

An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP **14.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
am 17. November 2009

Grundstücksangelegenheiten Änderung der Allgemeinen Vertragsbestimmungen beim Verkauf von städt. Wohnbaugrundstücken, Stand: April 2008

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt,
folgenden Beschluss zu fassen:

Die Allgemeinen Vertragsbestimmungen beim Verkauf von städt. Wohnbaugrundstücken, Stand:
April 2008 werden wie folgt geändert:

4. Finanzierungsbelastungen und Umschreibungssperre

- 4.1 Dem Erwerber ist bekannt, dass die grundbuchliche Eintragung von zur Finanzierung des Kaufpreises und der Bauerstellung benötigter Grundpfandrechte erst mit der grundbuchlichen Eigentumsumschreibung des Grundbesitzes auf den Erwerber nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises und Vorliegen der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung möglich ist.
Dem Erwerber wird empfohlen, vor Vertragsabschluss die Einzelheiten der Kaufpreisfinanzierung mit seiner Finanzierungsbank zu erörtern und insbesondere auf den vorstehenden Passus hinzuweisen.
- 4.2 Die Eigentumsumschreibung darf erst nach Eingang des vollständigen Kaufpreises erfolgen.

Begründung:

Die Allgemeinen Vertragsbestimmungen Stand: April 2008 (Anlage 1) sind im Teilbereich „4. Finanzierungsvollmacht“ zu ändern.

Durch die Verordnung über Ausnahmen vom Verbot zur Bestellung von Sicherheiten zugunsten Dritter durch Gemeinden (Anlage 2) besteht die Möglichkeit der Belastung städtischer Baugrundstücke mit Grundpfandrechten Dritter zur Kaufpreisfinanzierung.
In den letzten Monaten ist nun mehrfach das Problem aufgetreten, dass das Amtsgericht die Grundschulden für die Kaufpreisfinanzierung nicht eingetragen hat und auf eine Genehmigung der

Aufsichtsbehörde bestand.

Um den Tatbestand des § 1 der vorgen. Verordnung nachzuweisen, verlangt das Amtsgericht die Vorlage einer unwiderruflichen Bestätigung der Kaufpreiszahlung an die Gemeinde durch die einzutragende Gläubigerin in öffentlich beglaubigter Form.

Da diverse Banken nicht selber siegelführend sind, ist es für diese erforderlich, die geforderten Erklärungen vor einem Notar zu unterzeichnen, bevor die entsprechende Eintragung der Finanzierungsgrundschuld im Grundbuch erfolgt. Dies führt zu erheblichen Zeitverzögerungen, die auch den Verzug bei den Kaufpreiszahlungen nach sich zieht.

Um das Verfahren zu vereinfachen, soll künftig nur noch eine Grundschuld - mit dem auch daraus für den Käufer folgenden Kostenvorteil - beurkundet werden. Die Gläubiger zahlen dann den Kaufpreis „treuhänderisch“, d.h. vor Grundbuchumschreibung an die Stadt aus. Die Eigentumsübertragung erfolgt sodann Zug um Zug; zunächst der Wechsel auf den Erwerber und danach die Grundschuldbestellung.

Diese sogenannte „Treuhandlösung“ wird inzwischen – wegen der vorgenannten Schwierigkeiten – von sehr vielen Kommunen in NRW angewandt und hat sich auch bereits bei der Veräußerung von Gewerbegrundstücken durch die Stadt bewährt.

Lösung:

Die Verwaltung schlägt vor, wie im Beschlussvorschlag dargestellt zu entscheiden.

Kosten/Deckung:

Keine

In Vertretung

Dr. Just G e r a r d
Techn. Beigeordneter

Sprecher/in im Rat:

Anmerkung:

Die Änderungen wurden in Absprache mit SR, Herrn Westerlage getroffen.