



Fachbereich/Eigenbetrieb Liegenschaften und
Geoinformation
Verfasser/in Wenk, Marco
Vorlage Nr. 134/2023
Datum 05.09.2023

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	14.09.2023	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	28.09.2023	

Betreff:

Allgemeine Verkaufskriterien für den Verkauf städtischer Grundstücke

Anlagen:

- Anlage 1: Allgemeine Verkaufskriterien von städtischen Grundstücken (neu)
- Anlage 2: Synopse - Allgemeine Verkaufskriterien
- Anlage 3: Verkaufskriterien der Stadt Lörrach (alt)

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt den in Anlage 1 dargestellten „Allgemeinen Verkaufskriterien von städtischen Grundstücken“ zu.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

Die bisherigen allgemeinen Verkaufskriterien der Stadt Lörrach (siehe Anlage 3) wurden überarbeitet, sodass dies auf den heutigen Stand aktualisiert und angepasst werden sollen.

Die AG Vergabekriterien hat sich daher zum Ziel gesetzt, neben den sozialen und ökologischen Vergabekriterien, auch die allgemeinen Bedingungen für die Abgabe von städtischen Grundstücken zu überarbeiten. In der Anlage 1 sind die überarbeiteten Verkaufskriterien der Stadt Lörrach beigefügt. Durch diese Kriterien sollen die Grundsätze der städtischen Verkäufe geregelt werden.

Die einzelnen Inhalte werden nachstehend nochmals erläutert und begründet. Des Weiteren ist der Anlage 2 zu entnehmen, inwieweit bestehende Regelungen wegfallen, inhaltlich überarbeitet oder neu aufgenommen werden sollen.

1.) Angebote und Verhandlungen

Hier wird klargestellt, welcher Fachbereich die Grundstücksgeschäfte grundsätzlich bearbeiten soll. So ist angedacht und wird bereits umgesetzt, dass sämtliche Grundstücksverhandlungen vom Fachbereich Liegenschaften und Geoinformation zu bearbeiten sind. So soll sichergestellt werden, dass sämtliche Grundstücksverträge auch von diesem Fachbereich bearbeitet werden.

2.) Vorbehalt der Entscheidung

Die Hauptsatzung der Stadt Lörrach in der gültigen Fassung, zuletzt geändert am 22.02.2022, sieht für die Veräußerung von Grundstücken gewisse Wertgrenzen vor. Durch diesen Punkt soll sichergestellt werden, dass die Wertgrenzen gemäß der Hauptsatzung eingehalten werden und die Angebote der Stadtverwaltung nur vorbehaltlich der Zustimmung des zuständigen Gremiums stehen.

3.) Ausschreibung

Vor einem Verkauf eines Grundstückes soll dieses grundsätzlich öffentlich ausgeschrieben werden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der marktübliche Wert erzielt werden kann und insbesondere auch, dass jeder die Möglichkeit erhält, gewisse Grundstücke zu erwerben. Von einer Ausschreibung kann jedoch in gewissen Einzelfällen abgesehen

werden, wenn eine Ausschreibung nicht zielführend ist. Dies liegt insbesondere in folgenden Fällen vor:

3.1) Das Grundstück nur für den angrenzenden Eigentümer zielführend verwertbar oder eine Erschließung nur über das angrenzende Grundstück möglich ist.

Hier handelt es sich im Wesentlichen um Grundstücke, welche nicht zielführend als selbstständiges Grundstück veräußert werden können. Insbesondere soll so die Schaffung von Grundstücken mit „Insellage“ vermieden werden, sodass auch eine Erschließung nach der Veräußerung sichergestellt ist und keine baurechtswidrigen Zustände hergestellt werden.

3.2) Es sich um eine Erbbaurechtsgrundstück handelt und der Erbbauberechtigte am Erwerb des Grundstückes interessiert ist.

Oftmals ist auch bereits in den Erbbaurechtsverträgen ein gegenseitiges privatrechtliches Vorkaufsrecht eingeräumt. Insbesondere soll sichergestellt werden, dass auch der Erbbauberechtigte die Möglichkeit erhält das Grundstück zu erwerben.

3.3) Das Grundstück im Rahmen eines Tauschvertrags veräußert wird.

Sofern ein Grundstückstauschvertrag erstellt wird und die Stadt notwendige Grundstücke erhält, soll auf die Ausschreibung hinsichtlich der Tauschgrundstücke verzichtet werden.

Eine Warteliste wird nicht mehr geführt. Die Erfahrung zeigt, dass der Aufwand und Ertrag in keinem Verhältnis stehen. Für die letzten Baugebiete wurden entsprechende Wartelisten geführt und es wurden über 400 Interessenten angeschrieben. Eine hohe Anzahl konnte nicht kontaktiert werden, da Adressänderungen nicht mitgeteilt und bekannt waren. Auch haben sich von der Warteliste keine bis sehr wenige Interessenten beworben, da die Ausschreibung dann zum falschen Zeitpunkt (Finanzierung, persönliche Umstände, usw.) kam bzw. die Interessenten bereits auf dem freien Markt eine alternative Lösung gefunden haben.

4.) Vergabe / Kaufpreis

Die Grundstücke sollen zum vollen Wert gemäß § 92 Gemeindeordnung veräußert werden. Damit dies sichergestellt werden kann, holt die Liegenschaftsverwaltung vor einer Grundstücksveräußerung vom unabhängigen Gutachterausschuss Wertgutachten ein. Der daraus resultierende Grundstückswert dient als Grundlage für die Verhandlungen und entspricht dem tatsächlichen Kaufpreis. Das zuständige Gremium kann hiervon in begründeten Einzelfällen abweichen, sofern Gründe vorliegen, welche bspw. eine Reduzierung des Kaufpreises rechtfertigen. Somit dient als Grundlage jeder Veräußerung ein Wertgutachten. Das zuständige Gremium entscheidet auf dieser Grundlage über die Vergabe des Grundstückes. Insbesondere soll hierdurch auch die Einhaltung der Mitteilung der Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (GPA) vom 1/2023 umgesetzt werden, in welcher die GPA eindeutig darauf hinweist, dass vor jeder Grundstücksveräu-

Berung eine verlässliche Wertermittlung durchzuführen ist. Dies soll durch die Erstellung des Wertgutachtens entsprechend sichergestellt werden.

Sofern gebietsbezogene Kriterien (bspw. sozial oder ökologische Verkaufskriterien) eine andere Vorgehensweise vorgeben werden diese entsprechend angewandt.

5.) Kaufvertrag

Der Kaufvertrag enthält die nachstehend erläuterten wesentlichen Vertragsinhalte, welche nicht abschließend sind und im Einzelfall auch verkürzt oder erweitert werden können. Die Abweichungen sollen in den jeweiligen Beschlüssen zu den Veräußerungen von dem zuständigen Gremium beschlossen werden.

5.1) Der Kaufpreis ist grundsätzlich einen Monat nach der Beurkundung zur Zahlung fällig. Eine Berücksichtigung einer möglichen Auflassungsvormerkung ist bei einem Verkauf städtischer Grundstück nicht erforderlich. Die Kommune gilt als seriöser Vertragspartner, sodass städtische Zwischenverkäufe ausgeschlossen sind. Daher wird auf eine Auflassungsvormerkung beim Verkauf verzichtet.

Im Verzugsfall wird der gesetzliche Verzugszins nach § 288 BGB berücksichtigt.

Sofern der Kaufpreis nicht fristgerecht bezahlt wird, ist ein entsprechendes Rücktrittsrecht vorgesehen. So soll sichergestellt werden, dass das Grundstück vom Käufer erst nach Bezahlung genutzt werden kann und die Kommune im Falle der Nichtbezahlung den Grundstückskaufvertrag auf Kosten des Käufers rückabwickeln kann.

5.2) Sämtliche Kaufnebenkosten trägt in jedem Fall der Käufer. Dies umfasst die Grunderwerbssteuer, Grundbuch- und Notargebühren sowie etwaige Vermessungskosten.

5.3) Grundsätzlich sollen alle Ansprüche gegenüber der Stadt ausgeschlossen werden. So soll die Stadt vor eventuelle Schadenersatzansprüchen freigestellt werden. Der Käufer erwirbt das Grundstück, wie es steht und liegt. Insbesondere soll zukünftig auch auf eine Beteiligung der Altlastenentsorgung verzichtet werden. In der Vergangenheit wurden ungedeckelte Kostenzusagen bei der Entsorgung von belastetem Material getroffen, welche den Ergebnishaushalt zusätzlich belasteten. Durch das Erstellen eines Wertgutachtens werden die Minderung des Kaufpreises durch eventuelle Altlasten bereits berücksichtigt, sodass sich dies bereits negativ (aus Sicht der Stadt) auf den Kaufpreis auswirkt. Daher sollen künftig keine zusätzlichen altlastenbedingte Mehrkosten übernommen werden.

5.4) Weiterhin wurde am Wiederkaufsrecht festgehalten, welches an eine Bauverpflichtung geknüpft wird. Hiernach ist vorgesehen, dass innerhalb von drei Jahren ab Beurkundung der Rohbau errichtet werden muss. Sofern diese Frist nicht eingehalten wird, hat die Stadt die Möglichkeit das Grundstück zurück zu erwerben. Dabei wird der ursprüngliche Kaufpreis gezahlt – ohne Zinsen – sowie eine Entschädigung für bereits errichtete bauliche Anlagen.

Der Rohbau wird im Kaufvertrag entsprechend definiert. Hiernach gilt der Rohbau als fertiggestellt, wenn alle statisch notwendigen Bauteile (bspw. Dachkonstruktion, Schornsteine, Brandwände) ausgeführt sind und bspw. Schall- und Wärmeschutz, die Feuersicherheit sowie die Standsicherheit beurteilt werden können.

Weiter steht der Stadt auch das Wiederkaufsrecht zu, sofern das Kaufgrundstück innerhalb von 3 Jahren veräußert werden soll oder innerhalb von drei Jahren ein Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Sofern das Wiederkaufsrecht ausgeübt werden soll, trägt der damalige Käufer sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung des Wiederkaufrechtes. Dies umfasst insbesondere die Rückabwicklung der Vertragsurkunde und alle damit verbundenen Kosten. Nicht darin enthalten ist eine erneute Vermarktung.

Bislang war auch vorgesehen, dass die Baugenehmigung oder das Kenntnissgabeverfahren innerhalb von einem Jahr nach der Beurkundung eingereicht werden muss. Sofern dies Frist nicht eingehalten wurde, stand der Stadt ebenfalls ein Rückkaufsrecht zu. Man hat sich bewusst dazu entschieden auf diese Zwischenfrist zu verzichten. Hintergrund ist ein erhöhter Mehraufwand für die Verwaltung und im Wesentlichen der Grund, dass eine Baugenehmigung die Errichtung eines Gebäudes nicht gewährleistet. Die Stadt hat es zum Ziel, dass die Grundstücke bebaut werden. Daher sollte künftig als Rückkaufsrecht lediglich die Errichtung des Rohbaus ausschlaggebend sein, damit dieses Ziel auch weiterhin erreicht werden kann. Im Baugebiet „Am Soormattbach“ auf Gemarkung Hauingen hat sich abgezeichnet, dass die Frist der Baugenehmigung oftmals nicht eingehalten wird. Hier ist unter anderem ein Grund, dass sich die Antragsstellung bei der Errichtung von Fertighäusern oftmals verzögert, aber die Frist des Rohbaus eingehalten werden kann. Daher empfiehlt die Verwaltung, lediglich das Rückkaufsrecht bei der Nichteinhaltung der Errichtung des Rohbaus zu prüfen.

5.5) Bislang war in den Allgemeinen Verkaufskriterien ein Vorkaufsrecht für die Stadt nicht vorgesehen und berücksichtigt. Im Rahmen der Anpassung wurden die verschiedenen Möglichkeiten ausgewertet und betrachtet. Hier fand auch eine Auswertung der Vorgehensweise weiterer Kommunen im Land Baden-Württemberg statt. In der AG Vergabekriterien verständigte man sich auf die Vorgehensweise, dass ein Vorkaufsrecht im Einzelfall geprüft werden soll und diese nicht grundsätzlich in die Kaufverträge aufgenommen werden soll.

Bei einem dinglich gesicherten Vorkaufsrecht handelt es sich um ein privatrechtliches Vorkaufsrecht der Stadt Lörrach, welche von den Vertragsparteien vereinbart werden muss. Sofern dieses in den Kaufverträgen berücksichtigt wird, kann die Stadt Lörrach im Verkaufsfall des betroffenen Grundstückes ein Vorkaufsrecht ausüben und in den geschlossenen Kaufvertrag zu den dann gültigen Bedingungen eintreten.

Grundsätzlich wird durch die Bauverpflichtung sichergestellt, dass die veräußerten Grundstücke auch bebaut werden und somit würde bei diesem Vorkaufsrecht grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, dass die bebauten Objekte zu einem späteren Zeitpunkt zurückerworben werden könnten. Meist handelt es sich hierbei um Geschosswohnungen

oder Gewerbegrundstücke. Dies würde im Umkehrschluss bedeuten, dass die Stadt als Zwischenkäufer auftreten würde, da eine Zuführung für städtische Aufgaben oftmals nicht zielführend ist. Weiter wären bei der Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher eine Vielzahl von Vorkaufsrechten zu prüfen und zu bewerten, welche der Vorlage des zuständigen Gremiums im Rahmen der Wertgrenzen der Hauptsatzung bedürfen. Weiter werden vom Grundsatz nur diejenigen Grundstücke veräußert, welche die Stadt zur Aufgabenerfüllung nicht benötigt. Die Stadt sichert Ihre Interessen/Ihren Willen im Verkaufsfall im Kaufvertrag ab, wie bspw. die Umsetzung von sozialem Wohnungsbau.

Daher ist aus Sicht der AG Vergabekriterien ein generelles Vorkaufsrecht nicht zielführend, da ein Rückerwerb von Fläche bspw. im Baugebiet Bühl III nicht sinnvoll ist. Sofern dies Berücksichtigung finden sollte, wären zwingend Ausnahmeregelungen erforderlich für bspw. die Veräußerung von Flächen. Abschließend lässt sich festhalten, dass ein Verkauf von Grundstücken „ohne Not“ nicht vorgenommen wird, damit die kommunalen Aufgaben erfüllt dauerhaft gewährleistet ist.

Es wurde sich darauf verständigt, dass im Einzelfall das Vorkaufsrecht eingeräumt werden soll, wenn dies bspw. aus städtebaulicher Sicht erforderlich erscheint oder auch in bestimmten Einzelfällen der dauerhaften Sicherung der Interessen der Stadt dient. Diese Prüfung findet im Einzelfall statt und soll mit dem jeweiligen Beschluss zu Grundstücksveräußerungen vorgestellt werden, ob ein Vorkaufsrecht dinglich gesichert werden soll oder nicht.

6.) Energiestandards

Die zum Zeitpunkt des Notarvertrages gültigen Energiestandards der Stadt Lörrach sollen Anwendung finden. Sofern sich die gesetzlichen Grundlagen ändern und einen höheren Standard einfordern, sind diese ausschlaggebend. Sofern eine Anpassung der Energiestandards notwendig ist, erfolgt dies mittels separater Beschlussvorlage durch den FB Umwelt und Mobilität.

7.) Verkaufsfälle

Es wird nochmals explizit klargestellt, dass diese allgemeinen Bedingungen grundsätzlich für alle Grundstücksverkäufe anzuwenden sind. Es ist nicht beabsichtigt, dass eine Unterscheidung zwischen verschiedenen Grundstücksarten (Wohnbebauung, Gewerbe, Forst, Landwirtschaft usw.) vorgenommen wird.

8.) Klausel

Klarstellend soll nochmals hervorgehoben werden, dass es sich bei den Allgemeinen Verkaufskriterien um die Grundsätze der Veräußerung von städtischen Grundstücken handelt. Sofern Gebiete (bspw. Bühl III, Brombach-Ost usw.) veräußert werden sollen, werden gebietsbezogene und spezifische Verkaufsbedingungen unter der Berücksichtigung von sozialen und ökologischen Gesichtspunkten entwickelt. Insbesondere ist das Ziel, dass

vereinzelte Grundstücksveräußerungen geregelt werden sollen und für Interessenten von Grundstücken die Rahmenbedingungen klar definiert sind.

Die Verkaufskriterien sollen mit dem Beschluss für die künftigen Grundstücksverkäufe sofortige Anwendung finden.

Beschluss

Der Gemeinderat stimmt den in Anlage 1 dargestellten „Allgemeine Verkaufskriterien von Grundstücken“ zu.

Thomas Welz
Fachbereichsleiter