Forderung nach Festlegung von Kriterien für einen Verkauf unter dem sich aus einem Verkehrswertgutachten ergebenden Verkehrswert wird wie folgt nachgekommen:

Bei leer stehenden oder mindergenutzten Wohn- und Geschäftsgebäuden, deren äußerer Zustand dem Stadtbild abträglich ist, wird zugelassen, dass das für den Grundstücksverkauf zuständige Amt der Stadtverwaltung selbst eine überschlägige Wertermittlung nach Nr. 1.44 dieser Leitlinien vornimmt und den so ermittelten Grundstückswert als Mindestgebot einer öffentlichen Ausschreibung des Grundstücks zugrunde legt. Liegt das bei der Ausschreibung abgegebene Höchstgebot unter diesem Wert, wird entschieden, dass der durch die Ausschreibung ermittelte Marktwert als voller Wert akzeptiert wird. Bei der ersten Ausschreibung müssen jedoch mindestens 2 berücksichtigungsfähige Gebote abgegeben werden. In der Wiederholungsausschreibung, die innerhalb von 8 Wochen zu erfolgen hat, reicht 1 Gebot zur Wertung aus.

Ausschreibungen von Grundstücken erfolgen in der örtlichen bzw. überörtlichen Presse oder im Internet und im Stadtanzeiger.

Für die Veräußerung unter dem vollen Wert wird das besondere öffentliche Interesse insbesondere in den Fällen anerkannt, in denen überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls der örtlichen Gemeinschaft die Verfolgung städtebaulicher Zwecke die Förderung einer bestimmten Maßnahme oder die Sicherstellung einer befriedigenden Versorgung der Bevölkerung dieses begründen. Das besondere öffentliche Interesse an dem Verkauf unter Wert kann auch in der Ersparnis von künftigen Bewirtschaftungskosten für das Grundstück und einem zu erwartenden Werteverfall des Grundstücks liegen.

Die Versteigerung von Grundstücken kommt für städtische Grundstücke nur ausnahmsweise in Betracht, wenn etwaige Spekulation mit dem Grundstück und nicht erfolgende Sanierung und Verkehrssicherung keine Rolle spielen. Nachteilig bei Versteigerungen sind, dass das Mindestgebot vom Auktionator nach seiner beliebigen Einschätzung eines positiven Versteigerungsergebnisses festgesetzt wird, jedoch demgegenüber dem Meistbietenden (außer der Zahlung des Höchstgebotes und einer anteiligen Kostenübernahme) mit dem Zuschlag keinerlei weitere Verpflichtungen auferlegt werden. So sind Sanierungsverpflichtungen usw. nicht vorgesehen.