

Gestaltung privatrechtlicher Grundstückskaufverträge (6-686)

Antrag an die
Stadtverordnetenversammlung **Bernau bei
Berlin**

Vorlage Nr.: **6-686**
Version: 2
Eingereicht am: **12.10.2016**
Typ: **Verwaltungsvorlage SVV**
Öffentlich: **Ja**

Inhalt und Begründung:

Gemäß der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg besteht für die Kommune die Möglichkeit, Grundstücke zum vollen Wert zu verkaufen, wenn diese nicht mehr zur Aufgabenerfüllung der Gemeinde benötigt werden. Durch die Stadt Bernau bei Berlin werden im wesentlichen Grundstücke in ausgewiesenen Gewerbegebieten und Grundstücke zur Wohnbebauung verkauft. Für den Verkauf wurde durch die Verwaltung von Beginn an nach 1990 ein Kaufvertragsmuster entwickelt, welches regelmäßig für alle Verkaufsfälle verwandt wird, um dem Gleichheitsgrundsatz genüge zu tun und eine einheitliche Rechtsanwendung zu sichern. In den Aufbau des Kaufvertragsmusters wurden auch die Stadtverordneten mit einbezogen. Der Musterkaufvertrag ist in der **Anlage 1** beigefügt.

Dem Neuaufbau des Grundstücksmarktes in den neuen Bundesländern und dem damaligen Sicherheitsbedürfnis der Stadt Bernau bei Berlin Rechnung tragend hat sich die Stadt Bernau bei Berlin in dem Kaufvertragsmuster mehrere Rechte vorbehalten und werden den Käufern verschiedene Verpflichtungen abverlangt. Nach nunmehr 26 Jahren Anwendung dieses Kaufvertragsmusters hat sich aus der Entwicklung des Grundstücksmarktes und der Anwendung der vorbehaltenen Rechte und den Käufern abverlangten Verpflichtungen ergeben, dass diese einer Modernisierung und Anpassung an die tatsächliche Situation bedürfen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Rechte und Verpflichtungen und ist Folgendes vorgesehen:

1. befristete Bauverpflichtung und unbefristete Nutzungsbindung auf den Erwerbszweck mit Sicherung durch Rückkaufassungsvormerkung im Grundbuch an rangbereiter Stelle (Punkt V. Mustergrundstückskaufvertrag):

- Die befristete Bauverpflichtung wird auch weiterhin von der Verwaltung als erforderlich angesehen, da damit sichergestellt werden kann, dass die verkauften Grundstücke ihrem bestimmten Zweck, nämlich entweder zum Wohnen oder zur gewerblichen Nutzung, zugeführt werden können. Es hat sich jedoch herausgestellt, dass mit Erfüllung der Bauverpflichtung eine zügige Löschung der Rückkaufassungsvormerkung durch die Käufer gewünscht ist. Die Verwaltung schlägt daher vor, noch in das Vertragsmuster eine Verpflichtung der Stadt Bernau bei Berlin aufzunehmen, nach Vorlage eines geeigneten Nachweises über die Erfüllung der Bauverpflichtung durch den Käufer eine Löschungsbewilligung zu erteilen. Auf eine Definition des geeigneten Nachweises soll dabei verzichtet werden, da aufgrund der Verschiedenartigkeit

7.16 Gestaltung privatrechtlicher Grundstückskaufverträge (6-686)

der einzugehenden Bauverpflichtung im Einzelfall zu entscheiden ist. Zur Entlastung des Verwaltungsaufwandes wird ferner vorgeschlagen, dass die Stadtverordneten die Verwaltung ermächtigen, über die Erteilung der Löschungsbewilligung nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden.

Informativ wird mitgeteilt, dass seit Anwendung dieser Verpflichtung noch kein Fall der Vertragsrückabwicklung vorlag, sodass daraus ersichtlich ist, dass die Verpflichtung wirksam von den Käufern umgesetzt wird.

- Auf die unbefristete Nutzungsbindung sollte künftig verzichtet werden. Das Grundstück wird mit der Erfüllung der Bauverpflichtung seiner bestimmten Nutzung zugeführt. Grundlage für Erfüllung der Bauverpflichtung ist wiederum das geltende Bauordnungsrecht. Daraus folgt, dass eine bauordnungsrechtlich unzulässige Nutzung z.B. eines Wohngrundstücks zu Gewerbebezwecken oder umgekehrt ausgeschlossen ist.

- Informativ wird hierzu mitgeteilt, dass bisher kein Fall einer vertraglich unzulässigen Nutzungsänderung bekannt wurde. Daneben hat die Praxis gezeigt, dass es faktisch nicht möglich ist, die vertraglich vereinbarte Bindung an eine bestimmte Nutzung seitens der Verwaltung zu kontrollieren und zu überwachen. Ferner wäre auch die Durchführung einer Vertragsrückabwicklung bei einer unzulässigen Nutzungsänderung äußerst erschwert, da die Stadt Bernau bei Berlin den Eigentümer für seine Baulichkeit zu entschädigen hätte und andererseits für einen Rückerwerb des Grundstücks auch aus kommunalrechtlicher Sicht eine Notwendigkeit bestehen müsste.

2. Vorbehalt einer auf 10 Jahre befristeten Veräußerungszustimmung mit Wertabschöpfungsklausel und Sicherung durch Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch an rangbereiter Stelle (Punkt VI. Musterkaufvertrag):

- Auf diesen Vorbehalt sollte künftig verzichtet werden. Mit der Veräußerungszustimmung wurde ursprünglich beabsichtigt, bei einem vertraglichen Eigentümerwechsel Einfluss darauf zu nehmen, wer neuer Eigentümer des verkauften Grundstücks wird.

In der praktischen Anwendung hat sich herausgestellt, dass bei einer Anzeige der Veräußerung etwaige Ablehnungsgründe eines Käufers faktisch nicht verifiziert werden können. Bei einer unbegründeten Ablehnung würde sich die Stadt Bernau bei Berlin wiederum einem unüberschaubaren Klagerisiko und nicht bezifferbaren Schadensersatzansprüchen aussetzen.

- Daneben wäre auch in diesem Fall aus den gleichen Gründen wie bereits oben bei der Nutzungsänderung dargestellt, eine praktische Umsetzung einer etwaigen Versagung einer Veräußerungszustimmung äußerst erschwert. Hinzu würde bei der Wertabschöpfungsklausel kommen, dass ein etwaiger Mehrerlös beim Weiterverkauf des ehemaligen städtischen Grundstücks nur aus der Veränderung der Bodenpreises abgeschöpft werden könnte und dies auch nur, wenn die Veränderung nicht auf einer Werterhöhung durch Investitionen des Käufers beruhen würde. Da hauptsächlich Verkäufe über Ausschreibungen erfolgen, findet der Verkauf mindestens zum Bodenrichtwert oder gutachtlich festgestellten Verkehrswert statt, oftmals auch darüber aufgrund der abgegebenen Gebote.

3. dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle und Sicherung an rangbereiter Stelle (Punkt VII. Mustergrundstückskaufvertrag).

- Auf das dingliche Vorkaufsrecht sollte künftig verzichtet werden. Mit dem Vorkaufsrecht sollte der Zweck verfolgt werden, nach Verkauf eines Grundstücks sicherzustellen, dass bei einem Bedarf am Grundstück zur Aufgabenerfüllung die Stadt Bernau bei Berlin dieses Grundstück

7.16 Gestaltung privatrechtlicher Grundstückskaufverträge (6-686)

ohne Weiteres zurück erwerben kann.

Da von der Stadt Bernau bei Berlin aufgrund der Bestimmungen der Kommunalverfassung nur Grundstücke veräußert werden, deren Entbehrlichkeit feststeht, hat sich in Praxis herausgestellt, dass bisher seitens der Stadt Bernau bei Berlin in keinem Verkaufsfall ein Rückerwerb zum Zwecke der Aufgabenerfüllung erforderlich war und im Übrigen für den beabsichtigten Zweck das gesetzliche Vorkaufsrecht der Kommune nach dem Baugesetzbuch genügen dürfte.

- Daneben würde die Stadt Bernau bei Berlin bei der Ausübung eines Vorkaufsrecht vor die Problematik gestellt werden, einen am Markt von Dritten ausgehandelten Kaufpreis bezahlen zu müssen, auf den sie praktisch keine Einflussmöglichkeit hat und der auch in der laufenden Haushaltplanung nicht erfasst wurde, sodass die finanziellen Mittel fehlen würden.

Die Vorlage soll ferner noch zum Anlass genommen werden, um beim Verkauf von Grundstücken vereinfachter auf das Erfordernis des Grundstückmarktes bezüglich der Absicherung der Finanzierung von Kaufpreisen und baulichen Investitionen der Käufer eingehen zu können, indem Käufern eine sogenannte Belastungsvollmacht erteilt werden sollte.

Hier ist die Entwicklung so, dass die Mehrheit der Käufer sowohl für den Kaufpreis als auch das geplante Bauvorhaben zur Umsetzung der Bauverpflichtung mit Fremdmitteln finanzieren müssen. Die Auszahlung der Fremdmittel wird von den Kreditinstituten von der Eintragung einer Grundschuld abhängig gemacht. Da ein Grundstück nur vom eingetragenen Eigentümer belastet werden kann, ist diese Möglichkeit den Käufern von städtischen Grundstücken bisher verwehrt worden, sodass oftmals Käufer vom Erwerb städtischer Grundstücke Abstand nehmen und so bei Ausschreibungen möglicherweise der Stadt Bernau bei Berlin Interessenten verloren gehen, die auch höhere Kaufpreise anbieten würden.

Die Möglichkeit der Belastung von städtischen Grundstücken bei Verkäufen wird den Kommunen mit der Genehmigungsfreistellungsverordnung des Landes Brandenburg (GenehmFV) gegeben. Die GenehmFV ist in der **Anlage 2** beigefügt.

Da für Käufer bereits bei der Abgabe eines Gebotes wichtig ist zu wissen, dass sie das Kaufgrundstück belasten können, wird vorgeschlagen, die Belastungsmöglichkeit bereits bei der Ausschreibung zu offerieren.

Zur Sicherung der Rückauflassungsvormerkung bezüglich der Bauverpflichtung im Falle einer Zwangsversteigerung aus einem vorrangig eingetragenen Grundpfandrecht wird die Stadt Bernau bei Berlin mit den Beteiligten eine Sicherheitsabrede zur Verwendung des Kredits (Kaufpreisfinanzierung und bauliche Investition auf dem Kaufobjekt) und eine Stillhalteerklärung (Bestehenbleiben der Rückauflassungsvormerkung) vereinbaren.

Zur Herstellung des Gleichheitsgrundsatzes zwischen bisherigen und künftigen Käufern wird von der Verwaltung zur Vereinfachung der Abwicklung solcher bereits in die Grundbücher eingetragenen Rechte und Verpflichtungen, die künftig zum Wegfall kommen sollen, vorgeschlagen, diese auf Antrag der betroffenen Eigentümer zur Löschung zu bringen, soweit nicht bei Antragstellung die Voraussetzung für eine Rechtsausübung vorliegen. Außerdem wird vorgeschlagen, für die bereits vor diesem Beschluss liegenden beschlossenen Verkaufsfälle, in denen die Beurkundung des Kaufvertrages noch nicht erfolgt ist, die Verwaltung nachträglich zu ermächtigen, die zum Wegfall kommenden Rechte und Verpflichtungen aus dem Musterkaufvertrag zu entfernen und zudem dem Käufer auf Antrag eine Belastungsvollmacht zu erteilen.

Die Vorlage soll in der Stadtverordnetenversammlung aufgrund ihrer Bedeutung für die weitere Ausschreibungspraxis der Verwaltung behandelt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Bei Verkäufen von städtischen Grundstücken wird künftig auf die pauschale Anwendung einer Nutzungsverpflichtung, einer Veräußerungszustimmung mit Wertabschöpfungsklausel und das dingliche Vorkaufsrecht verzichtet. Die Verwaltung soll den Musterkaufvertrag entsprechend ändern. In Ausnahmefällen kann von der Wertabschöpfungsklausel Gebrauch gemacht werden.
2. Den Käufern von städtischen Grundstücken wird im Rahmen der Anwendung des Â§ 4 der Genehmigungsfreistellungsverordnung des Landes Brandenburg die Möglichkeit eingeräumt, die städtischen Grundstücke schon vor Eigentumsumschreibung mit Grundpfandrechten zur Absicherung der Finanzierung des Kaufpreises und der baulichen Investitionen auf dem Kaufgrundstück zu belasten. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Käufern eine entsprechende Belastungsvollmacht im Kaufvertrag zu erteilen.
Für die bereits vor diesem Beschluss liegenden beschlossenen Verkaufsfälle, in denen die Beurkundung des Kaufvertrages noch nicht erfolgt ist, wird die Verwaltung nachträglich ermächtigt, die zum Wegfall kommenden Rechte und Verpflichtungen aus dem Musterkaufvertrag zu entfernen und zudem dem Käufer auf Antrag eine Belastungsvollmacht zu erteilen.
3. Bezüglich der bereits in die Grundbücher eingetragenen Rückauflassungsvormerkungen und Vorkaufsrechte wird die Verwaltung ermächtigt, den Käufern auf Antrag eine Löschungsbewilligung für die in Ziffer 1. genannten Rechte zu erteilen, soweit bei Antragstellung nicht die Voraussetzungen für die Rechtsausübung vorliegen.

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Beratungsfolge:

Ausschuss/Gremium	Termin	J	N	E
Hauptausschuss	17.11.2016	8	0	2
Finanzausschuss	15.11.2016	5	1	2
6. Stadtverordnetenversammlung	24.11.2016	22	6	6