



Bearbeitungsrichtlinien

für das

Liegenschaftsamt

- Sachgebiet Immobilienmanagement -

(BRL LA/IM)

vom 23.03.2015

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Regelungen	4
1.1 Rechtscharakter	4
1.2 Rechtsgrundlagen	4
1.3 Bedeutung	4
1.4 Grundsätze.....	4
1.4.1 Verhandlungsgrundlagen	4
1.4.2 Wirtschaftlichkeit	4
1.5 Stiftungsvermögen	5
2 Liegenschaftsverkehr	5
2.1 Zuständigkeit und Entscheidungsbefugnisse.....	5
2.1.1 Zuständigkeit.....	5
2.1.2 Entscheidungsbefugnisse.....	5
2.1.2.1 Referat für Wirtschaft, Wissenschaft, Stadtentwicklung und Liegenschaften.....	5
2.1.2.2 Liegenschaftsamtsleitung.....	5
2.1.2.3 Beschäftigte des Liegenschaftsamtes	6
2.2 Grunderwerb	6
2.2.1 Voraussetzungen	6
2.2.2 Rangfolge.....	6
2.2.3 Verfahren	7
2.2.4 Kaufpreis	7
2.2.4.1 Kaufpreishöhe	7
2.2.4.2 Zahlungsweise	7
2.2.4.3 Nebenabreden und Kosten.....	8
2.3 Grundstücksveräußerung	8
2.3.1 Voraussetzungen	8
2.3.2 Veräußerungszwecke.....	8
2.3.3 Veräußerungsvoraussetzungen in Umlegungsgebieten.....	8
2.3.4 Kaufpreis.....	8
2.3.4.1 Kaufpreishöhe.....	8
2.3.4.2 Kaufpreiszahlung	9
2.3.5 Mehrheit von Interessentinnen und Interessenten	9
2.3.6 Bebauungs-, Sanierungs- und Verwendungsverpflichtung	9
2.3.7 Nebenkosten und sonstige Leistungen.....	10
2.4 Grundstückstausch.....	10
2.5 Inanspruchnahme von Maklerinnen und Maklern	10
2.5.1 Grundsatz.....	10
2.5.2 Provision	10
2.5.3 Angebot.....	11
2.5.4 Nachweis des Auftragsverhältnisses	11

2.5.5 Regelungen zur Angebotsmehrheit	11
3 Miet-, Pacht- und sonstige nicht dingliche Nutzungsverträge.....	12
3.1 Zuständigkeit und Entscheidungsbefugnisse.....	12
3.1.1 Zuständigkeit	12
3.1.2 Entscheidungsbefugnisse.....	12
3.2 Voraussetzungen	13
3.3 Begründung von Nutzungsverhältnissen	13
3.3.1 Grundstücke im Gemeinbedarf.....	13
3.3.2 Grundstücke für künftigen Gemeinbedarf	13
3.3.3 Grundstücke in Umlegungsgebieten.....	13
3.3.4 Mehrheit von Interessentinnen und Interessenten	14
3.4 Vertragsbestimmungen	14
3.4.1 Vertragsgestaltung	14
3.4.2 Nutzungsentgelt	14
4 Erbbaurechte und andere dingliche Rechte und Belastungen	14
4.1 Bestellung von Erbbaurechten.....	14
4.1.1 Zuständigkeit und Entscheidungsbefugnisse.....	14
4.1.2 Voraussetzungen	15
4.1.3 Erbbauzins	15
4.1.4 Dauer und sonstige Vertragsbestimmungen.....	15
4.2 Dingliche Rechte an Fremdgrundstücken.....	16
4.2.1 Zuständigkeit und Entscheidungsbefugnisse.....	16
4.2.2 Rangstelle	16
4.2.3 Entschädigung	16
4.3 Dingliche Lasten an städtischen Grundstücken	17
4.3.1 Zuständigkeit und Entscheidungsbefugnisse.....	17
4.3.2 Grundsatz.....	17
4.3.3 Entschädigung	17
5 Inkrafttreten/Außerkräfttreten.....	17
Preisliste	18

1 **Allgemeine Regelungen**

1.1 **Rechtscharakter**

Die Bearbeitungsrichtlinien für das Liegenschaftsamt - Sachgebiet Immobilienmanagement - (BRL LA/IM) sind eine innerdienstliche Vorschrift.

Die Richtlinien für die Einleitung und Abwicklung städtischer Bauvorhaben vom 09.11.1994 in der jeweils geltenden Fassung bleiben unberührt.

1.2 **Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen der BRL LA/IM sind insbesondere die Geschäftsordnung für den Stadtrat Fürth, das Bürgerliche Gesetzbuch, das Erbbaurechtsgesetz, die Bayerische Gemeindeordnung, das Baugesetzbuch, das Bayerische Straßen- und Wegegesetz und das Bayerische Enteignungsgesetz.

1.3 **Bedeutung**

Die BRL LA/IM dienen dazu,

- die zweckmäßige Verwendung der für den Liegenschaftsverkehr zur Verfügung stehenden Mittel sicherzustellen,
- die wirtschaftliche Verwaltung aller unbebauten Grundstücke in Zuständigkeit des Liegenschaftsamtes zu gewährleisten und
- die sinnvolle Veräußerung städtischer Immobilien zu regeln.

1.4 **Grundsätze**

1.4.1 **Verhandlungsgrundlagen**

Bei allen Verhandlungen, insbesondere bei Verfügungs- oder Verpflichtungsgeschäften über Grundstücke, sind die Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) nach dem Baugesetzbuch und andere planungsrechtliche Festlegungen (Planfeststellungsverfahren) zu Grunde zu legen. Soweit Planungen noch nicht verbindlich sind, ist von den zuletzt getroffenen Entscheidungen des zuständigen Gremiums, bei Fehlen solcher von den Äußerungen der beteiligten Sachreferate sowie den Äußerungen in den Referentensitzungen auszugehen. Diese Stellungnahmen sind bei der Entscheidung dem Stadtrat bzw. dem Wirtschafts- und Grundstücksausschuss jeweils besonders vorzutragen.

1.4.2 **Wirtschaftlichkeit**

Alle Grundstücke sind im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten wirtschaftlich zu verwerten. Auf Art. 75 Bayerische Gemeindeordnung (GO) wird verwiesen. Bei Verkaufserlösen ist der Grundsatz der Erhaltung des Grundstockvermögens zu beachten.

1.5 **Stiftungsvermögen**

Die BRL LA/IM gelten auch für das Grundvermögen der rechtsfähigen und nichtrechtsfähigen Stiftungen, die von der Stadt verwaltet werden.

2 **Liegenschaftsverkehr**

2.1 **Zuständigkeit und Entscheidungsbefugnisse**

2.1.1 **Zuständigkeit**

Alle Verhandlungen, die den Liegenschaftsverkehr betreffen, werden vom Liegenschaftsamt geführt, soweit nicht einzelne Aufgabenbereiche durch besondere Anordnung anderen Fachdienststellen übertragen sind.

2.1.2 **Entscheidungsbefugnisse**

Die Entscheidungsbefugnis im Bereich des Liegenschaftsverkehrs richtet sich nach dem Geschäftswert des einzelnen Vertrages.

Bei der Ermittlung des Geschäftswertes sind anfallende Vertragsnebenkosten (z.B. Notargebühren, Gebühren für das Grundbuchamt, Vermessungskosten, Kosten für die Feldgeschworenen usw.) sowie eine etwa anfallende Grunderwerbsteuer nicht zu berücksichtigen.

2.1.2.1 **Referat für Wirtschaft, Wissenschaft, Stadtentwicklung und Liegenschaften**

Auf das Referat VI als zuständiges Fachreferat sind nach Art. 39 Abs. 2 GO die Aufgaben des Oberbürgermeisters nach § 20 Abs. 2 Nr. 3 der Geschäftsordnung für den Stadtrat delegiert.

2.1.2.2 **Leitung des Liegenschaftsamtes**

Auf die Leitung des Liegenschaftsamtes sowie im Vertretungsfalle auf seine Stellvertretung wird die Entscheidungsbefugnis in folgenden Grundstücksangelegenheiten delegiert:

- Erwerb, Veräußerung oder Belastung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten bis zu einem Geschäftswert im Einzelfall von 10.000,00 Euro,
- nachträgliche Änderungen durch die von den zuständigen Gremien beschlossenen Grundstücksgeschäfte, soweit sich die Änderungen im Rahmen der genannten Wertgrenze bewegen oder nur nebensächliche Vertragsbestimmungen betreffen.

2.1.2.3 **Beschäftigte des Liegenschaftsamtes**

Auf die Stellen

- Sachgebietsleitung Immobilienmanagement (SGL)
- Hauptsachbearbeitung - nach Information SGL -
- Sachbearbeitung Straßengrunderwerb - nach Information SGL -

wird die Entscheidungsbefugnis in folgenden Grundstücksangelegenheiten delegiert:

- Verträge, die den Erwerb, die Veräußerung oder den Tausch von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten betreffen und im Einzelfall einen Geschäftswert von 5.000,00 Euro nicht übersteigen
- Verträge, die die unentgeltliche Rückübertragung von nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigten Straßengrund betreffen

Die Aufnahme von Grundstücksverhandlungen bei den Stellen Hauptsachbearbeitung und Sachbearbeitung Straßengrunderwerb ist der SGL anzuzeigen. Die notariell beurkundeten Grundstücksgeschäfte sind in einer elektronisch geführten Liste zu erfassen.

2.2 **Grunderwerb**

2.2.1 **Voraussetzungen**

Grundstücke können im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel für die Verwirklichung von Planungsabsichten der Stadt, für die Wirtschaftsförderung und für künftige Verwendungszwecke (Vorratskäufe) erworben werden.

Vertragsverhandlungen für den Erwerb von Straßengrund sind grundsätzlich erst nach Vorliegen eines Grunderwerbsauftrages durch das Tiefbauamt aufzunehmen.

2.2.2 **Rangfolge**

Die im Haushaltsplan für den Grunderwerb vorgesehenen Mittel sind unter Beachtung folgender Grundsätze zu verwenden:

- a) Ein angemessener Betrag der Grunderwerbsmittel ist im Einvernehmen mit dem Referat V für den Erwerb von Vorratsgelände, von Tauschflächen und sonstigen Flächen für den allgemeinen Bedarf zu verwenden.
- b) Beim Grunderwerb für den Gemeingebrauch und den Gemeinbedarf richtet sich die Rangfolge der Ankäufe insbesondere nach der vom Stadtrat in der mittelfristigen Investitionsplanung festgelegten Notwendigkeit. Dabei sind Erwerbe, die für Baumaßnahmen des laufenden und des kommenden Rechnungsjahres nötig sind, bevorzugt zu erledigen.
- c) Flächen für eine erst künftig zu verwirklichende Planung sind zu erwerben, wenn ein günstiges Angebot vorliegt oder bei späterem Erwerb Schwierigkeiten befürchtet werden müssen.

- d) Bei den Erwerbungen nach a) bis c) ist zu beachten, dass von dem Gesamtbetrag der Grunderwerbsmittel ein ausreichender Betrag für Grunderwerbe zur Durchführung von Erschließungsmaßnahmen und zum Vollzug des Baugesetzbuches (Ausübung von gesetzlichen Vorkaufsrechten) zur Verfügung steht.

2.2.3 Verfahren

Es ist ein Erwerb durch gütliche Einigung anzustreben. Ist erkennbar, dass eine gütliche Einigung zu angemessenen Bedingungen nicht zu erreichen ist, und sind die Enteignungsvoraussetzungen gegeben, so ist die Enteignung einzuleiten. Vertragsbedingungen sind angemessen, wenn sie die Leistungen, die die Stadt im Enteignungsfall voraussichtlich erbringen müsste, nicht oder nur unwesentlich übersteigen. Dabei ist das Abschlussinteresse der Stadt entsprechend zu berücksichtigen.

Soweit sonstige Vermögensnachteile, insbesondere Entschädigungen für Geschäftsausfälle oder für gewerbliche Einrichtungen, festgestellt werden müssen, können vereidigte Sachverständige beauftragt werden.

2.2.4 Kaufpreis

2.2.4.1 Kaufpreishöhe

Bei der Bemessung des Kaufpreises sind die jeweilige Marktsituation, die absehbare zukünftige Preisentwicklung und das Kaufinteresse der Stadt zu berücksichtigen. Im Regelfall soll über den Verkehrswert des Grundstücks nicht hinausgegangen werden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist zu hören.

Soweit es zweckdienlich erscheint, ist der Gutachterausschuss mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zu beauftragen.

Neben dem Verkehrswert für Grund und Gebäude können im Kaufpreis sonstige Vermögensnachteile berücksichtigt werden, wenn die Stadt ein zwingendes Abschlussinteresse hat und im Enteignungsfall eine Entschädigung für solche Vermögensnachteile zu leisten wäre.

2.2.4.2 Zahlungsweise

Der Kaufpreis soll regelmäßig erst nach Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch zugunsten der Stadt entrichtet werden.

Auf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung kann insbesondere verzichtet werden, wenn es sich bei der Vertragspartnerin bzw. beim Vertragspartner um

- eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder
- eine juristische Person des Privatrechts, an der die Stadt Fürth zu mindestens 75 Prozent beteiligt ist,

handelt.

2.2.4.3 Nebenabreden und Kosten

Nebenabreden und Vereinbarungen über die Kostenverteilung können nach dem Abschlussinteresse der Stadt bzw. allgemeiner oder örtlicher Übung entsprechend festgelegt werden. Grundsätzlich übernimmt die anfallenden Nebenkosten, mit Ausnahme evtl. Lastenfreistellungskosten, die Stadt Fürth als Käuferin. Nur in besonderen Ausnahmefällen sollen die Lastenfreistellungskosten ebenfalls übernommen werden. Ein besonderer Ausnahmefall liegt insbesondere vor, wenn ein Verhalten der Stadt Fürth ursächlich für das Grundstücksgeschäft ist (Verursacherprinzip) und die Lastenfreistellungskosten für die Verkäuferin bzw. den Verkäufer gemessen am Kaufpreis unangemessen hoch ausfallen oder diesen übersteigen würden.

2.3 Grundstücksveräußerung

2.3.1 Voraussetzungen

Grundstücke dürfen nur veräußert werden, wenn ein städtischer Bedarf nicht besteht, auch für die Zukunft nicht zu erwarten ist und durch die Veräußerung bestimmte Zwecke erreicht werden sollen. Insbesondere die Beurteilung durch das Stadtplanungsamt ist hierbei maßgebend. Gegebenenfalls sollen sich weitere Dienststellen und städtische Organe über einen eventuellen Bedarf äußern.

2.3.2 Veräußerungszwecke

Die Veräußerung von Grundstücken kann insbesondere erfolgen

- a) zur Erfüllung von gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen oder
- b) aufgrund von Zweckmäßigkeitüberlegungen im Einzelfall, insbesondere zur Erreichung von Wirtschaftsförderung, Stadtsanierung, Förderung des Wohnungsbaues und der Eigentumsbildung.

2.3.3 Veräußerungsvoraussetzungen in Umlegungsgebieten

In Gebieten, für die eine Umlegung angeordnet oder eingeleitet ist, ist vor Veräußerung oder Ankauf von Grundstücken die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses zu hören. Dasselbe gilt, wenn städtische Grundstücke außerhalb von Umlegungsgebieten für die Abfindung von Umlegungsbeteiligten reserviert sind.

2.3.4 Kaufpreis

2.3.4.1 Kaufpreishöhe

Als Kaufpreis ist mindestens der Verkehrswert zu vereinbaren. Der Verkehrswert ist nach Anhörung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses festzulegen.

Eine Veräußerung unter dem Verkehrswert ist nur zulässig, wenn ungewöhnliche Umstände in Bezug auf das Grundstück vorliegen oder ein besonderes Interesse der Stadt am Abschluss des Geschäftes besteht.

2.3.4.2 Kaufpreiszahlung

Der Kaufpreis ist bei einfach gelagerten Fällen innerhalb von 10 Bankarbeitstagen ab Beurkundung des Rechtsgeschäftes zu bezahlen. Bei Erwerb von Teilflächen sind etwaige Kaufpreisausgleichsansprüche in der Regel innerhalb von drei Wochen nach Beurkundung der Messungsanerkennung und Auflassung zur Zahlung fällig (grundsätzliche Kaufpreisfälligkeit).

Eine andere Kaufpreisfälligkeit (z.B. längeres Zahlungsziel, zusätzliche Voraussetzungen für die Kaufpreisfälligkeit wie beispielsweise der Eingang einer öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder die Durchführung einer Altlastenuntersuchung) sowie ein Kauf auf Raten, auf Rente oder mit anderen darlehensähnlichen Regelungen sollen nur vereinbart werden, wenn eine Vereinbarung der grundsätzlichen Kaufpreisfälligkeit

- unter Berücksichtigung des Einzelfalles nicht sinnvoll erscheint (z.B. weil das Erwerbsinteresse bei Ausbleiben der zusätzlichen Voraussetzungen wegfällt) oder
- nicht erreichbar ist, die Stadt aber ein erhebliches Abschlussinteresse hat.

2.3.5 Mehrheit von Interessentinnen und Interessenten

Liegen für ein Grundstück mehrere Bewerbungen vor, so sind für die Erstellung einer Rangfolge folgende Grundsätze anzuwenden:

- a) Es ist die Bewerberin oder der Bewerber zu berücksichtigen, die bzw. der das günstigste Angebot macht, soweit nicht besondere Interessen der Stadt (z.B. soziale Aspekte, Einheimischenmodelle) für eine andere Bewerberin oder einen anderen Bewerber sprechen.
- b) Bei mehreren gleich günstigen Angeboten ist nach der zeitlichen Reihenfolge zu entscheiden, soweit nicht besondere Interessen der Stadt entgegenstehen. Bei der zeitlichen Reihenfolge sind Angebote, die bereits abgelehnt sind, nicht als zeitlich früher zu berücksichtigen.
- c) Bei inhaltlicher und zeitlicher Gleichheit der Bewerbungen ist nach dem Abschlussinteresse der Stadt zu entscheiden.

2.3.6 Bebauungs-, Sanierungs- und Verwendungsverpflichtung

Bei Veräußerung zur Bebauung und/oder Sanierung bzw. einer bestimmten Verwendung ist ein Bebauungs- und/oder Sanierungs- bzw. Verwendungsgebot festzulegen, das zeitlich zu befristen ist. Es ist zu vereinbaren, dass die Stadt bei Nichteinhalten des Bebauungs- und/oder Sanierungs- bzw. Verwendungsgebotes zum Rückkauf berechtigt ist. Für den Rückkauf ist der Wert festzulegen, zu welchem das Grundstück verkauft wurde. Außerdem ist zu vereinbaren, dass das zu veräußernde Grundstück vor vollständiger Bebauung und/oder Sanierung bzw. vor Verwirklichung der vorgesehenen Verwendung nicht an Dritte weiterveräußert werden darf und im Falle eines dennoch erfolgten Verkaufs ein entsprechender Mehrerlös an die Stadt Fürth abgeführt wird. Die Ansprüche der Stadt aus diesen Verpflichtungen sind, soweit möglich, dinglich zu sichern.

2.3.7 **Nebenkosten und sonstige Leistungen**

Die bei der Veräußerung anfallenden Kosten sowie die Grunderwerbsteuer sind grundsätzlich der Käuferin bzw. dem Käufer aufzuerlegen. Lediglich etwaige anfallende Lastenfreistellungskosten können von der Stadt Fürth getragen werden.

Die Käuferin bzw. der Käufer hat auch etwa von der Stadt geleistete Erschließungs- und Kanalbeiträge zu übernehmen. In bestehende Nutzungsverhältnisse hat die Käuferin bzw. der Käufer einzutreten.

Bei unentgeltlicher Rückübertragung von Straßengrund trägt die Stadt Fürth die anfallenden Nebenkosten.

2.4 **Grundstückstausch**

Beim Erwerb von Grundstücken ist auf Kauf hinzuwirken. Abgesehen von den gesetzlichen Verpflichtungen zur Beschaffung von Ersatzgelände soll im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten Tauschverlangen nur dann nähergetreten werden, wenn ganze Grundstücke, die bisher selbständig nutzbar, insbesondere bebaubar waren, oder Teile von solchen erworben werden müssen und das verbleibende Restgrundstück nicht mehr selbständig nutzbar ist.

Soweit nichts anderes bestimmt ist, sind auf Grundstückstauschgeschäfte die Bestimmungen für den Grunderwerb und die Grundveräußerung entsprechend anzuwenden. Eine Bauungs- oder Verwendungsverpflichtung ist bei Tausch nur vorzusehen, wenn getauscht wird, um der Tauschpartnerin bzw. dem Tauschpartner der Stadt ein bebaubares Grundstück zu verschaffen.

Bei Tauschgeschäften ist der Geschäftswert (vgl. Ziffer 2.1.2) der höhere der beiden Tauschwerte. Nebenkosten und Grunderwerbsteuer bleiben bei der Bestimmung des Geschäftswertes unberücksichtigt.

2.5 **Inanspruchnahme von Maklerinnen und Maklern**

2.5.1 **Grundsatz**

Die Inanspruchnahme von Maklerinnen und Maklern hat sich auf Ausnahmefälle zu beschränken. Bei Geschäften, die von der Stadt veranlasst sind, und bei Grundstücksveräußerungen durch die Stadt besteht nur in besonderen Ausnahmefällen Anlass zur Einschaltung von Maklerinnen und Maklern.

2.5.2 **Provision**

Eine Provision wird nur bezahlt, wenn die Stadt in Kauf- und Tauschverträgen als Grundstückserwerberin auftritt oder wenn sie bei Verkäufen schriftlich eine Maklerin bzw. einen Makler ausdrücklich beauftragt hat.

Die Stadt bezahlt Provision

- a) für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kauf- oder Tauschvertrages oder

- b) für die Vermittlung eines Vertragsabschlusses, wenn die Stadt einen eigenen schriftlichen Vermittlungsauftrag erteilt.

Der Provisionsanspruch entsteht mit Abschluss des nachgewiesenen Geschäftes (notarieller Vertrag). Die Provision wird mit der Auszahlung des Kaufpreises bzw. seiner 1. Rate fällig.

Die Provision für Verkäufe an die Stadt Fürth soll 3 % zzgl. MwSt. des vereinbarten Kaufpreises nicht überschreiten. Bei Tauschverträgen ist für die Berechnung der Provision der im Grundstücksvertrag vereinbarte Wert des von der Maklerin bzw. dem Makler beigebrachten Grundstücks maßgebend.

Beauftragt die Stadt eine Maklerin bzw. einen Makler mit dem Verkauf eines Grundstückes, so bleiben die Provisionshöhe und die Laufzeit des Auftrages einer besonderen Vereinbarung zwischen der Maklerin bzw. dem Makler und der Stadt überlassen.

2.5.3 **Angebot**

Das Angebot einer Maklerin bzw. eines Maklers muss schriftlich eingereicht werden. Es muss nähere Angaben über Lage, Größe, Beschaffenheit und Preis des Grundstückes enthalten und die Grundstückseigentümer benennen. Bezugnahmen auf mündliche Besprechungen mit städtischen Dienstkräften können diese Angaben nicht ersetzen.

2.5.4 **Nachweis des Auftragsverhältnisses**

Die Maklerin bzw. der Makler hat nachzuweisen, dass ein Auftragsverhältnis zur Auftraggeberin bzw. zum Auftraggeber besteht. Diese bzw. dieser muss (Mit-) Eigentümerin/(Mit-) Eigentümer des angebotenen Grundstückes sein. Wird die Auftraggeberin bzw. der Auftraggeber vertreten, so ist das Vertretungsverhältnis nachzuweisen.

Das Auftragsverhältnis muss zur Zeit des Angebots wirksam bestehen. Ist der Auftrag befristet erteilt, oder geht das Angebot der Maklerin bzw. des Maklers der Stadt nach Ablauf dieser Frist zu, so ist das Angebot unwirksam. Ist der Auftrag bis zu einem bestimmten Zeitpunkt unwiderruflich erteilt, und verlängert er sich nach Ablauf dieser Frist stillschweigend, so muss für den Fall, dass ein Angebot der Stadt in diesem Verlängerungszeitraum zugeht, auf Anforderung das bestehende Auftragsverhältnis nachgewiesen werden.

2.5.5 **Regelungen zur Angebotsmehrheit**

Bieten mehrere Maklerinnen und Makler dasselbe Grundstück zum Kauf oder Tausch an, so steht ein Provisionsanspruch nur einer Maklerin oder einem Makler zu, soweit nicht durch eine nachgewiesene Einigung zwischen den beteiligten Maklerinnen und Maklern eine Aufteilung festgelegt ist.

Im Einzelnen gilt folgendes:

- a) Von mehreren Angeboten kommt nur das erste Angebot zum Zuge. Als maßgebend für den Zeitpunkt der Einreichung des Angebotes gilt der Eingangsstempel des städtischen Liegenschaftsamtes.

- b) Tragen mehrere Angebote den Eingangsstempel des städtischen Liegenschaftsamtes vom gleichen Tage oder enthalten spätere Angebote des gleichen Grundstückes anderer Maklerinnen und Makler Bedingungen, die für die Stadt erheblich günstiger sind, so stellt die Stadt den beteiligten Maklerinnen und Maklern frei, ein Gemeinschaftsgeschäft nach den „IVD – Geschäftsgebräuche für Gemeinschaftsgeschäfte unter Maklern“ zu den günstigsten angebotenen Bedingungen zu tätigen.
- c) Zwischen allgemeinen Makleraufträgen und sog. Alleinaufträgen wird nicht unterschieden.
- d) Sollten sich die zur Durchführung eines Gemeinschaftsgeschäftes aufgeforderten Maklerinnen und Makler nicht innerhalb einer Frist von 8 Tagen dazu bereit erklären, steht es der Stadt frei, von welchem Angebot sie Gebrauch machen will.
- e) Eine Verständigung von Maklerinnen und Maklern, deren Angebot hiernach keine Berücksichtigung findet, wird auf Anforderung vorgenommen.

3 Miet-, Pacht- und sonstige nicht dingliche Nutzungsverträge

3.1 Zuständigkeit und Entscheidungsbefugnisse

3.1.1 Zuständigkeit

Alle Verhandlungen, die die Verwaltung unbebauter, nicht öffentlich gewidmeter Grundstücke betreffen, werden vom Liegenschaftsamt geführt, soweit nicht einzelne Aufgabenbereiche durch besondere Anordnung anderen Fachdienststellen übertragen sind.

3.1.2 Entscheidungsbefugnisse

Für Miet-, Pacht-, Leih- und sonstige nicht dinglich gesicherte Nutzungsverträge für städtische unbebaute, nicht öffentlich gewidmete Grundstücke gelten folgende Regelungen:

Einer Entscheidung des Wirtschafts- und Grundstücksausschusses bedarf es in folgenden Fällen:

- a) Die Gegenleistung übersteigt im Haushaltsjahr 50.000,00 Euro oder die Verträge werden auf mehr als 10 Jahre unkündbar abgeschlossen,
- b) Verträge von grundlegender Bedeutung, insbesondere der Generalpachtvertrag mit dem Stadtverband der Kleingärtner,
- c) Verträge über wichtige Einzelobjekte mit besonderer wirtschaftlicher und politischer Bedeutung
- d) Verträge mit wesentlichen Abweichungen von bisher üblichen Vertragsregelungen.

Auf das Referat VI als zuständiges Fachreferat sind die Aufgaben des Oberbürgermeisters nach § 20 Abs. 2 Nr. 3 Buchstaben c und d der Geschäftsordnung für den Stadtrat delegiert.

Über den Vertragsabschluss kann die Leitung des Liegenschaftsamtes in eigener Zuständigkeit entscheiden, wenn die Gegenleistung 10.000,00 Euro im Haushaltsjahr nicht übersteigt und die Verträge nicht auf mehr als 10 Jahre unkündbar abgeschlossen werden.

Übersteigt die Gegenleistung nicht 5.000,00 Euro im Haushaltsjahr und gelten die gesetzlichen oder kürzere Kündigungsfristen, so entscheiden die Stellen SGL Immobilienmanagement sowie Hauptsachbearbeitung nach Information SGL in eigener Zuständigkeit.

Die Bestimmungen in § 3 Abs. 1 Nr. 24 der Geschäftsordnung für den Stadtrat bleiben unberührt.

Auf § 20 Abs. 3 der Geschäftsordnung für den Stadtrat wird verwiesen.

3.2 Voraussetzungen

Alle Grundstücke sind wirtschaftlich zu verwalten, soweit dies im Rahmen der bestehenden oder künftigen Zweckbestimmung möglich ist. Ist eine Eigennutzung durch die Stadt nicht gegeben oder in absehbarer Zeit nicht vorgesehen, so sind soweit möglich Nutzungsverhältnisse (Miete, Pacht etc.) mit Dritten zu vereinbaren.

3.3 Begründung von Nutzungsverhältnissen

3.3.1 Grundstücke im Gemeinbedarf

An Grundstücken, die dem Gemeinbedarf dienen, dürfen Nutzungsverhältnisse nur insoweit begründet werden, als dadurch der Gemeinbedarf nicht beeinträchtigt wird, und nur im Einvernehmen mit dem zuständigen Sachreferat.

3.3.2 Grundstücke für künftigen Gemeinbedarf

An Grundstücken, die künftig für den Gemeinbedarf benötigt werden, dürfen Nutzungsverhältnisse nur mit Vertragsbedingungen vereinbart werden, die sicherstellen, dass die Grundstücke rechtzeitig für den Gemeinbedarf zur Verfügung stehen.

3.3.3 Grundstücke in Umlegungsgebieten

Für den Abschluss von Miet-, Pacht-, Leih- und sonstigen Nutzungsverträgen über Grundstücke in Gebieten, für die eine Umlegung angeordnet oder eingeleitet ist, gilt Ziffer 2.3.3 entsprechend.

3.3.4 **Mehrheit von Interessentinnen und Interessenten**

Bewerben sich mehrere Interessentinnen und Interessenten um die Nutzung eines Grundstücks, so gelten die Grundsätze der Ziffer 2.3.5 entsprechend.

3.4 **Vertragsbestimmungen**

3.4.1 **Vertragsgestaltung**

Die Ausgestaltung der Nutzungsregelung (Nutzungsdauer, beiderseitige Leistungen und Verpflichtungen etc.) ist unter Beachtung der üblichen Bestimmungen für Miet- und Pachtverhältnisse auf den Vertragsgegenstand des Einzelfalles und die Interessen der Stadt an dem Grundstück abzustellen.

3.4.2 **Nutzungsentgelt**

Für die Nutzung städtischer unbebauter nicht öffentlicher Grundstücke wird ein Nutzungsentgelt gemäß der diesen Richtlinien beigefügten Preisliste erhoben. Die Nutzungsentgelte gelten für Verträge, die nach Inkrafttreten dieser Richtlinien neu abgeschlossen werden. Bei bestehenden Verträgen ist eine Anpassung des Nutzungsentgelts bei nächster Gelegenheit anzustreben.

Im Übrigen ist jeweils die Vereinbarung von Entgelten anzustreben, die nach Nutzungsart und Nutzungswert unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage dem Marktwert entsprechen und die, soweit möglich, kostendeckend sind.

Insbesondere bei gewerblicher Nutzung ist auf eine angemessene Verzinsung des Verkehrswertes und auf die von der Stadt zu tragenden Lasten zu achten, es sei denn, besondere Umstände lassen ein Abweichen hiervon erforderlich oder zweckmäßig erscheinen.

Zusätzlich zum vereinbarten Nutzungsentgelt sind die auf das Vertragsgrundstück entfallenden Nebenkosten, wie z. B. Straßenreinigungsgebühren, Grundsteuer, etc. ebenfalls dem Mieter/Pächter aufzuerlegen.

Zur Sicherstellung des ordnungsgemäßen Zustandes der städtischen Grundstücke ist bei Nutzungsverträgen die Hinterlegung einer Kautions zu verlangen, sofern der dadurch entstehende Verwaltungsaufwand unter Berücksichtigung des Vertragsvolumens dies rechtfertigt. Die Höhe der Kautions beläuft sich in der Regel auf einen Betrag, der dem vertraglichen Nutzungsentgelt für zehn bis zwölf Monate entspricht. Bei besonderen Schadensrisiken (z.B. Öltanks, Abfalllagerung) ist die Kautions angemessen zu erhöhen.

4 **Erbbaurechte und andere dingliche Rechte und Belastungen**

4.1 **Bestellung von Erbbaurechten**

4.1.1 **Zuständigkeit und Entscheidungsbefugnisse**

Die Entscheidung über die Belastung eines städtischen Grundstücks mit einem

Erbbaurecht bedarf der Beschlussfassung durch den Wirtschafts- und Grundstücksausschuss bzw. Stadtrat (vgl. § 1, § 3 Abs. 1, § 11 Abs. 1 Nr. 9 der Geschäftsordnung für den Stadtrat), soweit es sich nicht um laufende Angelegenheiten ohne grundsätzliche Bedeutung und ohne erhebliche Verpflichtung zu Lasten der Stadt Fürth handelt. Die in Ziffer 3.1.2 festgelegten Wert- und Zeitgrenzen gelten entsprechend.

Auf § 20 Abs. 3 der Geschäftsordnung für den Stadtrat wird verwiesen.

4.1.2 **Voraussetzungen**

Ein Erbbaurecht an einem städtischen Grundstück kann insbesondere bestellt werden,

- a) wenn ein Interesse der Stadt an dem Grundstück nach dem Ablauf des Erbbaurechts denkbar ist,
- b) wenn es zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues erforderlich ist,
- c) wenn es der Industrie- und Gewerbeansiedlung oder der Schaffung öffentlicher Einrichtungen dienlich ist oder
- d) bei schwer verwertbaren Grundstücken, deren planungsgemäße Nutzung anders nicht zu erreichen ist.

Für den Abschluss von Erbbaurechtsverträgen über Grundstücke in Gebieten, für die eine Umlegung angeordnet oder eingeleitet ist, gilt Ziffer 2.3.3 entsprechend.

4.1.3 **Erbbauzins**

Der Erbbauzins ist so festzusetzen, dass eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes erreicht wird. Der Erbbauzins soll dinglich und schuldrechtlich wertbeständig vereinbart werden und sich an die veränderten Verhältnisse anpassen. Die Anpassung erfolgt nach den Veränderungen des Verbraucherpreisindex für Deutschland, der monatlich vom Statistischen Bundesamt ermittelt wird. Indexveränderungen unter 10 % sollen regelmäßig unbeachtet bleiben. Wird der Verbraucherpreisindex für Deutschland nicht mehr fortgeführt, so ist ein rechnerischer Übergang auf den dann dem Verbraucherpreisindex inhaltlich am nächsten liegenden Index veranlasst.

Durch ein geeignetes Wiedervorlagensystem ist sicherzustellen, dass bei entsprechenden Indexveränderungen der erhöhte Erbbauzins geltend gemacht wird.

4.1.4 **Dauer und sonstige Vertragsbestimmungen**

Die Dauer der Erbbaurechtsbestellung ist nach den Gegebenheiten des Einzelfalles festzulegen. Dabei ist insbesondere das Interesse der Stadt an der späteren Verwendung des Grundstückes zu berücksichtigen. Sie kann höchstens 99 Jahre betragen. Im Übrigen ist der Inhalt des Erbbaurechts im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen unter Berücksichtigung des jeweiligen Zwecks der Erbbaurechtsbestellung festzulegen.

Bei der Bestellung von Erbbaurechten ist festzulegen, dass der Erbbauberechtigte die Grundsteuer und alle öffentlichen Lasten und Abgaben sowohl für das Erbbaurecht als auch für das dazugehörige Grundstück zu tragen hat.

4.2 Dingliche Rechte an Fremdgrundstücken

4.2.1 Zuständigkeit und Entscheidungsbefugnisse

Die Bestellung von dinglichen Rechten – soweit das Liegenschaftsamt damit befasst ist – bedarf der Genehmigung des Wirtschafts- und Grundstücksausschusses bzw. des Stadtrats (vgl. § 1, § 3 Abs. 1, § 11 Abs. 1 Nr. 9 der Geschäftsordnung für den Stadtrat), soweit es sich nicht um laufende Angelegenheiten ohne grundsätzliche Bedeutung und ohne erhebliche Verpflichtung zu Lasten der Stadt handelt. Die in Ziffer 2.1.2 festgelegten Wertgrenzen gelten entsprechend.

Bei der Berechnung der Wertgrenze ist auf die Höhe des Entschädigungsbetrages gemäß Ziffer 4.2.3 abzustellen.

Rangänderungen oder Löschungen sind als Geschäfte der laufenden Verwaltung vom Liegenschaftsamt zu erledigen, soweit sie keine grundsätzliche Bedeutung haben und keine erheblichen Nachteile oder Verpflichtungen für die Stadt mit sich bringen.

4.2.2 Rangstelle

Bei dinglichen Rechten zugunsten der Stadt ist die Eintragung an erster Rangstelle anzustreben. Ist dies nicht möglich, so ist eine Rangstelle einzuhalten, die unter Berücksichtigung des Rechts und der Umstände des Einzelfalles eine ausreichende Sicherheit bietet.

Eine ausreichende Sicherheit ist für Rechte in Abteilung II im Allgemeinen gegeben, wenn der Rang unmittelbar nach Grundpfandrechten für Bankinstitute und Versicherungsgesellschaften liegt. Zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues kann mit allen dinglichen Rechten der Stadt in Abteilung II des Grundbuches im Rang hinter Grundpfandrechten der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zurückgetreten werden, wenn dieser Rangrücktritt Voraussetzung für den Einsatz öffentlicher Baumittel ist.

Die vorstehenden Absätze gelten entsprechend bei späterem Rücktritt.

4.2.3 Entschädigung

Für die Einräumung dinglicher Rechte kann, soweit nicht eine gesetzliche Pflicht zur Duldung besteht, eine Entschädigung geleistet werden. Auf die Entschädigung sind die Bestimmungen über den Kaufpreis (2.2.4) entsprechend anzuwenden.

Ist für die Einräumung die Mitwirkung eines nicht siegelführenden Dritten, insbesondere das Aufsuchen eines Notariates, erforderlich, und ist der Dritte nicht zu dieser Mitwirkung verpflichtet, so kann eine angemessene Aufwandsentschädigung geleistet werden.

Eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 75,00 Euro gilt grundsätzlich als angemessen, wenn bis zu zwei natürliche Personen mitwirken müssen. Für jede weitere natürliche Person, die mitzuwirken hat, ist eine Erhöhung der Gesamtaufwandsentschädigung um 30,00 Euro als angemessen anzusehen.

4.3 Dingliche Lasten an städtischen Grundstücken

4.3.1 Zuständigkeit und Entscheidungsbefugnisse

Die Bestellung von dinglichen Lasten – soweit das Liegenschaftsamt damit befasst ist – bedarf der Genehmigung des Wirtschafts- und Grundstücksausschusses bzw. des Stadtrats (vgl. § 1, § 3 Abs. 1, § 11 Abs. 1 Nr. 9 der Geschäftsordnung für den Stadtrat), soweit es sich nicht um laufende Angelegenheiten ohne grundsätzliche Bedeutung und ohne erhebliche Verpflichtung zu Lasten der Stadt handelt. Die in Ziffer 2.1.2 festgelegten Wertgrenzen gelten entsprechend. Hierbei ist auf die Höhe des Entschädigungsbetrages gemäß Ziffer 4.3.3 abzustellen.

Rangänderungen oder Löschungen sind als Geschäfte der laufenden Verwaltung vom Liegenschaftsamt zu erledigen, soweit sie keine grundsätzliche Bedeutung haben und keine erheblichen Nachteile oder Verpflichtungen für die Stadt mit sich bringen.

§ 20 Abs. 2 Nr. 3 Buchst. b der Geschäftsordnung für den Stadtrat Fürth bleibt unberührt.

4.3.2 Grundsatz

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

4.3.3 Entschädigung

Für die Belastung ist ein angemessenes Entgelt zu fordern, das nach dem Vorteil des Berechtigten zu bemessen ist, mindestens aber die Beeinträchtigung des städtischen Grundstückes durch die Belastung ausgleicht.

5 Inkrafttreten, Außerkrafttreten und Übergangsvorschrift

Diese Richtlinie tritt am 01.07.2015 in Kraft.

Gleichzeitig treten die Richtlinien über den Verkehr mit Liegenschaften und die Verwaltung von Liegenschaften (LVVR) vom 27.09.1996 und die Direktorialverordnung über den Grunderwerb vom 25.02.1970 außer Kraft.

Diese Richtlinie ist ab Inkrafttreten bei allen neu abzuschließenden Verträgen anzuwenden. Bestehende Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverträge sind unter Berücksichtigung der personellen Ressourcen nach und nach umzustellen.

Preisliste

Position	Beschreibung	Maß- einheit	Zeit- einheit	Betrag in Euro
1.	Miete und Pacht			
1.1	Land- und forstwirtschaftliche Flächen			
1.1.1	Äcker	ha	Jahr	200,00
1.1.2	Wiesen	ha	Jahr	160,00
1.1.3	Wasserflächen (Weiher etc.)	ha	Jahr	76,69
1.2	Kleingarten und sonstige Gartennutzung	m ²	Jahr	0,41
1.3	Sportflächen (zuzüglich Indexierung)	m ²	Jahr	0,01
1.4	Kfz- und Wohnwagenstellplätze			
1.4.1	im Freien	Stück	Monat	30,00-50,00
1.4.2	in Mehrfachgaragen / Carports	Stück	Monat	40,00-80,00
1.4.3	in Einzelgaragen	Stück	Monat	40,00-90,00
1.5	Kirchweihplätze (Unterfarnbach oder Stadeln) sowie Sportboothafen			
1.5.1	Anmietung durch anerkannt gemeinnützige juristische Personen	Platz	Tag	35,00
1.5.2	Anmietung durch andere Personen	Platz	Tag	70,00
1.6	Sonstige Flächen			
1.6.1	Baustelleneinrichtung / Baulagerflächen	m ²	Tag	0,10
1.6.2	gewerbliche Nutzung	m ²	Tag	3,00
1.6.3	Werbeanlagen			
1.6.4	Namentliche Hinweisbeschilderung (Koordinierung der Bearbeitung: AWi)			analog Sondernutzungsgebührensatzung
2.	Erbbauzins			
2.1	Wohnbauflächen (Sozialer Wohnungsbau)		Jahr	3 % - 5 % ¹
2.2	Soziale Einrichtungen gemeinnütziger Träger, z.B. - für Kinder und Jugendliche (Kindergärten, Kindertageseinrichtungen, Kinderkrippen, Horte) - für behinderte Menschen - für ältere Menschen (Seniorenheime) - für pflegebedürftige Menschen - Kirchen		Jahr	2 % - 5 %
2.3	Gewerbeflächen		Jahr	5 % - 8 %
2.4	Sportvereine		Jahr	2 %
3.	Bearbeitungsgebühren			
3.1	Grundbucherklärungen, zu deren Abgabe die Stadt Fürth nicht verpflichtet ist	Stück	---	50,00
3.2	Zweitschriften von Grundbucherklärungen	Stück	---	50,00

¹ jeweils % des Bodenwertes laut Geschäftsstelle des Gutachterausschusses