

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 Auflasungserklärung 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.

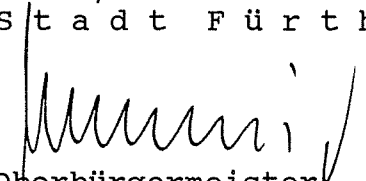
Beauftragt die Stadt einen Makler mit dem Verkauf eines Grundstückes, so bleibt die Provisionshöhe und die Laufzeit des Auftrages einer besonderen Vereinbarung zwischen dem Makler und der Stadt überlassen.

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