

Leitlinie für Grundstücksverkäufe durch die Landeshauptstadt Potsdam

I. Rahmenbedingungen

1. Gemäß § 79 Abs. 1 BbgKVerf dürfen Vermögensgegenstände, die die Gemeinde in absehbarer Zeit für ihre Aufgabenerfüllung nicht benötigt, ohne Genehmigung der Kommunalaufsicht veräußert werden.

Eine Veräußerung soll nach § 79 Abs. 2 BbgKVerf zum vollen Wert erfolgen.

Nach der Genehmigungsfreistellungsverordnung sind Grundstücksveräußerungen genehmigungsfrei, wenn sie zum vollen Wert erfolgen. Der volle Wert ist – alternativ – wie folgt zu ermitteln:

- a) *Höchstgebot aus einer bedingungsfreien öffentlichen Ausschreibung,*
- b) *Verkehrswert nach § 194 des Baugesetzbuches, welcher durch ein Verkehrswertgutachten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstücks- und Gebäudebewertung, dessen Bewertungsstichtag bei Abschluss des Rechtsgeschäfts nicht länger als 12 Monate zurückliegt, nachgewiesen wird,*
- c) *Bei unbebauten Grundstücken zum geeigneten Bodenrichtwert nach der Wertermittlungsverordnung (jetzt: Immobilienwertermittlungsverordnung) in Verbindung mit § 196 des Baugesetzbuches oder*
- d) *Zum Höchstgebot in einer durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Versteigerer auf Grund der Versteigerungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung durchgeführten Versteigerung, die erst durchgeführt werden darf, wenn auf eine Ausschreibung gemäß lit. a kein Gebot abgegeben worden ist.*

Für Veräußerungen von Grundstücken, die der Wohnraumversorgung von einkommensschwachen Haushalten dienen, enthält § 2 Abs. 4 GenehmFV eine Sonderregelung, in der es heißt:

„Die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, die ausschließlich der Wohnraumversorgung von Haushalten dienen, die sich nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und daher auf Unterstützung angewiesen sind und die einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein besitzen, ist auch genehmigungsfrei, wenn der Wert gemäß Abs. 1 und 2 oder Nummer 3 um bis zu 40 Prozent, bei Maßnahmen des übrigen geförderten Wohnungsbaus um bis zu 20 Prozent, unterschritten wird. Wird dieser Abschlag vom Kaufpreis gewährt, ist eine Mehrerlösklausel für mindestens zehn Jahre durch ein Grundpfandrecht zu sichern.“

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08. März 1996 unter der DS-Nr.: 96/0189 folgenden Beschluss gefasst, der für den Oberbürgermeister nach wie vor bindend ist:

„Die Landeshauptstadt Potsdam (Liegenschaftsamt) schreibt generell folgende Liegenschaften aus:

- a) *private Grundstücke, bei denen die Stadt sich selbst als gesetzlichen Vertreter benannt hat und die Ertragssituation der Liegenschaft eine Veräußerung bietet,*
- b) *Leerstandsobjekte,*

- c) *Unbebaute Flächen, die dem Wohnungsbau oder einer gewerblichen Bebauung dienen können,*
- d) *Liegenschaften, die von besonderem städtebaulichen Interesse sind (z.B. Werner-Alfred-Bad),*
- e) *Liegenschaften mit besonderem Bewerberinteresse (Z.B. im Gastronomiebereich Waldmüllerstraße 3/3a).*

Die Ausschreibung soll immer im Rahmen einer Höchstgebotsausschreibung erfolgen. Hierbei ist folgende Verfahrensweise zu berücksichtigen:

Zunächst stellt die Verwaltung die Nutzungsmöglichkeit der auszuschreibenden Liegenschaft im Benehmen aller zu beteiligenden Ämter (Stadtplanungsamt, Bauverwaltungs- und Wohnungsamt, Stadterneuerungsamt, Denkmalpflegeamt, Grünflächenamt, Amt für Wirtschaftsförderung und ggf. bei spezifischer Ausschreibung sonstiges Fachamt) fest, um Planungssicherheit und Nutzungsmöglichkeit im Ausschreibungsverfahren vorzugeben. Als nächster Schritt ist unter Berücksichtigung der möglichen Nutzbarkeit und baurechtlichen Zulässigkeit der Verkehrswert durch einen öffentlich vereidigten und bestellten Sachverständigen zu ermitteln. Nach Ermittlung des Verkehrswertes wird eine regionale oder überregionale Ausschreibung in der Tagespresse vorgenommen, mit der Maßgabe, dass Kaufbewerber im Rahmen der Ausschreibung gebeten werden, ihr Gebot abzugeben und sich dazu zu erklären, wie lange sie sich an ihr Gebot gebunden halten. Je nach Nutzungskonzeption der Liegenschaft werden die Investoren durch das Ausschreibungsverfahren zusätzlich gebeten, ggf. Nutzungskonzepte und Planungsüberlegungen einzureichen.

Schließlich werden nur Gebote berücksichtigt, die

- aa) schriftlich erfolgen,*
- bb) auf eine bestimmte Geldsumme lauten,*
- cc) und bis zu einem bestimmten Stichtag der Verwaltung zugegangen sind.*

Die Gebote sind hierbei verschlossen und in einem gesonderten Briefumschlag abzugeben, der eine bestimmte Beschriftung gemäß Ausschreibungsgebot tragen muss. Dieser gesonderte Umschlag bleibt bis zum Ablauf einer vorgesehenen Frist verschlossen; die Öffnung erfolgt ohne Beteiligung der Bieter.

Die Stadt behält sich in jedem Fall die volle Entscheidungsfindung darüber vor, ob, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft verkauft wird.

Im übrigen handelt es sich bei der öffentlichen Ausschreibung von Grundstücken durch die Stadt um ein Verfahren, das mit dem gleichnamigen Verfahren nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) und Verdingungsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistungen (VOL) nicht vergleichbar ist. Die öffentliche Ausschreibung von Grundstücken ist eine öffentliche, für die Stadt unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Veräußerungen von Grundstücken durch die Stadt nur zum vollen Verkehrswert möglich sind und der Erwerber alle Kosten des Kaufvertrages und seiner Durchführung (einschl. Vermessung, Gutachten und Grunderwerbssteuer) zu tragen hat. Des weiteren wird immer darauf hingewiesen, dass es sich bei der Ausschreibung der Stadt nicht um einen Maklervertrag handelt und die Stadt keine Maklerkosten entrichtet.

Abschließend ist festzustellen, dass die Öffnung der Gebote unter Beteiligung von Zeugen erfolgt und protokolliert wird.

Die Landeshauptstadt Potsdam verzichtet auf eine Veräußerung von städtischem Grundvermögen im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung:

- a) bei Arrondierungskäufen einzelner Investoren/Eigentümer,*
- b) bei der gezielten Ansiedlung von gewerblichen Unternehmen durch die Tätigkeit der Wirtschaftsförderung der Stadt Potsdam,*
- c) bei der Erreichung von im öffentlichen Interesse liegenden Zielen (z.B. Übernahme von Altenpflegeheimen, Sozialstationen, Kindertagesstätten, Schulen, Krankenhäuser etc. durch freie Träger bzw. beim Bau sonstiger öffentlicher Zweckbauten),*
- d) bei Grundstücken, die im Wege eines Grundstückstausches veräußert werden sollen, weil die Stadt am Erwerb des Grundstückes interessiert ist,*
- e) bei Verfahren nach dem InVorG, sofern nicht ein hohes öffentliches Interesse an einem Bieterverfahren besteht (§ 19 InVorG) und sonstige gesetzliche Regelungen (§ 21 InVorG) diesem nicht entgegenstehen,*
- f) bei der Veräußerung von Grundstücken nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz,*
- g) bei bebauten Liegenschaften, die besondere gravierende schuldrechtliche Problemstellungen aufweisen gem. dem Schuldrechtsanpassungsgesetz.“*

II. Derzeitiges Vorgehen

Grundstücke, die die Landeshauptstadt Potsdam in absehbarer Zeit im Sinne des § 79 Abs. 1 BbgKVerf nicht zur Aufgabenerfüllung benötigt, sind dem sogenannten „FIS-Vermögen“ (Anlagevermögen der LHP) zugeordnet. Die Verantwortung für dieses Vermögen wurde dem Bereich Grundstücksmanagement übertragen. Dieses Vermögen ist grundsätzlich veräußerbar. Vermögen, das der Erfüllung kommunaler Aufgaben dient, ist dem Kommunalen Immobilien Service zugeordnet. Änderungen in der Vermögenszuordnung erfolgen auf Grundlage von Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung.

Im Rahmen der jährlichen Haushaltsplanungen erfolgen Vorgaben an den Bereich Grundstücksmanagement, in welcher Höhe Erlöse aus Grundstücksveräußerungen erzielt werden müssen. Die Erlöse werden im Investitionshaushalt geplant, dienen also der Realisierung von Investitionsvorhaben der Landeshauptstadt Potsdam.

Der Bereich Grundstücksmanagement untersetzt die Haushaltsplanung im Rahmen einer internen Planung mit konkret zu vermarktenden Grundstücken.

Die Vermarktung der veräußerbaren Grundstücke erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08. März 1996, 96/0189, sowie unter Berücksichtigung der Regelungen der Genehmigungsfreistellungsverordnung.

III. Künftiges Vorgehen – Leitlinie zur Veräußerung von Grundstücken

Die Landeshauptstadt Potsdam nimmt Grundstücksveräußerungen des Vermögens, das zur Erfüllung hoheitlicher Aufgaben nicht benötigt wird, nach den im Beschluss der SVV 96/0189 genannten Grundsätzen unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen sowie nach folgenden zusätzlichen Maßgaben vor:

1. Bedingungsfreies Ausschreibungsverfahren

Es werden grundsätzlich alle Grundstücke zum Höchstgebot im Wege einer Ausschreibung (hinreichend publiziertes und bedingungsfreies Bieterverfahren) veräußert.

a) Hinreichend publiziert ist ein Angebot, wenn folgende Mindeststandards eingehalten werden:

- Alle Ausschreibungen werden mindestens einmal in der Presse und im Internet veröffentlicht.
- Die Ausschreibungsfrist beträgt 2 Monate.
- Bei folgenden Grundstücksarten wird die Ausschreibung mindestens in drei für jedermann zugänglichen Publikationen veröffentlicht, wovon mindestens eine bundesweit erscheint und zwar derzeit in der Märkische Allgemeine Zeitung, Berliner Morgenpost, Frankfurter Allgemeine Zeitung sowie im Internet (Internetseite der LHP und bei Immonet.de):
 - Grundstück in einem Gewerbegebiet oder in einem Kerngebiet,
 - Grundstück, das mit einem Gebäude bebaut ist, in dem sich mehrere Wohnungen oder Gewerbeeinheiten befinden oder realisieren lassen,
 - Grundstück in einem Wohn- oder Mischgebiet, welches mit mehreren Häusern bebaubar ist.
- Handelt es sich um gewerblich nutzbare Grundstücke von übergeordneter Bedeutung und erheblicher Größe, ist die Ausschreibung mindestens in einer europaweit erscheinenden Publikation zu veröffentlichen. Dabei ist zusätzlich die „Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand“ (Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften 97 Nr. C 209/3) i.V.m. dem Runderlass des Ministeriums des Innern in kommunalen Angelegenheiten Nr. 02/2002 vom 14.01.2002 zu beachten (Runderlass in kommunalen Angelegenheiten, Ministerium des Innern, Nr. 2/2009).

b) Bedingungsfrei ist eine Ausschreibung, wenn grundsätzlich jeder Käufer unabhängig davon, ob und in welcher Branche er gewerblich tätig ist, das Gebäude oder Grundstück erwerben und für seinen wirtschaftlichen Zweck nutzen kann und darf. Einschränkungen aus Gründen des Nachbar- oder Umweltschutzes oder zur Vermeidung rein spekulativer Gebote sowie raumordnungsrechtliche Einschränkungen für den Eigentümer eines Grundstücks nach nationalem Recht beeinträchtigen nicht die Bedingungsfreiheit eines Angebots.

Bei der Ausschreibung darf keine Zweckbindung (mit Ausnahme der baurechtlichen) angegeben werden (Runderlass Nr. 2/2009).

c) Ausnahmen von der Ausschreibungspflicht bestehen für

- Bagatellfälle im Sinne des § 2 Abs. 2 GenehmFV
- Arrondierungsverkäufe,
- Grundstückstauschgeschäfte, wenn die Landeshauptstadt Potsdam ein berechtigtes Interesse am Erwerb des Tauschgrundstückes hat,
- Veräußerungen nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz,
- Veräußerungen von Grundstücken mit besonderen schuldrechtlichen Problemen, z.B. nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz,
- Verkauf von Baugrundstücken an die Nutzer (bei bestehenden Pacht- bzw. Mietverträgen).

d) Unabhängig von einer durchzuführenden Ausschreibung holt die Landeshauptstadt in jedem Fall ein Verkehrswertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ein. Im Falle der Durchführung eines bedingungsfreien Bieterverfahrens dient der durch den Sachverständigen ermittelte Verkehrswert als interne Orientierung für den angestrebten Kaufpreis.

Für die Veräußerungsvorgänge im Wege eines bedingungsfreien Bieterverfahrens und im Wege der Veräußerung zu einem durch einen Sachverständigen ermittelten Verkehrswert gelten folgende Verfahrensgrundsätze:

(1) Der Bereich Grundstücksmanagement erstellt bereits während der Haushaltsplanung eine Übersicht über die im jeweils darauffolgenden Haushaltsjahr veräußerbaren Grundstücke. Die Übersicht weist die Wertgrenzen für die Gremienzuständigkeit (größer als 150.000 Euro für den Hauptausschuss bzw. größer als 300.000 für die Stadtverordnetenversammlung) aus. Die Wertgrenzen werden entweder anhand des im jeweils letzten beschlossenen Jahresabschluss ausgewiesenen Buchwertes bzw., sofern bereits vorhanden, anhand des sich aus dem letzten vorliegenden Verkehrswertgutachten ergebenden Verkehrswertes ermittelt.

(2) In der Übersicht wird zudem eine verwaltungsinterne Bewertung der Relevanz der Grundstücke nach folgenden Kriterien wiedergegeben:

- Veräußerung im fiskalischen Interesse der Einnahmeerzielung (Einzahlungen für den Investitionshaushalt),
- Veräußerung im städtebaulichen Interesse, d.h. zur Erfüllung planerischer Vorgaben,
- Veräußerung mit der Absicht einer konkreten künftigen Nutzungsbindung durch den Erwerber

Die Übersicht soll folgenden Aufbau und Mindestinhalt haben.

lfd. Nr.	Grundstücksbezeichnung (postalische Anschrift)	Flurstück	Größe	Wertgrenze	Nutzungsart	Künftige Nutzung	Zuständigkeit	Empfehlung für sofortige Ausschreibung	Empfehlung für Vorbefassung durch Gremien (HA/SVV)
1	Musterstraße 1	1/11	11 m ²	<150.000	Garten	Garten	OBM	x	
2	Musterstraße 2	2/22	222 m ²	>300.000	unbebaut	Bebauung mit Gewerekomplex möglich	SVV		SVV

Die Grundstücke, deren Veräußerung in die Zuständigkeit des Oberbürgermeisters fällt, werden rein informativ ausgewiesen und werden von den weiteren, in dieser Leitlinie vorgesehenen Beschlüssen des Hauptausschusses nicht erfasst.

Der Übersicht werden in der Reihenfolge der Nummerierung die Flurkartenauszüge beigelegt.

- (3) Die Übersicht wird dem Hauptausschuss in einer der ersten Sitzungen des jeweiligen Haushaltsjahres vorgelegt.

Der Hauptausschuss beschließt möglichst in der darauf folgenden Sitzung über:

- das Ob der Vermarktung der in der Übersicht ausgewiesenen Grundstücke,
- das Ob der bei der Vermarktung zu berücksichtigenden Kriterien/Besonderheiten (städtebauliche Ziele, konkrete Nutzungsbindungen etc),
- die sofortige Ausschreibung bei Grundstücke, die der reinen Einnahmeerzielung dienen bzw.
- Vorbefassung durch die Stadtverordneten vor Ausschreibung, sofern besondere künftigen Nutzungen bzw. städtebaulichen Besonderheiten zu berücksichtigen sind.

- (4) Auf Grundlage der beschlossenen Verkaufsliste erstellt der Bereich Grundstücksmanagement die Verkaufsexposees. Das Verkaufsexposee hat folgende Mindestangaben zu enthalten:

- a) Größe, Lage, Beschaffenheit, Nutzung
- b) Planungsrechtliche Situation,
- c) alle wertbeeinflussenden Informationen

Die Verkaufsexposees, die Grundstücke betreffen, die aufgrund der reinen Einnahmeerzielung veräußert werden sollen, werden den Fraktionen parallel zur Veröffentlichung zur Kenntnis gegeben.

Die Verkaufsexposees, die Grundstücke betreffen, für die bestimmte Vorgaben hinsichtlich Entwicklung bzw. Nutzung gemacht werden, werden dem Hauptausschuss vorgelegt. Der Hauptausschuss prüft die im Exposee beschriebenen Vorgaben auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

Der Hauptausschuss beschließt sodann abschließend über den Inhalt der Exposees.

Durch eine Vorbefassung des Hauptausschusses bereits im Zuge der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen sollen Verzögerungen nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens, die sich durch Überweisungen der Vorlagen in die Ausschüsse ergeben können, vermieden werden. Nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens ist eine sofortige Beschlussfassung über den Verkauf durch das jeweils zuständige Gremium anzustreben, sofern der Bestbieter die sich aus dem Exposee ergebenden Vorgaben erfüllt.

- (5) Parallel zur Ausschreibung holt der Bereich Grundstücksmanagement ein aktuelles Gutachten eines vereidigten und öffentlich bestellten Sachverständigen zum Verkehrswert ein, sofern ein aktuelles Gutachten noch nicht vorliegt.

- (6) Der Bereich Grundstücksmanagement leitet eine Höchstgebotsausschreibung ein, die die eingangs dargestellten Mindestkriterien berücksichtigt.
- (7) Nach Ablauf der Ausschreibungsfrist erfolgt entsprechend der Vorgaben des Beschlusses der SVV 96/0189 die Öffnung der Gebote. An der Gebotsöffnung nimmt in jedem Fall ein Mitarbeiter des Rechnungsprüfungsamtes teil. Zudem werden alle Fraktionen und Gruppen über den Termin der Gebotsöffnung informiert. Diese erhalten die Möglichkeit, jeweils ein Mitglied zur Gebotsöffnung zu entsenden. Das entsandte Mitglied wird verpflichtet, eine Erklärung abzugeben, dass eine Befangenheit im Sinne des § 28 BbgKVerf nicht besteht. Des Weiteren hat sich das Mitglied zur vertraulichen Behandlung der im Rahmen der Gebotsöffnung erlangten Kenntnisse zu verpflichten.

Es werden nur Gebote berücksichtigt, die entsprechend den Ausschreibungsbedingungen verschlossen und in einem gesonderten Briefumschlag abgegeben wurden, der eine bestimmte Beschriftung gemäß Ausschreibungsgebot tragen muss. Offene Gebote, die per Fax oder Email abgegeben wurden werden nicht angenommen und finden somit keine Berücksichtigung. Unaufgeforderte Nachgebote sind ebenfalls nicht zulässig.

Sofern Nachgebotsverfahren eingeleitet werden, werden alle Bieter beteiligt.

- (8) Den Bietern, die nicht das Höchstgebot abgegeben haben, wird mit der Absage mitgeteilt, zu welchem Kaufpreis die LHP, vorbehaltlich der Zustimmung der politischen Gremien beabsichtigt, das Grundstück zu veräußern.
- (9) Entsprechend des Ergebnisses der Gebotsöffnung wird den gemäß § 12 der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Potsdam zuständigen Gremien ein Entscheidungsvorschlag zur Beschlussfassung vorgelegt.

2. Veräußerungen zum Verkehrswert (bei Ausnahmen von der Ausschreibungspflicht)

In diesen Fällen wird ein aktuelles Gutachten eines vereidigten und öffentlich bestellten Sachverständigen zum Verkehrswert eingeholt, sofern ein aktuelles Gutachten noch nicht vorliegt.

Entsprechend dem Ergebnis der Verkehrswertermittlung wird den gemäß § 12 der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Potsdam zuständigen Gremien ein Entscheidungsvorschlag zur Beschlussfassung vorgelegt.

Ein Verkauf soll nur erfolgen, wenn der Kaufpreis nicht unter dem festgestellten Verkehrswert liegt.

3. Regelmäßige Berichterstattung im Hauptausschuss

Über den Stand der Veräußerungen sowie die realisierten Kaufpreise wird halbjährlich und zwar im April und im September eines Jahres berichtet. Die Berichterstattung erfolgt in tabellarischer Form.

4. Versteigerung von Grundstücken

Ist die Ausschreibung eines Grundstückes mehrfach erfolglos geblieben, werden Grundstücke, deren Erlöse die reinen Einnahmeerzielung dienen, in die Versteigerung zum Höchstgebot durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Versteigerer gemäß der Versteigerungsordnung gegeben. Hierüber soll zuvor – je nach Zuständigkeit wegen der Werthöhen – die Stadtverordnetenversammlung bzw. der Hauptausschuss beschließen.

5. Regelmäßige Evaluierung des Verfahrens zur Grundstücksveräußerung

Das Verfahren zur Grundstücksveräußerung soll jährlich, erstmals 2013, evaluiert werden. Hierzu legt der Bereich Grundstücksmanagement dem Hauptausschuss jeweils im April eines Jahres einen Evaluationsbericht vor. Langfristig wird angestrebt, Grundstücksveräußerungen, die der reinen Einnahmeerzielung dienen, „im Paket“ durch die Stadtverordnetenversammlung bzw. den Hauptausschuss beschließen zu lassen und über die Ergebnisse zu berichten.

6. Veröffentlichung von Beschlüssen über Grundstücksveräußerungen

Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung bzw. des Hauptausschusses über Grundstücksveräußerungen sind künftig zu veröffentlichen. Von der Veröffentlichung sind die Personalien der Erwerber ausgenommen.

7. Ausschließliche Zuständigkeit der Stadtverordnetenversammlung bzw. des Hauptausschusses

Grundstücksgeschäfte, an denen Mitarbeiter der Stadtverwaltung oder Stadtverordnete als Vertragspartner beteiligt sind, sollen unabhängig von der Kaufpreishöhe durch die Stadtverordnetenversammlung bzw. den Hauptausschuss entschieden werden.