

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Wirtschafts- und Grundstücksausschuss	23.03.2015	öffentlich - Beschluss

Bearbeitungsrichtlinien für das Liegenschaftsamt - Sachgebiet Immobilienmanagement - (BRL LA/IM)

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
VI-23-IM-So	
<p>Anlagen: Bearbeitungsrichtlinien für das Liegenschaftsamt – Sachgebiet Immobilienmanagement – (BRL LA/IM) vom 23.03.2015 Richtlinien über den Verkehr mit Liegenschaften und die Verwaltung von Liegenschaften (LVVR) vom 27.09.1996 Direktorialverfügung vom 25.02.1970 Gebührenkatalog 1993</p>	

Beschlussvorschlag:

Das Liegenschaftsamt (Sachgebiet Immobilienmanagement) wird beauftragt, die Sachbearbeitung im Bereich des Grundstücksverkehrs und der Grundstücksverwaltung ab 01.07.2015 auf Basis der beigefügten „Bearbeitungsrichtlinien für das Liegenschaftsamt – Sachgebiet Immobilienmanagement – (BRL LA/IM)“ durchzuführen. Die Richtlinien über den Verkehr mit Liegenschaften und die Verwaltung von Liegenschaften (LVVR) vom 27.09.1996, die Direktorialverfügung vom 25.02.1970 sowie der Gebührenkatalog vom März 1993 sind ab diesem Zeitpunkt nicht mehr zu berücksichtigen.

Sachverhalt:

Stadtinterne Rechtsgrundlagen für die Sachbearbeitung innerhalb des Liegenschaftsamtes/ Sachgebiet Immobilienmanagement sind derzeit – neben den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften - insbesondere die LVVR vom 27.09.1996, eine Direktorialverfügung vom 25.02.1970 und ein interner Gebührenkatalog vom März 1993, der bei Einführung des Euro lediglich umgerechnet wurde. Nach Einführung des Euro wurden die Pachtpreise für Kleingärten erhöht.

Da sich die Organisationsstrukturen, Arbeitsweisen und Marktpreise seit Erstellung dieser internen Vorschriften weiterentwickelt haben, waren die internen Rechtsgrundlagen zu überarbeiten. Wegen grundlegender struktureller Änderungen der BRL LA/IM im Vergleich zu den LVVR 1996 war die Erstellung einer sinnvollen Synopse nicht möglich.

Im Wesentlichen haben sich im Vergleich zu den bisherigen internen Vorschriften folgende Änderungen ergeben:

1. Bezeichnung der Rechtsvorschrift

Da seit Erlass der LVVR 1996 die GWF errichtet wurde und nun für die Verwaltung bebauter Liegenschaften zuständig ist, ist der Name „Richtlinie über den Verkehr mit Liegenschaften und die Verwaltung von Liegenschaften (LVVR)“ irreführend, da das Liegenschaftsamt nur noch einen Teil der städtischen Liegenschaften verwaltet. Daher wurde die Bezeichnung „Bearbeitungsrichtlinien für das Liegenschaftsamt – Sachgebiet Immobilienmanagement – (BRL LA/IM)“ gewählt.

2. Delegation von Entscheidungsbefugnissen auf die Beschäftigten des Liegenschaftsamtes

Häufig sind Grunderwerbs- und Nutzungsverträge über wenige Quadratmeter Fläche und einem entsprechend niedrigen Kaufpreis oder Nutzungsentgelt abzuschließen. In den letzten Jahren ging die öffentliche Verwaltung im Rahmen der Einführung des Neuen Steuerungsmodells zunehmend dazu über, Entscheidungsbefugnisse zu dezentralisieren und auf die Sachbearbeiter zu delegieren. Insofern entspricht es nicht mehr einer modernen Arbeitsweise, wenn für jeden Kleinstvertrag die Entscheidung zumindest der Amtsleitung herbeizuführen ist.

Deswegen wird die Entscheidungsbefugnis über Grundstückskaufverträge mit einem Geschäftswert von bis zu 5.000,00 Euro (Nr. 2.1.2.3 BRL LA/IM) und über Nutzungsverträge und mit einem jährlichen Geschäftswert von 5.000,00 Euro und längstens den gesetzlichen Kündigungsfristen (Nr. 3.1.2 BRL LA/IM) auf die jeweiligen Stelleninhaberinnen und Stelleninhaber aus dem Bereich der Qualifikationsebene 3 übertragen. Im Übrigen bleiben die Entscheidungsbefugnisse gegenüber den LVVR 1996 unverändert.

3. Fälligkeit der Kaufpreiszahlung bei Grundstücksgeschäften

3.1 Verkäufe durch die Stadt Fürth

Laut Nr. 3.2.5 LVVR ist der Kaufpreis bislang bei Verkäufen von Grundstücken durch die Stadt Fürth grundsätzlich vor Beurkundung des Rechtsgeschäfts zu bezahlen. In Ausnahmefällen kann demnach die Zahlung bei der Beurkundung mittels Verrechnungsscheck erfolgen.

Die Forderung des Kaufpreises vor Abschluss des zwingend vorgeschriebenen notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrages ist zweifelhaft, weil der Anspruch der Stadt Fürth auf Zahlung des Kaufpreises ja erst mit Abschluss des Kaufvertrages entsteht.

Deshalb wird in Nr. 2.3.4.2 BRL LA/IM nun grundsätzlich ein Zahlungsziel von 10 Bankarbeitstagen ab Beurkundung vorgesehen. Da die Eintragung des Käufers im Grundbuch als Eigentümer und damit der Verlust des Eigentums der Stadt Fürth am Grundstück erst erfolgt, wenn die Stadt Fürth die Zahlung des Kaufpreises gegenüber dem beurkundenden Notariat bestätigt, entstehen der Stadt Fürth keine höheren finanziellen Risiken als bei Begleichung des Kaufpreises vor Beurkundung.

3.2 Käufe durch die Stadt Fürth

Nr. 3.1.4.3 LVVR sieht vor, dass der Kaufpreis frühestens nach Eintragung einer Auflassungsvormerkung (AV) zugunsten der Stadt Fürth erfolgen kann. Für die Eintragung der AV werden beim Amtsgericht (Grundbuchamt) Kosten erhoben, die in der Regel die Stadt Fürth als Käuferin trägt.

Durch die Eintragung der AV sollen Nachteile der Stadt Fürth vermieden werden, die durch Insolvenz oder Betrug (Doppelverkäufe, Absetzen ins Ausland mit dem Kaufpreis) des Verkäufers entstehen können. Nach den bisherigen Regelungen muss eine AV auch eingetragen werden, wenn solche Nachteile nicht zu erwarten sind, z.B. bei Verträgen mit juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder bei Tochterfirmen der Stadt Fürth.

Um die Kosten für die AV einzusparen, kann nach 2.2.4.2 BRL LA/IM auf die Eintragung einer AV verzichtet werden, wenn der Vertragspartner eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist oder eine juristische Person des Privatrechts, an der die Stadt Fürth zu mindestens 75 Prozent beteiligt ist.

4. Integration einer überarbeiteten Preisliste in die Richtlinien

Bislang wurden die Miet- und Pachtpreise aufgrund eines intern festgelegten „Gebührenkataloges“ aus dem Jahre 1993 erhoben.

Um eine Verwechslung mit dem Begriff der öffentlich-rechtlichen Gebühren nach dem Kommunalabgabengesetz zu vermeiden, wird der Gebührenkatalog als „Preisliste“ bezeichnet. Die Preisliste wird zudem in die BRL LA/IM integriert.

Die Pachtpreise für Kleingärten wurden zu Beginn des neuen Jahrtausends erhöht, sodass eine erneute Anpassung derzeit nicht erfolgen soll. In der Zukunft wird LA alle zwei Jahre prüfen, ob die Preise aufgrund der Marktentwicklung anzupassen sind. Für die Zeit ab 01.07.2015 sollen folgende Preisanpassungen erfolgen:

4.1 Pacht für Äcker und Wiesen (Nr. 1.1.1 und 1.1.2 der Preisliste)

Die Durchschnittspreise für landwirtschaftliche Flächen in Bayern haben sich von 1991 (letzter veröffentlichter Wert vor Erstellung des Gebührenkataloges im Jahre 1993) bis zum Jahr 2010 um 9,13% erhöht. Laut Landwirtschaftszählung 2010 betrug das durchschnittliche Pachtentgelt im Stadtgebiet Fürth 191 Euro/ha/Jahr. Nach dem Jahr 2010 sind die Preise für landwirtschaftliche Flächen noch einmal stark gestiegen.

Im Gebührenkatalog 1993 differenziert die Stadt Fürth bei den Preisen zwischen Ackerflächen (178,95 Euro/ha/Jahr) und Wiesenflächen (153,39 Euro/ha/Jahr). Der Kaufpreis für Ackerflächen ist laut Auskunft des Gutachterausschusses in der Regel doppelt so hoch wie der Kaufpreis für Wiesenflächen; die Einführung einer derartigen Differenzierung bei den Pachtpreisen hätte eine unangemessen hohe Erhöhung der Pachtpreise für Ackerflächen bzw. eine Senkung der Pachtpreise für Wiesenflächen zur Folge, was jeweils nicht vermittelbar wäre. Eine Erhöhung der Pachtpreise auf 200,00 Euro/ha/Jahr für Ackerflächen (Erhöhung um 11,76%) und auf 160,00 Euro/Jahr für Wiesenflächen (Erhöhung um 4,31%) erscheint aus dieser Sicht gerechtfertigt. Außerdem werden diese auch alle zwei Jahre auf ihre Angemessenheit hin überprüft.

4.2 Kfz- und Wohnwagenstellplätze (Nr. 1.4 der Preisliste)

Für Kfz- und Wohnwagenstellplätze wird ein Preisrahmen eingeführt, sodass die Lage und die Qualität der Stellplätze bei Abschluss eines Mietvertrages berücksichtigt werden können.

4.3 Kirchweihplätze und Sportboothafen (Nr. 1.5 der Preisliste)

Im Gebührenkatalog 1993 wird zwischen kultureller und kommerzieller Nutzung unterschieden; eine exakte Einordnung von Veranstaltungen in diese Kriterien war in der Vergangenheit nicht immer möglich. Deshalb wird in der Preisliste auf die Person des Veranstalters abgestellt. Die Nutzung durch anerkannte gemeinnützige juristische Personen ist günstiger als die Nutzung durch andere Personen.

4.4 Baustelleneinrichtungen/Baulagerflächen (Nr. 1.6.1. der Preisliste)

Laut aktuellem Gebührenkatalog betragen die Kosten für die Baustelleneinrichtung 0,26 Euro pro m² und Woche. Ab dem dritten Monat reduzieren sich die Kosten auf 0,13 Euro pro m² und Woche. Die Berechnung der Gesamtmiete erwies sich in der Praxis durch die unterschiedlichen Zeiteinheiten als relativ umständlich.

Zukünftig soll die Berechnung vereinfacht und auf einheitlich 0,10 Euro/m²/Tag festgesetzt werden, unabhängig von der Dauer der Baustelleneinrichtung.

4.5 Einführung von Bearbeitungsgebühren (Nr. 3 der Preisliste)

Für die Abgabe von Grundbucheintragungen entstehen durch Recherchearbeiten im LA und in anderen Fachdienststellen Personalkosten. Diese sollen den Nutznießern durch eine pauschale Bearbeitungsgebühr in Rechnung gestellt werden.

Eine Gebühr für Erklärungen, zu denen die Stadt Fürth rechtlich verpflichtet ist (z.B. Löschungsbewilligung für einen Grundbucheintrag, wenn das zu Grunde liegende Recht weggefallen ist) darf die Stadt Fürth als siegelnde Behörde nach eindeutiger Rechtsprechung keine Gebühren verlangen. Somit können Bearbeitungsgebühren nur verlangt werden, sofern es sich um Erklärungen, zu der die Stadt Fürth nicht verpflichtet ist (z.B. Rangrücktrittserklärung), oder um Zweitschriften von Grundbucheintragungen handelt.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten	€		€
Veranschlagung im Haushalt			
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.
		im	<input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Liegenschaftsamt**

Fürth, 13.03.2015

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Liegenschaftsamt Sobieraj, Stefan	Telefon: (0911) 974-1275
--------------------------------------	-----------------------------

