

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Wirtschafts- und
Grundstücksausschusses
- verlegt vom 16.03.2015 -
23.03.2015

Inhaltsverzeichnis

Vorlagendokumente	3
TOP Ö 1 Genehmigung der Niederschrift aus der Sitzung vom 19.01.2015	3
Vorlage AWi/032/2015	3
TOP Ö 3 Vorstellung der Projektentwicklung Carré Fürther Freiheit	6
Vorlage Rf. VI/014/2015	6
TOP Ö 3.1 Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 10.03.2015 - Innenstadtentwicklung	8
Verfügung zum Antrag AG/554/2015	8
15.03.10 SPD Antrag Innenstadtentwicklung AG/554/2015	10
TOP Ö 4 Nachnutzung des Altstandortes von Möbel Höffner an der Seeackerstr. 45	11
Vorlage StE/034/2015	11
TOP Ö 5 Bearbeitungsrichtlinien für das Liegenschaftsamt - Sachgebiet Immobilienmanagement - (BRL LA/IM)	14
Vorlage LA/146/2015	14
BRL LA/IM LA/146/2015	19
Direktorialverfügung 25.02.1970 LA/146/2015	37
Gebührenkatalog 1993 LA/146/2015	39
LVVR 1996 LA/146/2015	42
TOP Ö 6 Machbarkeitsstudie "Neuer Wochenmarkt Fürth" - Ausschreibungstext	53
Vorlage AWi/033/2015	53

Beschlussvorlage

AWi/032/2015

I. Vorlage

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

Genehmigung der Niederschrift aus der Sitzung vom 19.01.2015

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen:	

Beschlussvorschlag:

Die Niederschrift der Sitzung vom 19.01.2015 des Wirtschafts- und Grundstücksausschusses war während der gesamten Sitzung ausgelegen. Nachdem keine Einwendungen erhoben wurden, gilt sie als genehmigt.

Sachverhalt:

Finanzierung:

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

Beteiligungen

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

Fürth, 09.03.2015

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Amt für Wirtschaft

Beschlussvorlage

Rf. VI/014/2015

I. Vorlage

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

Vorstellung der Projektentwicklung Carré Fürther Freiheit

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

Beschlussvorschlag:

Sachverhalt:

Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Referat VI**

Fürth, 16.03.2015

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Referat VI



Verfügung zum Antrag

Antragsteller SPD-Stadtratsfraktion	Antragsnummer AG/554/2015	Antragsdatum 10.03.2015
Gegenstand des Antrags Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 10.03.2015 - Innenstadtentwicklung	Bearbeiter Harald Holmer	

I. Gemäß Rücksprache mit dem Oberbürgermeister wird der Antrag wie folgt behandelt:

Wirtschafts- und Grundstücksausschuss
(nächste Sitzung)

II. BMPA/SD

1. E-Mail an Antragsteller/in bzw. antragstellende Fraktion
2. E-Mail an **Rf. VI zur Vorbereitung für die Sitzung**
3. E-Mail an alle Fraktionen, Gruppen, Einzelstadtratsmitglieder, BMPA, BMPA/StR
4. Fax an Herrn StR Strattner
5. E-Mail an den/die Sitzungsverantwortliche/n

III. Z. A.

Fürth, 12.03.2015
BMPA/SD
I.A.
gez. Holmer

☎ 1095/1096

SPD Stadtratsfraktion Fürth • Hirschenstraße 24 • 90762 Fürth

Stadt Fürth – Direktorium
Herrn Oberbürgermeister Dr. Thomas Jung
Postfach / per mail

90744 Fürth

Stadtratsfraktion Fürth
Stadtratsfraktion Fürth
Vorsitzender Sepp Körbl

Hirschenstraße 24
90762 Fürth
Tel/Fax 0911 / 77 84 10

e-mail: SPD-Fraktion-Fuerth@nefkom.net

Bankverbindung: Sparkasse Fürth
Kontonr. 141 036 - BLZ 762 500 00

10.03.2015

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Die SPD-Stadtratsfraktion stellt folgenden

ANTRAG:

Die Verwaltung wird gebeten, zur weiteren Entwicklung der Innenstadt folgende Punkte zu beantworten:

- Wie ist der aktuelle Sachstand bezüglich des City-Centers?
- In welchem zeitlichen Rahmen ist im Bereich des „Wöhrlhauses“ und der alten Commerzbank mit einem Baubeginn zu rechnen? Was ist an den beiden Standorten genau geplant?

Mit freundlichen Grüßen



Sepp Körbl
Fraktionsvorsitzender

Markus Dinter-Bienk
Stadträte

Beschlussvorlage

StE/034/2015

I. Vorlage

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

Nachnutzung des Altstandortes von Möbel Höffner an der Seeackerstr. 45

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen:	

Beschlussvorschlag:

Der Grundstücks- und Wirtschaftsausschuss nimmt die Ausführungen des Wirtschaftsreferenten zur Kenntnis und empfiehlt den Standort als Gewerbliche Baufläche zu entwickeln. Großflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten soll ausgeschlossen werden.

Sachverhalt:

1. Der Altstandort der Firma Möbel Höffner (ehem. Frankenwohnland) wird derzeit als Erstaufnahmeeinrichtung von Flüchtlingen genutzt. Die Nutzung ist bis zum 01.10.2016 befristet.

2. Nach den bisherigen Planungen der Firma Möbel Höffner sollte ein Teil des Gebäudekomplexes an der Seeackerstr.45 weiterhin firmenintern durch einen Sconto-Möbeldiscounter belegt werden. Nunmehr ist eine Konzentration auf den Flächen der Firma Höffner in Fürth – Steinach vorgesehen. Dafür soll die vormals geplante Bau- und Gartenmarktfläche (Bebauungsplan Nr. 390, SO 2) entfallen, so dass eine komplette Revitalisierung des Altstandortes ansteht. Aus Sicht des Wirtschaftsreferates besteht mit dem Flächentausch Einverständnis, da sich die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von 5.400 m² (Bau- und Gartenmarkt) auf 1.200 m² (Sconto-Möbeldiscounter) reduziert.

3. Der Altstandort in der Seeackerstr. 45 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dargestellt und ist durch die Baubeschränkungs- und Bauverbotszone der Bundesautobahn A 73 tangiert.

Des Weiteren liegt hierfür das seit dem 28.11.1996 rechtsverbindliche Deckblatt zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 350 a vor, das hier bezüglich der Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „Möbel- und Einrichtungshaus“ festsetzt.

Aufgrund der Lage des Areals mit der stark belasteten Bundesautobahn A 73 im Westen, der ebenfalls stark befahrenen Seeackerstraße im Süden und der gewerblichen Nachbarnutzungen

Beschlussvorlage

im Osten wird die Lage des Gebiets für eine Wohnbebauung aufgrund der hohen Immissionsbelastungen als problematisch angesehen.

Das vom Stadtrat am 19.05.2010 beschlossene Zentrenkonzept der Stadt Fürth bezeichnet zudem den Möbel Höffner-Altstandort als Solitärstandort, der nicht weiterentwickelt werden sollte.

4. In den letzten Jahren wurden in Fürth viele gewerblich genutzte Grundstücke und Gebäude zum Wohnen umgenutzt. Gleichzeitig hat sich Zahl der erschlossenen gewerblichen Grundstücke im Besitz der Stadt Fürth im Stadtgebiet stark reduziert. Neue erschlossene Gewerbeflächen können kurzfristig nicht geschaffen werden.

Private Grundstücke stehen dem Markt nur in geringer Anzahl zur Verfügung.

Daher kann auf den Gewerbestandort an der Seeackerstraße 45 aus Sicht des Wirtschaftsreferates derzeit nicht verzichtet werden.

5. Laut § 19 des städtebaulichen Vertrages mit der Firma Möbel-Höffner sind im Bereich des Altstandortes, möbelmarkt- bzw. einrichtungshaustypische Verkaufsflächen von maximal 8.000 m² (einschließlich Randsortimente) möglich.

Nachdem der geplante Sconto-Möbeldiscounter mit 8.000 m² Verkaufsfläche statt auf dem Grundstück an der Seeackerstraße 45 nun in der Schmalau realisiert werden soll, sollte nach Auffassung des Wirtschaftsreferates auf dem Altstandort kein großflächiger Einzelhandel mit möbelmarkt- und einrichtungshaustypischen Kernsortimenten verbleiben, da sich sonst eine Mehrung der Einzelhandelsflächen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereich ergeben würde.

Diesbezüglich sollte mit der Fa. Höffner nochmals über eine Änderung des städtebaulichen Vertrages verhandelt werden.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja €
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	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 **Stadtentwicklung**

Fürth, 16.03.2015

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtentwicklung
Röser, Armin

Telefon:
(0911) 974-1895

Beschlussvorlage

LA/146/2015

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)

Beschlussvorlage

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



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 Wiedervorlagesystem 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	Grundbucheklärungen, zu deren Abgabe die Stadt Fürth nicht verpflichtet ist	Stück	---	50,00
3.2	Zweitschriften von Grundbucheklärungen	Stück	---	50,00

¹ jeweils % des Bodenwertes laut Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

A b d r u c k

An die
Herren Referenten

Direktorialverfügung

Betreff: Grunderwerb

Die in den letzten Jahren stark angewachsenen Grunderwerbsgeschäfte machen es erforderlich die Verantwortlichkeiten auf diesem Gebiet genau abzugrenzen und das Grunderwerbsverfahren zu vereinfachen.

Das Liegenschaftsamt wurde deshalb angewiesen ohne förmlichen Grunderwerbsantrag keine Grunderwerbsverhandlungen aufzunehmen.

Dabei bitte ich folgendes zu beachten:

1. In alle Beschlußentwürfe über Bauprojekte oder sonstige Vorhaben, die einen Grunderwerb erfordern, ist folgender Satz aufzunehmen:
"Das Liegenschaftsreferat wird beauftragt, den erforderlichen Grunderwerb zu Lasten der Haushaltsstelle..... durchzuführen."
2. Das LA wird künftig nur aufgrund des als Muster beiliegenden Grunderwerbsantrages (Formblatt 23/1-1) tätig.

F ü r t h, 25. Februar 1970
Stadtratsdirektorium

Fischer
Oberbürgermeister

Gründerwerbssantrag

Betreff: (Objekt, Bauverf. ... Ort etc.)

Beilage: Lagepläne

I. 1. Das LA wird beauftragt zu erwerben:

Grundstück(e) Gem.

bzw. lt. beiliegendem Verzeichnis

Teilfläch(en) aus dem(n) Grundstück(en)

Gem.

zu insgesamt

2. Verwendungszweck:

Das zu erwerbende Grundstück soll für den vorgesehnen Zweck in
Jahre beansprucht werden.

3. Am. eintragung für den Erwerb:

Rechtskr. st. d. B. Bauverf. Nr.

von

Planfeststellungsverfahren Nr.

von

Besch. Luß des Stat. des

Ausschusses

von

Hpt.

4. Vorläufig geschätzter Grundstückswert

DM je qm

zuzüglich evtl. Gebäudewerte oder sonstige Entschädigungen etwa

DM

5. Mittel für den Grunderwerb sind in Höhe von

DM bei

HhSt verfügbar.

Anmerkungen:

II. Ref. II - LA

Fürth, den
R e f e r a t

➤ Aufstellung von Werbeplakaten
2€ / m² / Tag

Gebührenkatalog

für die Überlassung von städtischen Grundstücken, deren Nutzung nicht durch Ortsrecht der Stadt Fürth geregelt ist

1. Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen:

- | | |
|--------------------------------|------------------|
| a) Äcker | 178,95 €/ha/Jahr |
| b) Wiesen | 153,39 €/ha/Jahr |
| c) Wasserflächen (Weiher etc.) | 76,69 €/ha/Jahr |
- Festlegung des Pachtpreises bei landw. Grundst. erfolgt stets unter Beachtung des Pflegeaufwands.

2. Vermietung/Verpachtung von Lagerflächen:

- | | |
|---|--|
| a) kurzfristiges Lagern, Einrichten bzw. Aufstellen von | |
| - Erdaushub) | |
| - Baustelleneinrichtung) | |
| - Baugerüsten u. Baugeräten) | 0,26 €/m ² /Woche |
| - sonst. Materialien) | (bis zu 3 Monaten) |
| - Werkplätzen) | |
| b) längerfristige Nutzung | |
| ab dem 4. Monat | 0,13 €/m ² /Woche |
| c) Gewerbliche Nutzung | |
| - kurzfristig | |
| (z. B. Bettfedernreinigung) | 2,56 €/m ² /Tag |
| - längerfristig | |
| (z. B. Kfz – Ausstellung) | 2,56 €/m ² /Tag |
| d) Garagen u. Kfz – Stellplätze in Tiefgaragen | 30,68 €/Monat |
| e) Nutzung von Flächen für Veranstaltungen von Vereinen, Parteien, sonst. Organisationen etc. | |
| - Sportboothafen | 25,56 €/Tag |
| | (* zügl. 51,13 € Kautions;
Reinigung des WC u. Abpumpen der Fäkalien wird ggf. gesondert berechnet) |

- Bezirkssportanlage am Schießanger
(pro Spielfeld)
- kulturelle Veranstaltung
- kommerzielle Veranstaltung

25,56 €/Tag
51,13 €/Tag
(>zzügl. 255,65 €
Kautions)

- Kirchweihplätze
- Zirkusplatz

(sh. Bezirkssportanlage)
25,56 €/Spieltag
(>zzügl. 511,29 €
Kautions)

f) Kleingärten u. sonst. Gartennutzung

0,41 €

26 km
0,13 €/m²/Jahr

g) Sportflächen

12,5 DM = 0,064 €
für Nebenstrasse +
auslaufende Bereiche

0,01 €/m²/Jahr ?
(zzügl. Indexsicherung)

h) Aufstellung von Schildern

0,51 € - 2,56 €/m²
Ansichtsfläche/tgl.
0,51 €/m²/tgl. bei
Dauernutzung

3. Erbbauzinsen (jeweils aus dem Bodenwert gerechnet):

a) Wohnbauflächen

- sozialer Wohnungsbau

3 % - 5 %

b) Soziale Einrichtungen

- Kindergärten)
- Kirchen)
- Behinderteneinrichtungen)
- sonst.)

1 % - 3 %

c) Gewerbeflächen

6 % - 6,5 %

(oder darüber bei Ober-
u. Unterererbbaurecht)

d) Sportvereine

2 %

In begründeten Einzelfällen darf durch pflichtgemäße Ermessensentscheidung der zuständigen Liegenschaftsverwaltung von den oben stehenden Sätzen ausnahmsweise abgewichen werden. Insbesondere gilt dies bei Veranstaltungen von Organisationen, die durch besondere Umstände (Gemeinnützigkeit etc.) herausgehoben werden und bei Überlassungen, die für den Flächennutzer die Möglichkeit nicht nur geringfügiger finanzieller Gewinne beinhalten.

Stadt Fürth -Liegenschaftsamt-
Stand: März 1993

Richtlinien
über den Verkehr mit Liegenschaften und
die Verwaltung von Liegenschaften

1. Allgemeines

1.1

Rechtscharakter

Die Richtlinien über den Verkehr mit Liegenschaften und die Verwaltung von Liegenschaften (LVVR) sind eine innerdienstliche Vorschrift. Die Direktorialverfügung über den Grunderwerb v. 25.02.1970 und die Richtlinien für die Einleitung und Abwicklung städtischer Bauvorhaben v. 27.01.1976 bleiben unberührt.

1.2

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der LVVR sind insbesondere das Bürgerliche Gesetzbuch, die Bayerische Gemeindeordnung, das Bundesbaugesetz und die Enteignungsvorschriften im Bundesbaugesetz, im Bayerischen Straßen- und Wegegesetz, und im Bayer. Enteignungsgesetz.

1.3

Bedeutung

Die LVVR dienen dazu, die zweckmäßige Verwendung der für den Liegenschaftsverkehr zur Verfügung stehenden Mittel und die wirtschaftliche und sinnvolle Verwertung (= Verwaltung und Veräußerung) der städtischen Liegenschaften zu regeln. Von den LVVR kann mit Zustimmung des für die Entscheidung des Einzelfalles zuständigen Organes abgewichen werden, wenn ihre Einhaltung der angegebenen Bedeutung zuwiderlaufen würde.

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 Bundesbaugesetz und andere planungsrechtliche Festlegungen (Planfeststellungsverfahren) zugrunde zu legen. Soweit Planungen noch nicht verbindlich sind, ist von den zuletzt getroffenen Entscheidungen der zuständigen Organe, bei Fehlen solcher von den Äußerungen der beteiligten Sachreferate auszugehen. Diese Stellungnahmen sind bei der Entscheidung dem Stadtrat bzw. dem Grundstücksausschuß jeweils besonders vorzutragen.

1.4.2

Wirtschaftlichkeit

Alle Grundstücke sind im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten wirtschaftlich zu verwerten. Bei Verkaufserlösen ist der Grundsatz der Erhaltung des Grundstockvermögens zu beachten.

- 1.5 **Stiftungsvermögen**
Die LVVR gelten auch für das Grundvermögen der rechtsfähigen und nichtrechtsfähigen Stiftungen, die von der Stadt verwaltet werden.
2. **Zuständigkeiten**
- 2.1 Verhandlungen
Alle Verhandlungen, die den Liegenschaftsverkehr und die Liegenschaftsverwaltung betreffen, werden vom Liegenschaftsamt geführt, soweit nicht einzelne Aufgabenbereiche durch besondere Anordnung anderen Sachdienststellen übertragen sind. Die Betriebssatzung der Stadtwerke bleibt unberührt.
- 2.2 **Entscheidungen**
- 2.2.1 Liegenschaftsverkehr
Der Leiter des Liegenschaftsamtes kann folgende Geschäfte selbst entscheiden:
- a) Erwerb, Veräußerung oder Belastung von Grundstücksteilen oder grundstücksgleichen Rechten bis zu einer Wertgrenze im Einzelfall von 20.000,-- DM,
 - b) unentgeltliche Rückübertragungen von nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigtem Straßengrund,
 - c) nachträgliche Änderungen beschlossener Geschäfte, soweit sich die Änderungen im Rahmen des Abs. a) bewegen oder nur nebensächliche Vertragsbestimmungen betreffen.
 - d) Für Geschäfte des Liegenschaftsverkehrs über dem Wert nach Buchst. a) bis zu einem Geschäftswert von 100.000,-- DM ist die Entscheidung des zuständigen Sachreferates erforderlich. Gem. § 20 Abs 3 Buchst.d der Geschäftsordnung für den Stadtrat Fürth ist dem Grundstücksausschuß zu berichten, wenn ein Betrag von 50.000,-- DM überschritten wird.
 - e) Über Geschäfte des Liegenschaftsverkehrs mit einem Geschäftswert über 100.000,-- DM entscheidet bis zu einem Geschäftswert von 500.000,-- DM der Grundstücksausschuß; über Geschäfte mit einem darüber hinausgehenden Geschäftswert der Stadtrat gem. § 3 Nr. 10 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Fürth.
 - f) Bei Tauschgeschäften ist Geschäftswert der höhere der beiden Tauschwerte.
 - g) Nebenkosten und Grunderwerbsteuer bleiben bei der Bestimmung des Geschäftswerts unberücksichtigt.
- 2.2.2 **Miet- Pacht- und Nutzungsverträge**
Miet-, Pacht- und Nutzungsverträge für städtische Grundstücke, Wohnungen und gewerbliche Räume werden vom Liegenschaftsamt abgeschlossen.

Einer Entscheidung des Grundstücksausschusses bedarf es in folgenden Fällen, wenn

- a) die Gegenleistung 100.000,-- DM im Haushaltsjahr übersteigt und die Verträge auf mehr als 10 Jahre unkündbar abgeschlossen werden,
b) grundlegende Verträge, wie z.B. Generalpachtvertrag mit dem Stadtverband der Kleingärtner usw., sowie Verträge über wichtige Einzelobjekte und Verträge von besonderer wirtschaftlicher und politischer Bedeutung sowie wesentliche Abweichungen von bisher üblichen Verträgen abgeschlossen werden.

hier gelten auch 50.000 €

2.2.3

Dingliche Rechte

- (1) Die Bestellung von dinglichen Rechten - soweit das Liegenschaftsamt damit befaßt ist - bedarf der Genehmigung des Grundstücksausschusses, soweit es sich nicht um laufende Angelegenheiten ohne grundsätzliche Bedeutung und ohne erhebliche Verpflichtung zu Lasten der Stadt handelt. § 20 Abs.2 Nr.3 Buchst. b der Geschäftsordnung für den Stadtrat Fürth bleibt unberührt
(2) 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.

2.3

Finanzwirtschaftliche Anordnungen

Die Zuständigkeit für haushalts- und kassenrechtliche Anordnungen (insbesondere für Kassenanweisungen, Stundungen, Erlasse) richtet sich nach den hierzu ergangenen Vorschriften, insbesondere den Vollzugsvorschriften zum Haushaltsplan (VVHpl),

3.

Liegenschaftsverkehr

3.1

Grunderwerb

3.1.1

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.

3.1.2

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

Erwerbungen, 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 Grunderwerbungen zur Durchführung von Erschließungsmaßnahmen und zum Vollzug des

BauGB ← Bundesbaugesetzes (Ausübung von gesetzlichen Vorkaufsrechten etc.) zur Verfügung steht.

3.1.3

Verfahren

Es ist grundsätzlich 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.

3.1.4

Kaufpreis

3.1.4.1

Höhe

Bei der Bemessung des Kaufpreises sind die jeweilige Marktsituation, die absehbare zukünftige Preisentwicklung und das Kaufinteresse der Stadt zu berücksichtigen. Im Regelfalle soll über den Verkehrswert des Grundstücks nicht hinausgegangen werden. Das Stadtplanungsamt ist gutachtlich zu hören.

Wenn zweckdienlich, ist ein Gutachten des Gutachterausschusses herbeizuführen.

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.

3.1.4.2

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

Stadt aber ein erhebliches Abschlußinteresse hat, oder wenn die Stadt bei größeren Geschäften Interesse an Ratenzahlungen hat.

3.1.4.3

Zahlungsweise

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

3.1.5

Tauschgrundstücke

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.

3.1.6

Nebenabreden und Kosten

Nebenabreden und Vereinbarungen über die Kostenverteilung können nach dem Abschlußinteresse der Stadt bzw. allgemeiner oder örtlicher Übung entsprechend festgelegt werden.

3.2

Grundveräußerung

3.2.1

Grundsatz

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. Das SpA bzw. andere städt. Organe und Dienststellen sollen sich über einen evtl. Bedarf äußern.

3.2.2

Veräußerungszwecke

Die Veräußerung von Grundstücken kann erfolgen:
a) zur Erfüllung von gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen;
b) aufgrund von Zweckmäßigkeitsüberlegungen im Einzelfall, insbesondere zur Erreichung von Wirtschaftsförderung, Stadtsanierung, Förderung des Wohnungsbaues und der Eigentumsbildung.

3.2.3

Veräußerungsvoraussetzungen

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

3.2.4

Preisgestaltung

3.2.4.1

Als Kaufpreis ist grundsätzlich der Verkehrswert zu vereinbaren. Der Verkehrswert ist nach gutachtlicher Anhörung des Stadtplanungsamtes festzulegen.

3.2.4.2

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. Eine Veräußerung unter dem Verkehrswert bedarf der Zustimmung des Grundstücksausschusses bzw. Stadtrats sowie der Regierung von Mittelfranken.

3.2.5

Kaufpreiszahlung

Der Kaufpreis ist grundsätzlich vor Beurkundung des Rechtsgeschäftes zu bezahlen. In Ausnahmefällen kann die Zahlung bei der Beurkundung mittels Verrechnungsscheck erfolgen.

Eine Zahlung des Kaufpreises nach der Beurkundung bedeutet eine Stundung. Eine teilweise Stundung des Kaufpreises ist nur in besonderen Fällen gegen ausreichende Sicherheitsleistung und gegen Zahlung von Stundungszinsen zulässig. Im einzelnen sind für die Stundung die Allgemeinen Finanzwirtschaftsbestimmungen maßgebend. Eine Sicherheitsleistung ist unbedingt erforderlich, wenn die Zahlung des Kaufpreises erst nach der Auflassungserklärung erfolgen soll.

3.2.6

Mehrheit von Interessenten

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

- a) Es ist zu berücksichtigen, der Bewerber, der das günstigste Angebot macht, soweit nicht besondere Interessen der Stadt für einen anderen Bewerber sprechen.
- b) Bei mehreren gleichgünstigen 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.

3.2.7

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 Nichteinhaltung 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.

3.2.8

Nebenkosten und sonstige Leistungen

Die bei der Veräußerung anfallenden Kosten sowie die Grunderwerbsteuer sind grundsätzlich dem Käufer aufzuerlegen. Er hat auch etwa von der Stadt geleistete Erschließungs- und Kanalbeiträge zu übernehmen.

In bestehende Nutzungsverhältnisse hat der Käufer einzutreten.

3.3

Grundstückstausch

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

4.

Liegenschaftsverwaltung

4.1

Grundsatz

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 Nutzungsverhältnisse (Miete, Pacht etc.) mit Dritten zu vereinbaren.

4.2

Begründung von Nutzungsverhältnissen

4.2.1

Grundstücke im Gemeinbedarf

An Grundstücken, die dem Gemeinbedarf dienen (z.B. Verwaltungsgebäude, Schulhäuser, Krankenhäuser etc.) dürfen Nutzungsverhältnisse nur insoweit, als dadurch der Gemeinbedarf nicht beeinträchtigt wird, und nur im Einvernehmen mit dem zuständigen Sachreferat, begründet werden.

4.2.2

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.

4.2.3

Mehrheit von Interessenten

Bewerben sich mehrere Interessenten um die Nutzung eines Grundstücks, so gelten die Grundsätze der Ziff. 3.2.6 entsprechend.

4.3

Vertragsbestimmungen

4.3.1

Einzelheiten

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

4.3.2

Nutzungsentgelt

Soweit der Stadtrat allgemein oder im Einzelfall für gewisse Nutzungsarten das Entgelt festgelegt hat, ist dieses zu fordern; 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.

Im einzelnen gilt folgendes:

- a) 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 Abgehen hiervon erforderlich oder zweckmäßig erscheinen.
- b) Bei Gaststätten ist das Entgelt auf der Grundlage einer Mindestmiete (Mindestpacht) und einer angemessenen Umsatzbeteiligung zu bemessen.
- c) Bei Mietwohnungen ist das Entgelt, soweit möglich, nach der Kostendeckung auszurichten. Im übrigen sind die mietrechtlichen Vorschriften anzuwenden.

5.

Erbbaurechte und andere dingliche Rechte und Belastungen.

5.1

Bestellung von Erbbaurechten

5.1.1

Voraussetzung

Ein Erbbaurecht an einem städtischen Grundstück kann 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.
- d) bei schwer verwertbaren Grundstücken, deren planungsgemäße Nutzung anders nicht zu erreichen ist.

5.1.2

Erbbauzins

Der Erbbauzins ist so festzusetzen, daß eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes erreicht wird. In den Erbbaurechtsverträgen ist schuldrechtlich eine Überprüfung der Höhe des Erbbauzinses zum Zwecke der Anpassung an den Lebenshaltungskostenindex zu vereinbaren.

5.1.3

Dauer und Sonstiges

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

rücksichtigung des jeweiligen Zwecks der Erbbau-
rechtsbestellung festzulegen.

5.2 **Dingliche Rechte**

5.2.1 Bei dinglichen Rechten zugunsten der Stadt ist grundsätzlich 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.

5.2.2 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 grundsätzlich im Rang hinter Grundpfandrechten der Bayer. Landesbodenkreditanstalt zurückgetreten werden, wenn dieser Rangrücktritt Voraussetzung für den Einsatz öffentlicher Baumittel ist.

5.2.3 Die vorstehenden Ziffern gelten entsprechend bei späterem Rangrücktritt.

5.2.4 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 (3.1.4) entsprechend anzuwenden.

5.3 **Dingliche Lasten**

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

5.3.2 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.

6. **Inanspruchnahme von Maklern**

Grundsatz

Die Inanspruchnahme von 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 Maklern.

1.

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

Die Stadt bezahlt Provision

- a) für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß eines Kauf- oder Tauschvertrages,
- 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.

2.

Das Maklerangebot muß schriftlich eingereicht werden. Es muß nähere Angaben über Lage, Größe, Beschaffenheit und Preis des Grundstücks enthalten und die Grundstückseigentümer benennen. Bezugnahmen auf mündliche Besprechungen mit irgendwelchen städtischen Dienstkräften können diese Angaben nicht ersetzen.

3.

- I. Der Makler hat nachzuweisen, daß ein Auftragsverhältnis zu dem Auftraggeber besteht.
- II. Der Auftraggeber muß Eigentümer oder Miteigentümer des angebotenen Grundstückes sein. Wird der Auftraggeber vertreten, so ist das Vertretungsverhältnis nachzuweisen.
- III. Das Auftragsverhältnis muß zur Zeit des Maklerangebotes wirksam bestehen.
Ist der Maklerauftrag befristet erteilt, oder geht das Angebot des Maklers der Stadt nach Ablauf dieser Frist zu, so ist das Maklerangebot unwirksam.
Ist der Maklerauftrag bis zu einem bestimmten Zeitpunkt unwiderruflich erteilt, und verlängert er sich nach Ablauf dieser Frist stillschweigend, so muß für den Fall, daß ein Maklerangebot der Stadt in diesem Verlängerungszeitraum zugeht, auf Anforderung das bestehende Auftragsverhältnis nachgewiesen werden.

4.

- I. Bieten mehrere Makler dasselbe Grundstück zum Kauf oder Tausch an, so steht ein Provisionsanspruch nur einem Makler zu, soweit nicht durch eine nachgewiesene Einigung zwischen den beteiligten Maklern eine Aufteilung festgelegt ist.
- II. 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 Makler Bedingungen, die für die Stadt erheblich günstiger sind, so stellt die Stadt den beteiligten Maklern frei, ein Gemeinschaftsgeschäft nach den "Geschäftsbräuchen für Gemeinschaftsgeschäfte unter RDM-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 Makler nicht innerhalb einer Frist von 8 Tagen dazu bereit erklären, steht es der Stadt frei, von welchem Angebot sie Gebrauch machen will.

III. Eine Verständigung von Maklern, deren Angebot hiernach keine Berücksichtigung findet, wird auf Anforderung vorgenommen.

5.

Die Provision für Verkäufe an die Stadt Fürth soll 2 % des vereinbarten Kaufpreises nebst Mehrwertsteuer nicht überschreiten.

Bei Tauschverträgen ist für die Berechnung der Provision der im Grundstücksvertrag vereinbarte Wert des von dem Makler beigebrachten Grundstückes maßgebend.

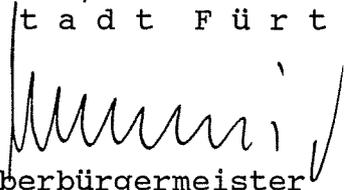
Beauftragt die Stadt einen Makler mit dem Verkauf eines Grundstückes, so bleibt die Provisionshöhe und die Laufzeit des Auftrages einer besonderen Vereinbarung zwischen dem Makler und der Stadt überlassen.

7. Schlußbestimmungen

Diese Richtlinien treten am 01.10.1996 in Kraft

Fürth, 27.09.1996

S t a d t F ü r t h


Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

AWi/033/2015

I. Vorlage

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

Machbarkeitsstudie "Neuer Wochenmarkt Fürth" - Ausschreibungstext

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen:	

Beschlussvorschlag:

Sachverhalt:

Beteiligungen

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

Fürth, 17.03.2015

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Amt für Wirtschaft

