

## Sitzung des Verwaltungsausschusses

---

Sitzungstermin: Montag, 02.08.2021, 18:00 Uhr

Raum, Ort: Bürgerschaftssaal im Rathaus, Am Markt 1, 23966 Wismar

---

## Tagesordnung

### Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung durch den Vorsitzenden
2. Eröffnung / Feststellung der Beschlussfähigkeit
3. Bestätigung der Tagesordnung
4. Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 07.06.2021
5. Leitlinien zur Veräußerung kommunalen Liegenschaftsvermögens der Hansestadt Wismar VO/2021/3999
6. Sonstiges

### Nicht öffentlicher Teil:

7. Veräußerung eines Grundstückes Am Torney/ Haffeld im Rahmen des Netzentflechtungskonzeptes VO/2021/4019-01
8. Sonstiges

### Öffentlicher Teil:

9. Schließen der Sitzung

#### Hinweis für die Öffentlichkeit:

Die Sitzung findet als Präsenzsitzung öffentlich statt. Aufgrund der Corona-Pandemie ist die Teilnehmerzahl im Bürgerschaftssaal des Rathauses begrenzt auf maximal 20 Personen.

<b>Beschlussvorlage öffentlich</b>  Federführend: 10.63 SG Liegenschaften  Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 1 Büro der Bürgerschaft 10 AMT FÜR ZENTRALE DIENSTE 10.6 Abt. Gebäudemanagement 20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG 30 RECHTSAMT 60 BAUAMT 60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz Sonstige - Beratung mit Externen	<b>Nr.</b>	<b>VO/2021/3999 öffentlich</b>
	Datum:	30.06.2021
	Verfasser/-in:	Wiechert, Ulrike Dr. Grützmacher, Christoph
<b>Leitlinien zur Veräußerung kommunalen Liegenschaftsvermögens der Hansestadt Wismar</b>		

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	02.08.2021	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	26.08.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

### Beschluss:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt, die als Anlage 1 beiliegenden modifizierten „Leitlinien zur Veräußerung kommunalen Liegenschaftsvermögens der Hansestadt Wismar“.

### Begründung:

Im Rahmen der Verwaltungsausschusssitzung am 07.12.2020 haben sich die Ausschussmitglieder und die Verwaltung darauf verständigt, dass eine Überarbeitung der „Leitlinien zur Veräußerung kommunalen Vermögens der Hansestadt Wismar“ vom 25.02.1999 erforderlich ist, da diese nicht mehr in vollem Umfang den Anforderungen des heutigen Liegenschaftsmanagements der Hansestadt Wismar entsprechen. Hierzu konzipierte die Verwaltung eine Grobdisposition. Anhand dessen wurde durch das Sachgebiet Liegenschaften unter Beteiligung der zuständigen Fachämter sowie der DSK als unserem Sanierungsträger die in der Anlage 1 beiliegenden modifizierten „Leitlinien zur Veräußerung kommunalen Liegenschaftsvermögens der Hansestadt Wismar“ erarbeitet.

In den Leitlinien sind die anzuwendenden Verfahren zur Veräußerung umfassend beschrieben. Auch wird auf den Verkauf im Hinblick auf Mieter und Pächter sowie auf Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften Bezug genommen. Zudem sind darin die Bedingungen zu Veräußerungen von Liegenschaften in Erbaurecht ebenso enthalten wie die Ausgestaltung der entsprechenden Kaufverträge.

Die modifizierten Leitlinien sollen weiterhin die Arbeitsgrundlage zur Veräußerung des kommunalen Liegenschaftsvermögens der Hansestadt Wismar bilden. Seitens einer Kommune gibt es bei dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen nur wenig Handlungsspielraum und Gestaltungsfreiraum.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die ohnehin geltenden gesetzlichen Regelungen und Vorgaben (Kommunalverfassung, Wertgrenzen der Hauptsatzung, Gemeindehaushaltsordnung usw.) sind selbstverständlich zwingend einzuhalten.

In der Anlage 3 befinden sich außerdem die Leitlinien vom 25.02.1999 sowie die Arbeitshilfe aus dem Durchführungserlass zu § 56 Kommunalverfassung M-V als Anlage 2.

**Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):**

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

X	Keine finanziellen Auswirkungen
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

**1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr**

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

## 2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

### Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

### Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

### Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

### Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

### Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/ für Folgejahre (bei Bedarf):

## 3. Investitionsprogramm

	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

## 4. Die Maßnahme ist:

	neu
	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

**Anlage/n:**

- 1 – Leitlinie zur Veräußerung kommunalen Liegenschaftsvermögens\_neu
- 2 – Arbeitshilfe inkl. Durchführungserlass
- 3 – Leitlinie vom 25.02.1999

Der Bürgermeister

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

## Leitlinien zur Veräußerung kommunalen Liegenschaftsvermögens der Hansestadt Wismar

### Präambel:

Die bestehenden Leitlinien zur Veräußerung kommunalen Liegenschaftsvermögens der Hansestadt Wismar vom 25.02.1999 entsprechen nicht mehr in vollem Umfang den Anforderungen des heutigen Liegenschaftsmanagement der Hansestadt Wismar. Der Verwaltungsausschuss sowie die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar haben am 26.11.2020/ 07.12.2020 beraten und entschieden, dass die Leitlinien zur Veräußerung kommunalen Liegenschaftsvermögens der Hansestadt Wismar zu überarbeiten sind.

### **1. Definition von Vermögen der Hansestadt Wismar**

In der Leitlinie geht es um unbewegliches Vermögen – bebaute oder unbebaute Grundstücke - der Hansestadt Wismar.

### **2. Zu berücksichtigende kommunale Satzungen und Verordnungen, Gesetze auf Bundes- und Landesebene**

Es sind die aktuell geltenden Gesetze, Verordnungen und Satzungen bei der Veräußerung von kommunalen Vermögen zu berücksichtigen. Dies sind insbesondere:

Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), Leitlinien der EU-Kommission, Bürgerliches Gesetzbuch, Baugesetzbuch, Erbbaurechtsgesetz, Baunutzungsverordnung, Denkmalschutzgesetz, Wertermittlungsrichtlinien, Immobilienwertermittlungsverordnung, Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in Zusammenhang mit den Durchführungserlassen, Gemeindehaushaltsordnung Doppik sowie insbesondere folgende Satzungen der Hansestadt Wismar: Hauptsatzung, Sanierungssatzungen, Erhaltungssatzungen, Gestaltungssatzungen, Denkmalsbereichsverordnung, Bilanz- und Bewertungsrichtlinien und Haushaltssatzungen.

### **3. Definition des Verkehrswertes einer Liegenschaft und die Berücksichtigung bei den Veräußerungen von Liegenschaften**

Die Definition des Verkehrswertes einer Immobilie ergibt sich aus § 194 Baugesetzbuch (BauGB) und lautet: Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Gemäß § 56 Abs. 7 Kommunalverfassung M-V sind Vermögensgegenstände der Hansestadt Wismar nur zum vollen Wert zu veräußern. Die Bilanz- und Bewertungsrichtlinien sind hierbei zu berücksichtigen.

In folgenden Fällen, kann ein Grundstück unter dem ermittelten vollen Wert veräußert werden:

1. Der Grundstücksverkauf steht im Zusammenhang mit der Erbringung von Bauleistungen **und** es liegt ein öffentlicher Bauauftrag oder eine öffentliche Baukonzession vor.
2. Besteht ein besonderes öffentliches Interesse an der Unterwertveräußerung (Erfüllung einer kommunalen Aufgabe).

Eine unentgeltliche Veräußerung ist unter den in § 56 Abs. 6 und 9 Kommunalverfassung M-V genannten Bedingungen ebenfalls möglich.

Die Unterwertveräußerung setzt im jeden Fall eine entsprechende Begründung und auch einen Beschluss der zuständigen Gremien der Hansestadt Wismar voraus.

#### **4. Art und Weise des Verkaufs von Liegenschaften in Bezug auf Mieter und Pächter, Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften**

Die Hansestadt Wismar hat vor Verkauf einer Liegenschaft gemäß § 56 Abs. 4 Kommunalverfassung M-V zu prüfen, inwieweit die Liegenschaft in absehbarer Zeit noch zur Erfüllung ihrer kommunalen Aufgaben benötigt wird.

Vor einem Verkauf ist seitens der Hansestadt Wismar abzuprüfen, ob ein Einzelmietler (ausgenommen sind Mehrfamilienhäuser mit mehreren Mietern), Einzelpächter oder Erbbauberechtigte, an der zu veräußernden Liegenschaft Interesse am Erwerb der städtischen Immobilie hat. Gleiches gilt für die städtischen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften, für den Fall, dass die Liegenschaft zur Erfüllung einer kommunalen Aufgabe dient (siehe Punkt 3 der Leitlinien unter Ausnahmen). Die nach der Hauptsatzung zu bestimmende Entscheidungsbefugnis ist hierbei entsprechend zu berücksichtigen. Dem zuständigen Gremium sind bei Vorlage einer Entscheidungs- bzw. Beschlussvorlage alle für die Grundstücksveräußerung erheblichen Tatsachen mitzuteilen, um über die Art und Weise des Verkaufs einer Liegenschaft in Bezug auf die vorgenannten Beteiligten entscheiden zu können.

#### **5. Verfahren zur Veräußerung**

Grundstücksveräußerungen unterliegen nicht einer formalen Verdingungs- oder Vergabeordnung. Allerdings unterliegen sie einer zivilrechtlichen Inhalts- und Verfahrenskontrolle. Die im Text einer Ausschreibung enthaltenen Aussagen sind verbindlich. Die Hansestadt hat das Bietverfahren nachvollziehbar zu dokumentieren. Sie hat nachzuweisen, dass den Grundsätzen der Transparenz, Diskriminierungsfreiheit und Gleichbehandlung Rechnung getragen worden ist. Die öffentliche Ausschreibung von Grundstücken ist eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Veräußerungen von Grundstücken durch die Hansestadt nur zum vollen Verkehrswert möglich sind und der Erwerber alle Kosten des Kaufvertrages und seiner Durchführung (einschl. Vermessung, Veröffentlichung, Gutachten und Grunderwerbssteuer) zu tragen hat.

Die Hansestadt Wismar nimmt Grundstücksveräußerungen von Vermögensgegenständen, welche zur Erfüllung kommunaler Aufgaben nicht mehr benötigt werden nach den vorgenannten Grundsätzen unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen sowie nach folgenden Maßgaben vor:

1. Höchstgebot in einem allgemeinen bedingungsfreien Bietverfahren

2. Auktion
3. Konzept mit und ohne Anhandgabe
4. Direkter Verkauf

Zunächst ermittelt das Sachgebiet/die Abteilung die Grundlagen der auszuschreibenden Liegenschaft. Sie setzt sich ins Benehmen mit allen zu beteiligenden Ämtern (Bauamt mit den Abt. Bauordnung, Bauplanung, Sanierung- und Denkmalschutz, Straßen- und Grünflächenverwaltung; Träger öffentlicher Belange, die DSK, die Wirtschaftsförderung und bei spezifischer Ausschreibung weitere Fachämter). Als nächster Schritt ist unter Berücksichtigung der möglichen Nutzbarkeit und baurechtlichen Zulässigkeit der Verkehrswert gemäß Nr. 3 der Leitlinien zu ermitteln.

Auf Grundlage der vorgenannten Angaben erstellt die jeweils zuständige Verwaltungseinheit bzw. der treuhänderische Sanierungsträger der Hansestadt Wismar die Ausschreibung bzw. das Verkaufsexposé. Die Unterlage hat folgende Mindestangaben zu enthalten:

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

#### **Zu 1. - Höchstgebot in einem allgemeinen bedingungsfreien Bietverfahren**

Die Ausschreibung muss hinreichend bekannt gemacht werden, damit alle potenziellen Bieter davon Kenntnis erlangen können. Hinreichend bekannt gemacht ist die Ausschreibung, wenn sie über einen längeren Zeitraum -mindestens 2 Monate- mehrfach bekannt gemacht wurde. Welcher Grad an Öffentlichkeit notwendig ist, hängt von den Grundstücksmerkmalen ab. Für Liegenschaften der Hansestadt genügt das amtliche Bekanntmachungsblatt „Der Stadtanzeiger“ der Hansestadt Wismar, die Internetseite der Hansestadt Wismar und ggf. eine regional erscheinende Tageszeitung.

Es werden nur Gebote berücksichtigt, die entsprechend den Ausschreibungsbedingungen verschlossen und in einem gesonderten Briefumschlag abgegeben wurden, der eine bestimmte Beschriftung gemäß Ausschreibung tragen muss oder die Mithilfe einer Cloud der Hansestadt Wismar hochgeladen wurden. Die Cloud ist befristet bis zum Abgabetermin, geöffnet. Die Gebote werden nur berücksichtigt sofern sie bis zum vorgenannten Abgabetermin/Stichtag (Datum/Uhrzeit) fristgerecht beim Empfänger zugestellt bzw. hochgeladen wurden. Der gesonderte Umschlag bleibt bis zum Ablauf einer vorgesehenen Frist verschlossen; die Öffnung erfolgt ohne Beteiligung der Bieter. Offene Gebote, die per Fax oder Email abgegeben wurden werden nicht angenommen und finden somit keine Berücksichtigung. Abschließend ist festzustellen, dass die Öffnung der Gebote im Vier-Augen-Prinzip erfolgt und protokolliert wird.

Unaufgeforderte Nachgebote sind nicht zulässig. Die Hansestadt behält sich vor, Nachgebotsverfahren einzuleiten. Die Bieter, die den Zuschlag nicht erhalten haben, bekommen eine schriftliche Information.

Entsprechend des Ergebnisses der Gebotsöffnung wird den gemäß der Hauptsatzung der Hansestadt Wismar zuständigen Gremien ein Entscheidungsvorschlag zur Beschlussfassung vorgelegt.

Bedingungsfrei ist eine Ausschreibung, wenn es grundsätzlich jeden potenziellen Käufer freisteht, unabhängig davon, ob er bestimmte Unternehmen betreibt, das Gebäude oder Grundstück zu erwerben und für seinen eigenen Zweck nutzen kann. 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.

### **Zu 2 - Auktion**

Die Veräußerung eines städtischen Grundstücks ist auch durch Auktion möglich. Hierüber soll zuvor die Bürgerschaft beschließen.

Als Auktionator ist ein öffentlich bestellter oder vereidigter Grundstücksversteigerer einzuschalten, mit dem die Hansestadt Wismar einen Vertrag schließt. Das Auktionslimit (Mindestgebot) ist nach Würdigung der Marktsituation und des wirtschaftlichen Interesses der Hansestadt unter Zuhilfenahme der Sachkunde des Auktionators zu vereinbaren. Vorab hat die Hansestadt Wismar für die Feststellung der Angemessenheit des Auktionslimits den Verkehrswert für die Liegenschaft zu ermitteln. Hierbei sind die unter Punkt 3. der Leitlinien festgeschriebene Hinweise zu berücksichtigen. Das Auktionslimit dient als Hilfwert. Der volle Wert selbst wird erst durch Erteilung des Zuschlages an den Höchstbietenden ermittelt.

### **Zu 3. – Konzept mit und ohne Anhandgabe**

Diese Form der Veräußerung dient hauptsächlich für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches von Gebieten des Besonderen Städtebaurechtes (entsprechend §§ 136 ff. BauGB wie z.B. Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet) oder bei Einzeldenkmalen. Konzeptausschreibungsverfahren sind für die Hansestadt Wismar nicht nur als „hoheitliches“ Steuerungsinstrument geeignet, sondern ermöglichen eine Auswahl unter den Bewerbern. Dabei ist das Verfahren transparent für Kaufinteressenten und bietet gleichzeitig einen flexiblen Entscheidungsrahmen für die Hansestadt Wismar, so dass auf die Belange des jeweiligen Standortes eingegangen werden kann.

Bei Konzeptvergabeverfahren steht die angedachte Nutzung unter Berücksichtigung der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Belange des eingereichten Konzepts im Vordergrund der Vergabeentscheidung. Das Verfahren ist sowohl für zum Verkauf stehende Liegenschaften als auch für Liegenschaften, die in Erbpacht vergeben werden sollen, geeignet. Ziel ist es, für eine Liegenschaft nach Maßgabe ausgewählter Kategorien, den Bewerber mit der geeignetsten Lösung zu finden.

In der Bekanntmachung sind die Kategorien nach denen die Liegenschaft veräußert werden soll zu benennen.

Im Konzeptausschreibungsverfahren der Hansestadt Wismar sind in Abhängigkeit der jeweiligen Liegenschaft, auf diese zugeschnitten die Ausschreibungskategorien aufzustellen.

Insbesondere sollten Hauptkategorien wie:

- Umsetzung der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Grundlagen und Ziele (umfasst Städtebau/Architektur/Umwelt- und Klimaschutz)
- Nutzungskonzeption
- Finanzierungskonzept und -sicherheit, Investitionsvolumen und Realisierungsplan des Bauvorhabens

Berücksichtigung finden.

Wahlweise könnten weitere Kategorien insbesondere sein:

- Eignung und Leistungsfähigkeit des Bewerbers durch Vorlage vergleichbarer Referenzen

- Eigennutzung vor Fremdnutzung
- Wohnsitz oder Arbeitsplatz innerhalb der Hansestadt Wismar
- Mehrwert/Attraktivität für den Standort und die Hansestadt Wismar

Ferner sind in der Bekanntmachung die Verkaufsbedingungen zu benennen. Diese betreffen in Abhängigkeit der Liegenschaft den Umsetzungszeitraum, die Vertragsstrafen, das Wiederkaufsrecht (siehe Punkt 8).

Die Öffentliche Bekanntmachung erfolgt wie unter zu 1. „Höchstgebot“ der Leitlinien beschrieben. Die Angebote, die frist- und formgerecht eingereicht wurden, werden auf Grundlage der Bewertungsmatrix durch die Jury geprüft und bewertet.

Für jede Ausschreibung nach Konzept sind die Mitglieder der Jury durch die Fachabteilung zu bestimmen. Diese setzt sich in der Regel durch Mitarbeiter der Verwaltung aus den verschiedenen Fachämtern und dem treuhänderischen Sanierungsträger zusammen. Sofern die Wertgrenze nach Hauptsatzung für die Bürgerschaft erreicht ist, sind in diesem Fall die Mitglieder der Jury durch die Verwaltungsführung zu bestellen. Unterhalb der Wertgrenze stellt die Jury die Abteilung Gebäudemanagement selbständig zusammen.

Die Auswertung der Bewerbungen wird dokumentiert. Der Hansestadt Wismar steht es frei zusätzlich nach Bewertung der Konzepte und Entscheidung durch die Jury, Bietergespräche/Verhandlungsgespräche zu führen. Hierbei haben die Bieter die Möglichkeit ihr Konzept im Einzelnen detailliert vorzustellen und gegenseitige Fragen zu klären. Das Bewertungsergebnis inkl. der Entscheidung der Jury wird der Bürgerschaft zur Beschlussfassung, der Verwaltungsspitze oder der Amtsleitung/Abteilungsleitung vorgelegt (je nach Wertgrenzenfestlegung der Hauptsatzung). Nach Verfahrensschluss erhalten die Bieter jeweils eine Information seitens der Hansestadt Wismar. Es ist sicherzustellen, dass das Verfahren transparent und nachvollziehbar erfolgt.

Dem erfolgreichen Bieter wird die Liegenschaft nach Vorlage und Bestätigung der Vergabeentscheidung, anhand gegeben, damit dieser für die Kaufentscheidung wesentliche Fragen hinsichtlich der Finanzierung und der im Angebot dargestellten Qualitäten in weiteren Arbeitsschritten klärt. Die Anhandgabe sollte je nach Komplexität für einen Zeitraum von 6 Monaten erfolgen, in welchem der Bieter sein Konzept so weiterentwickelt, dass eine Kaufentscheidung seitens der Hansestadt Wismar getroffen werden kann. Mit dem Erwerb der Liegenschaft sind grundsätzlich formale Vorgaben seitens des Bieters, wie nachfolgend benannt, zu erfüllen:

- Innerhalb von 6 - 8 Monaten ist ein Bauantrag nach bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben einzureichen
- Innerhalb von 12 Monaten ist mit dem Bau bzw. der Sanierung zu beginnen, nachdem die bestandskräftige Baugenehmigung eingegangen ist
- die Bau- bzw. Sanierungsfertigstellung hat in einer Frist von 24 – 36 Monaten (Bauzeit) zu erfolgen
- bei Nichteinhaltung einer Bedingung/Auflage behält sich die Hansestadt Wismar die Option der Rückabwicklung des Kaufvertrages vor

Darüber hinaus werden die vom Bieter erfüllten Angebotsbedingungen Bestandteil des städtebaulichen, denkmalpflegerischen Vertrages sowie des Kaufvertrages. Hierzu zählen die o. g. Bewertungskategorien mit Bewertungskriterien. Der endgültige Verkauf an den Bieter erfolgt erst nach Ablauf der Anhandgabefrist (notarielle Beurkundung des Kaufvertrages).

Wird sich für keinen der Bieter entschieden (keine Vergabeentscheidung, keine Bestätigung durch die Bürgerschaft) kann die Hansestadt Wismar das Konzeptvergabeverfahren aufheben. Die Hansestadt Wismar hat dies entsprechend zu begründen, zu dokumentieren und die Bieter zu informieren.

#### **Zu 4. – Direkter Verkauf**

Ein direkter Verkauf der Hansestadt Wismar erfolgt zum Verkehrswert, wenn

- eine Konzeptvergabe oder eine Veräußerung zum Höchstgebot keine Aussicht auf Erfolg hat oder
- konkrete politische, wirtschaftliche oder stadtplanerische Gesichtspunkte dies erfordern.

Die Hansestadt Wismar verzichtet auf eine Veräußerung von städtischem Grundvermögen im Rahmen einer Ausschreibung:

- a. bei Arrondierungsflächen,
- b. bei der gezielten Ansiedlung von gewerblichen Unternehmen durch die Verwaltungstätigkeit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft,
- c. bei der Erreichung von im öffentlichen Interesse liegenden Zielen
- d. bei Grundstücken, die im Wege eines Grundstückstausches veräußert werden sollen, weil die Hansestadt am Erwerb des Grundstückes interessiert ist,
- e. bei der Veräußerung von Grundstücken mit besonderen schuldrechtlichen Maßgaben z.B. nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz oder Sachenrechtsbereinigungsgesetz
- f. bei Verkauf von Grundstücken an die Nutzer (bei bestehenden Miet- und Pachtverträgen)
- g. bei schwer veräußerbaren Grundstücken

### **6. Bedingungen zu Veräußerungen von Liegenschaften mit Erbbaurecht**

Das Erbbaurecht ist das Recht, meist gegen Zahlung eines regelmäßigen sogenannten Erbbauzinses, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten. Das Erbbaurecht wird begründet durch einen Erbbaurechtsvertrag zwischen Erbbauberechtigtem und Grundstückseigentümer. Aus der Sicht des Eigentümers des Grundstücks, des Erbbaurechtsgebers, ist das Erbbaurecht ein beschränktes dingliches Recht, das auf seinem Grundstück lastet.

Auch hierfür gelten die vorgenannten Leitlinien hinsichtlich des Verkehrswertes. Grundsätzlich sind in den Erbbaurechtsverträgen der Hansestadt Wismar als Eigentümer Vorkaufsrechte zugunsten der Hansestadt festgeschrieben. Stellt ein Erbbauberechtigter einen Antrag auf Erwerb einer Liegenschaft mit Erbbaurecht zu dessen Auflösung, sind die zuständigen Gremien der Hansestadt Wismar gemäß Hauptsatzungsregelung (Wertgrenzen) zu informieren. Seitens der Hansestadt besteht keinerlei Verpflichtung zu einer Ablösung des Erbbaurechtes.

Für einen Verkauf / Ablösung des Erbbaurechtes ist durch die Verwaltung eine Entscheidungsvorlage zu erstellen mit allen wesentlichen Angaben betreffend des Erbbaurechtsvertrages. In jedem Fall ist hier das Erbbaurechtsgesetz anzuwenden. Dieses regelt u. A. auch, dass jeglicher Verkauf, jegliche Belastung und jeglicher Vererbung der vorherigen Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf.

## **7. Gestaltung der Kaufverträge mit den notwendigen rechtlichen Sicherungen für die Hansestadt Wismar**

Die Kaufverträge zur Veräußerung städtischen Vermögens der Hansestadt Wismar sind dergestalt abzuschließen, das die Hansestadt Wismar innerhalb des gesetzlichen Rahmens von Schäden und Haftungsansprüchen freizuhalten ist und die städtebauliche Entwicklung sowie Interessen und die nachhaltige Gewährleistung der Daseinsversorgung abgesichert ist. Die Vertragsbedingungen und –inhalte sind je nach Einzelfall sinnvoll abzuwägen und zu gestalten. Welche Festlegungen angemessen sind und im Kaufvertrag im Einzelfall Berücksichtigung finden sollten, sind vom Fachamt zu beurteilen. Relevante Änderungen/Ergänzungen sind mit dem Senat und wenn notwendig mit dem Rechtsamt abzustimmen sowie dessen Zustimmung einzuholen.

## **8. Vorgehensweise bei Rückabwicklung von Kaufverträgen aller Art**

Ist eine Rückabwicklung eines Kaufvertrages unumgänglich bzw. erforderlich, wird eine Entscheidung der Verwaltungsführung herbeigeführt und die Bürgerschaft ist entsprechend zu informieren.

## **9. Entscheidungsbefugnisse und einzubeziehende beschließende Gremien der Hansestadt Wismar**

Entsprechend der Hauptsatzung (Wertgrenzen) sind die entsprechenden Gremien der Hansestadt Wismar bei der Veräußerung städtischer Liegenschaften zu beteiligen. Die vorgenannten Leitlinien sind hierbei ebenfalls zu beachten und zu berücksichtigen.

### **Bestandteil der Leitlinien:**

Die Leitlinien wurden anhand des § 56 Kommunalverfassung M-V erstellt. Insbesondere der Durchführungserlass zu § 56 der Kommunalverfassung M-V vom 13.12.2018 (AmtsBl. M-V S. 683), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.03.2019 (AmtsBl. M-V S. 369) dient als Arbeitshilfe für die Verwaltung, Sachgebiet Liegenschaften.

**Durchführungserlass zu § 56 der Kommunalverfassung (DFE)**  
vom 13.12.2018 (AmtsBl. M-V S. 683), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom  
01.03.2019 (AmtsBl. M-V S. 369)

**Verkauf eines bebauten oder unbebauten Grundstücks**

- Arbeitshilfe (Stand: 26.11.2020) -

Benennung des zu veräußernden Grundstücks:

Größe:

Flurstück, Flur, Gemarkung:

Lage:

<b>Zu prüfende Maßgaben</b>		<b>ja</b>	<b>nein</b>
A	<p>Wird das Grundstück in absehbarer Zeit noch zur Erfüllung der Aufgaben der Kommune benötigt? (§ 56 Abs. 4 Satz 1 KV M.V, Nr. 5.1.1 DFE)</p> <p>Wenn nein, Begründung:</p> <p>Beteiligte Organisationseinheiten (z. B. hinsichtlich Leitungsrechte, Naturschutz, Verkehr):</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B	Gibt es einen Beschluss der Kommune, der grundsätzlich die Ausschreibung des Grundstücksverkaufs fordert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Wenn ja, wird eine Ausschreibung durchgeführt? Wenn nein, <u>Begründung</u> :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C	Der Nachweis der Veräußerung zum vollen Wert kann nach eigenem Ermessen durch eine der folgenden Methoden erfolgen (Ausnahme: Beschluss der Kommune zur grundsätzlichen Ausschreibungspflicht). Die zu der gewählten Methode gehörenden Fragestellungen sind zu beantworten.		
	(1) <b>Verkehrswertgutachten</b> (des Gutachterausschusses oder eines zulässigen Sachverständigen, nicht älter als 24 Monate – Nr. 6.4.1 Buchst. a DFE)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Gibt es zum Veräußerungszeitpunkt Änderungen hinsichtlich der im Verkehrswertgutachten zugrunde gelegten wertbildenden tatsächlichen und rechtlichen Merkmale? (wenn ja: Rücksprache mit Gutachter zwecks Anpassung des Gutachtens)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	(2) <b>Höchstgebot in einem allgemeinen bedingungsfreien Bietverfahren</b> (Nr. 6.4.2 DFE)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Ergebnis der vorherigen eigenen Wertbetrachtung (Nr. 6.4.2 Buchst. b DFE):		
	Wird ein Mindestgebot vorgegeben? (Nr. 6.4.2 Buchst. b, e DFE): Wenn nein: Darstellung der Gründe:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Wird die Ausschreibung mindestens zwei Monate mehrfach bekannt gemacht? (Nr. 6.4.2 Buchst. c Satz 2 DFE)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	In welchen Medien wird die Ausschreibung veröffentlicht? (Nr. 6.4.2 Buchst. c DFE)  <i>Empfehlung</i>  <i>Grundstücke von regionalem Interesse - Bekanntmachung auf der Homepage, im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Kommune sowie in einer regional erscheinenden Tageszeitung (so in Nr. 6.4.2 Buchst. c Satz 5 DFE)</i> <i>Grundstücke von überregionalem Interesse - zusätzlich Bekanntmachung auf Internet-Immobilienportalen, z. B. Immobilienscout24 und Immowelt</i> <i>Gewerbliche Grundstücke von mindestens bundesweitem Interesse – Bekanntmachung auf der Homepage und Gewerbeflächen-Datenbanken, z. B. www.investguide-mv.de; www.gefis.metropolregion.hamburg.de</i>		
	Ist die Ausschreibung bedingungsfrei? (z. B. kein bestimmter Nutzungszweck vorgegeben; zulässig sind Maßgaben zur Unterbindung rein spekulativer Angebote, zur Sicherung der Kaufpreiszahlung sowie zur Einhaltung gesetzlicher Vorgaben – Nr. 6.4.2 Buchst. d DFE)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Wird das Bietverfahren nachvollziehbar dokumentiert? (Nr. 6.4.2 Buchst. f DFE)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<b>(3) Höchstgebot in einer Auktion</b> (Nr. 6.4.3 DFE)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<b>(4) Bodenrichtwert</b> (nur möglich, wenn das <u>unbebaute</u> Grundstück dem Richtwertgrundstück entspricht, z. B. im Entwicklungszustand - Nr. 6.4.1 Buchst. b Doppelbuchst. aa Sätze 1-2 DFE)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<b>(5) Bodenrichtwert abzgl. Zu- oder Abschläge</b> (nur möglich bei <u>unbebautem</u> Grundstück <u>mit geringem Wert</u> , z. B. kleine Splitterfläche; ausführliche Darlegung des Vorgehens in der Entscheidungs-/Beschlussvorlage – Nr. 6.4.1 Buchst. b Doppelbuchst. aa Sätze 3-7 DFE)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Wird der Zu-/Abschlag auf Grundlage der Auswertung der Kauffälle über Arrondierungsflächen im aktuellen Grundstücksmarktbericht bestimmt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<b>(6) Vergleichswert</b> (nur bei <u>unbebautem</u> Grundstück unter Voraussetzungen von Nr. 6.4.1 Buchst. b Doppelbuchst. bb DFE möglich, § 15 ImmoWertV)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	<p>(7) <b>fachliche Stellungnahme</b> der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (nur bei <u>unbebauten</u> Grundstücken), sofern es sich um</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arrondierungsflächen,</li> <li>• Wohnbaugrundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans,</li> <li>• Grundstücke mit Merkmalen, die offensichtlich zu Abschlägen auf den Bodenrichtwert führen, aber dennoch zum Bodenrichtwert verkauft werden sollen,</li> <li>• gewerbliche Grundstücke ohne Beihilferelevanz oder um</li> <li>• bleibende oder zukünftige Gemeinbedarfsflächen handelt</li> </ul> <p>und dieses vereinfachte Wertermittlungsverfahren <u>von der zuständigen RAB zugelassen</u> wird (s. Rundschreiben des IMs vom 02.11.2020 – Gz.: II 330-174-62000-2019/020-019).</p> <p>Zulassung durch RAB durch Schreiben vom:</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>(8) Kaufpreisbestimmung in Erfüllung <b>spezialgesetzlicher, gerichtlicher oder vertraglicher Regelungen</b> (Nr. 6.8 DFE)</p> <p>Wenn ja, <u>Erläuterung</u>:</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
D	<p>Wird der Grundstücksverkauf mit der Erbringung von <b>Bauleistungen</b> (z. B. der Errichtung eines Gebäudes oder der Errichtung von Erschließungsanlagen) verbunden?</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>Wenn ja: Liegt ein öffentlicher Bauauftrag oder eine öffentliche Baukonzession vor? (vgl. §§ 103 Abs. 3, 105 Abs. 1 Nr. 1 GWB, Nr. 6.4.4 Buchst. b DFE)</p> <p><u>Begründung</u>:</p> <p><u>Hinweis</u>: Liegt ein/e Bauauftrag/Baukonzession vor, ist ein nach den vergaberechtlichen Vorschriften zulässiges Vergabeverfahren durchzuführen!</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E	<p>Sollen Grundstücke zu Vorzugsbedingungen an <b>Einheimische</b> veräußert werden?</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>Wenn ja: Werden die mit der EU-Kommission abgestimmten Leitlinien beachtet? (Nr. 6.4.4 Buchst. a DFE)</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
F	<p>Soll das Grundstück zu einem Kaufpreis unter dem ermittelten vollen Wert veräußert werden?</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>Wenn ja:</p>		
	<p>Besteht ein besonderes öffentliches Interesse an der Unterwertveräußerung? (s. Beispielfälle in Nr. 6.2.2 DFE)</p> <p>Wenn ja, <u>Begründung</u>:</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Wurde vom Käufer in geeigneter Weise dargelegt, dass ohne die Kaufpreisreduzierung das im besonderen öffentlichen Interesse liegende Vorhaben nicht umgesetzt werden könnte? (Nr. 6.2.4 DFE)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Wird die Kaufpreisreduzierung auf das absolut notwendige Maß begrenzt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Welche <u>Sicherungsklauseln</u> (z. B. Bestellung Grundschuld, Zweckbindung, Wiederverkaufsbeschränkung, Mehrerlösabführung, Vorkaufsrecht) und welche <u>Vertragsstrafen</u> für den Fall der Nichtbeachtung werden vereinbart? (Begründung der Auswahl in der Entscheidungs-/Beschlussvorlage; Nr. 6.2.5 DFE)		
	Wird die Prüfung der Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen so gestaltet, dass der Verwaltungsaufwand minimiert wird (z. B. durch Anzeige und Nachweispflichten des Käufers)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ist für den Fall des Grundstücksverkaufs an ein <u>Unternehmen</u> die Unterwertveräußerung <u>beihilferechtlich</u> zulässig (z. B. nach De-minimis-Verordnung, DAWI-Freistellungsbeschluss; Nr. 6.9 DFE)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

		erledigt	entfällt
G	<u>Pflichtinhalt der Entscheidungs- bzw. Beschlussvorlage</u> Dem zuständigen Gremium <u>müssen</u> alle für die Entscheidung über die Grundstücksveräußerung erheblichen Tatsachen in der Entscheidungs-/Beschlussvorlage mitgeteilt werden. (Nr. 6.10 DFE)		
	Genaue Bezeichnung von Grundstück, Kaufpreis und Erwerber/-in	<input type="checkbox"/>	
	Ergebnis der notwendigen Einbindung anderer Organisationseinheiten (z. B. Leitungsrechte, Naturschutz, Verkehr)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Darstellung der Anwendung des evtl. Grundsatzbeschlusses zu Grundstücksveräußerungen (bei ausnahmsweiser Abweichung vom Grundsatzbeschluss Dokumentation der Gründe)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Darstellung <u>aller</u> vorliegenden konkreten Kaufangebote	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Darstellung des gewählten Nachweises der Veräußerung zum vollen Wert einschließlich der Erfüllung der zu beachtenden entsprechenden Maßgaben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Darstellung des besonderen öffentlichen Interesses an der Unterwertveräußerung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Begründung der Notwendigkeit des konkreten Unterwert-Kaufpreises	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Für den Fall, dass ein identisches oder höheres Kaufpreisangebot vorliegt, was nicht angenommen werden soll: Aus welchem sachlichen Grund soll dieses Kaufangebot nicht angenommen und damit gegebenenfalls auf Mehreinnahmen verzichtet werden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Transparente Darstellung verminderter Einnahmen durch den Grundstücksverkauf (auch, wenn mit Kaufpreiszahlung weitere Forderungen, z. B. Erschließungsbeiträge, abgegolten sind)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Bei Unterwertveräußerung: Gründe für die gewählten Sicherungsklauseln und Vertragsstrafen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Beihilferechtliche Rechtfertigung für den Fall der Unterwertveräußerung an ein Unternehmen (Nr. 6.9 DFE)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
H	Entscheidung innerhalb der Kommune		
	Voller Wert des Grundstücks in Euro:		
	Zuständiges Entscheidungsgremium lt. Hauptsatzung:		
	Maßgebliche Hauptsatzungsregelung:		

## Durchführungserlass zu § 56 der Kommunalverfassung

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Inneres und Europa

Vom 13. Dezember 2018 – II 330 - 174-62000-2016/020-017 –

VV Meckl. Vorp. Gl.-Nr. 2020 - 23

Das Ministerium für Inneres und Europa erlässt folgende Verwaltungsvorschrift:

- 1 Anwendungsbereich**
- 1.1 Gemeinden, Landkreise, Ämter und Zweckverbände haben die Vorgaben des § 56 der Kommunalverfassung (nachfolgend KV M-V genannt) zu beachten (siehe § 120 Absatz 1, § 144 Absatz 1, § 161 Absatz 1 KV M-V).
- 1.2 Für Eigenbetriebe und sonstige rechtlich unselbstständige Sondervermögen gelten die Maßgaben des § 56 KV M-V entsprechend (siehe § 64 Absatz 1 und 4 KV M-V). Auch treuhänderisch verwaltetes Vermögen ist nach den Maßgaben des § 56 KV M-V zu behandeln (siehe § 65 Absatz 2 KV M-V). Zudem haben Kommunalunternehmen im Sinne von § 70 KV M-V die Maßgaben des § 56 KV M-V entsprechend zu beachten.
- 1.3 Die nachstehend für Gemeinden gegebenen Hinweise gelten für alle hier genannten Anwendungsfälle entsprechend.
- 2 Vermögensbegriff nach § 56 KV M-V**
- Der Begriff Vermögensgegenstände umfasst nicht nur gegenständliches Vermögen, wie beispielsweise Grundstücke, sondern auch jegliche vermögenswerten Rechte (Forderungen, Verzicht auf Ansprüche, Geschäftsanteile und andere) außer Bargeld.
- 3 Vermögenserwerb nach § 56 Absatz 1 KV M-V**
- 3.1 Nach § 56 Absatz 1 KV M-V soll die Gemeinde Vermögensgegenstände nur erwerben, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich ist. Zu den Aufgaben der Gemeinde vergleiche §§ 2 und 3 KV M-V.
- 3.2 Der Vermögenserwerb stellt eine Verfügung über Gemeindevermögen im Sinne des § 22 Absatz 4 Nummer 3 KV M-V dar.
- 3.3 Grundstücke und Immobilien sollen grundsätzlich nach dem Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit gemäß § 43 Absatz 4 KV M-V höchstens zum Verkehrswert erworben werden. Im begründeten Ausnahmefall darf vom Regelfall des Erwerbs (höchstens) zum Verkehrswert abgewichen werden.
- 4 Vermögenseinbringung in Stiftungen nach § 56 Absatz 3 KV M-V**
- 4.1 Nach § 56 Absatz 3 KV M-V darf Gemeindevermögen nur dann in Stiftungsvermögen eingebracht werden, wenn ein wichtiges Interesse der Gemeinde daran vorliegt und der von der Gemeinde damit angestrebte Zweck nicht ebenso gut auf andere Weise erfüllt werden kann. § 56 Absatz 3 KV M-V geht als spezielle Norm der allgemeinen Norm des § 56 Absatz 6 vor. Die Einbringung von Gemeindevermögen in Stiftungsvermögen bedarf insofern keiner rechtsaufsichtlichen Genehmigung.
- 4.2** Es wird empfohlen, für die Entscheidungsfindung des zuständigen Organs den vollen Wert des Vermögensgegenstands zu ermitteln.
- 5 Vermögensveräußerung nach § 56 Absatz 4 KV M-V**
- 5.1** Entbehrlichkeit des Vermögensgegenstandes
- 5.1.1 Nach § 56 Absatz 4 KV M-V darf die Gemeinde Vermögensgegenstände veräußern, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht benötigt. Zu den Aufgaben der Gemeinde vergleiche §§ 2 und 3 KV M-V.
- 5.1.2 Ob die Gemeinde einen Vermögensgegenstand zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht mehr benötigt, entscheidet sie nach verantwortungsvoller Prüfung in eigenem Ermessen. Hierbei hat sie das Gebot der sparsamen und wirtschaftlichen Führung ihrer Haushaltswirtschaft zu beachten. Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Vermögensgegenstand noch benötigt wird, ist sowohl die gegenwärtige Situation als auch ein etwaiger künftiger Bedarf zu berücksichtigen.
- 5.1.3 In Fällen der Veräußerung und des Zurückmietens von Vermögensgegenständen besteht grundsätzlich Bedarf für die künftige Aufgabenerfüllung. Das grundsätzliche Veräußerungsverbot kann in Einzelfällen überwunden werden, wenn der Nachweis der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme erbracht ist und die kommunale Aufgabe auch durch die Anmietung des Vertragsgegenstandes erfüllt werden kann. Die beabsichtigte Anmietung ist bei Veräußerung sicherzustellen.
- 5.2** Veräußerung von beweglichen Vermögensgegenständen
- Werden bewegliche Vermögensgegenstände nicht mehr benötigt und sollen veräußert werden, so sind sie zum jeweiligen Zeitwert zu veräußern (vergleiche hierzu Ziffer 5.2.3 des Leitfadens zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens; eingestellt im Downloadpool für Kommunen).

## 6 Genehmigungsverfahren für Unterwertveräußerungen nach § 56 Absatz 6 KV M-V

### 6.1 Wirkung der Genehmigung

Rechtsgeschäfte, die nach § 56 Absatz 6 KV M-V einer Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde bedürfen, sind schwebend unwirksam, bis die Genehmigung erteilt wird. Wird die Genehmigung versagt, sind sie nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vergleiche BGH-Urteil vom 20.07.2012 – V ZR 241/11) mit der Unanfechtbarkeit des Bescheides nichtig, weil die mit dem Rechtsgeschäft bezweckte Rechtswirkung von Anfang an nicht hervorgebracht werden kann.

### 6.2 Genehmigungsmaßstäbe

6.2.1 Nach § 56 Absatz 4 Satz 2 KV M-V müssen Vermögensgegenstände zu ihrem vollen Wert veräußert werden, soweit nicht ein besonderes öffentliches Interesse Abweichungen zulässt. Als voller Wert ist der Wert anzusehen, der sich zum Bewertungsstichtag am Markt erzielen lässt, also in der Regel der Verkehrswert. Das Gebot, Vermögensgegenstände zu ihrem vollen Wert zu veräußern, gilt als Konkretisierung der Grundsätze der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung gemäß § 43 Absatz 4 KV M-V. Von diesem Gebot kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn ein besonderes öffentliches Interesse festgestellt wird, das nach Abwägung mit dem Einnahmeerzielungsgrundsatz diesem vorzuziehen ist. Das besondere öffentliche Interesse muss dabei zu Gunsten des allgemeinen öffentlichen Wohles und nicht nur zum Wohle einzelner oder einer Interessengruppe festgestellt werden.

6.2.2 Das Vorliegen eines besonderen öffentlichen Interesses bei Abweichungen vom vollen Wert ist beispielsweise in folgenden Fällen denkbar:

- a) Die Gebietskörperschaft bedient sich bei der Erfüllung einer kommunalen Aufgabe des Erwerbers und der Gemeinde entstehen daraus nachweisbare wirtschaftliche Vorteile (etwa, weil sich der Erwerber verpflichtet, auf dem Grundstück Anlagen – Sportplatz, Kindergarten, Altersheim – zu errichten oder zu unterhalten, die andernfalls von der Gemeinde betrieben worden wären).
- b) Überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls der örtlichen Gemeinschaft erfordern die Förderung einer bestimmten Maßnahme. Dies kann zum Beispiel der Fall sein bei der Verfolgung städtebaulicher Zwecke oder bei umweltentlastenden Maßnahmen (wie bei der Verlagerung eines Betriebes aus einem Wohngebiet in ein Industriegebiet) oder zur Sicherstellung einer befriedigenden Versorgung der Bevölkerung. Hierzu zählt auch die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum.
- c) Auch die Schaffung von Dauerarbeitsplätzen kann im Einzelfall ein besonderes öffentliches Interesse darstellen. Dabei muss die Absenkung des Kaufpreises

vom vollen Wert des Vermögensgegenstandes in einem angemessenen Verhältnis zu den einzurichtenden Arbeitsplätzen stehen. Hier ist insbesondere darauf zu achten, dass die Schaffung von Arbeitsplätzen vertraglich konkretisiert und durch die Gemeinde überprüfbar ist.

d) Soweit die Bewirtschaftungskosten bei ungenutzten Liegenschaften im Verhältnis zum Wert des Vermögensgegenstandes besonders hoch sind, kann ein besonderes öffentliches Interesse vorliegen.

e) Denkmalgeschützte Gebäude haben eine besondere geschichtliche, wissenschaftliche, künstlerische oder städtebauliche Bedeutung, wodurch ihre Erhaltung und Nutzung im besonderen öffentlichen Interesse liegen kann. Der Käufer muss eine rechtlich gesicherte Investitionsverpflichtung abgeben und den Erhalt des Gebäudes gewährleisten.

6.2.3 Auch bei nicht ausgeglichenem Haushalt kann ein Vermögensgegenstand unter Wert veräußert werden, wenn ein besonderes öffentliches Interesse vorliegt (beachte aber die Sonderfälle in Nummer 6.4.4).

6.2.4 Zwar beinhaltet § 56 KV M-V keine Vorgabe hinsichtlich einer maximal zulässigen Nachlassgewährung. Aus handelsrechtlicher Sicht sollte aber zumindest ein Kaufpreis vereinbart werden, der nicht den Anschein einer Verschleuderung kommunalen Vermögens erweckt. Die Beurteilung der Frage, ob die Veräußerung unter dem vollen Wert im Einzelfall tatsächlich erforderlich ist, obliegt dem nach der Hauptsatzung zuständigen Entscheidungsgremium. Um in diesem Zusammenhang aber reine „Mitnahmeeffekte“ zu vermeiden, sollte vom Käufer in geeigneter Weise dargelegt werden, dass ohne die Kaufpreisreduzierung das im besonderen öffentlichen Interesse liegende Vorhaben nicht umgesetzt werden könnte.

6.2.5 Bei der Weggabe von Vermögensgegenständen unter dem vollen Wert sind zur Vermeidung von Spekulationsgeschäften Sicherungsklauseln wie zum Beispiel Bestellung einer Grundschuld in Höhe des Subventionierungsbetrages zu Gunsten des Verkäufers, eine Zweckbindung, eine Wiederverkaufsbeschränkung, eine Mehrerlösabführung oder ein Vorkaufsrecht im Vertrag sowie Vertragsstrafen für den Fall der Nichtbeachtung zu vereinbaren.

6.3 Unentgeltliche Veräußerung von Vermögensgegenständen gemäß § 56 Absatz 6 Nummer 1, 1. Alternative KV M-V

Genehmigungspflichtig ist nach § 56 Absatz 6 Nummer 1, 1. Alternative KV M-V die unentgeltliche Veräußerung von Vermögensgegenständen. Dabei erfasst Nummer 1 alle Vermögensgegenstände, auch Grundstücke, die unentgeltlich veräußert werden. Unentgeltlichkeit liegt vor, wenn entweder überhaupt keine oder eine völlig unangemessene Gegenleistung vorgesehen ist (zum Beispiel „symbolischer Preis“). Die unentgeltliche Bestellung von Dienstbarkeiten durch die Gemeinde bedarf nicht der Genehmigung der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde.

6.4 Veräußerung oder Tausch eines Grundstücks oder Grundstücksteils unter dem vollen Wert gemäß § 56 Absatz 6 Nummer 1, 2. Alternative KV M-V

Gemäß § 56 Absatz 6 Nummer 1, 2. Alternative KV M-V bedarf die Gemeinde der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde, wenn sie Grundstücke oder Grundstücksteile unter dem vollen Wert veräußert oder tauscht. Welche Variante der nachstehenden Nachweismöglichkeiten (siehe Nummer 6.4.1, 6.4.2 und 6.4.3) eine Gemeinde wählt, obliegt allein ihrer Entscheidung. Die Gemeinde ist nicht gezwungen, ein Bietverfahren durchzuführen. Gemeindeeigene Grundstücke können auch über Makler vermarktet werden. Dabei ist sicherzustellen, dass der Makler den Auftrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrnimmt. Soweit der Makler Grundstücke zu Kaufpreisen veräußert bekommt, der abzüglich der Maklerprovision den vollen Wert (siehe Nummer 6.4.1) erreicht oder übersteigt, kann von einer Veräußerung zum vollen Wert ausgegangen werden.

Der volle Wert gilt bei Grundstücken und Gebäuden als nachgewiesen durch:

6.4.1 Bodenrichtwerte und Gutachten

a) bei bebauten Grundstücken und Erbbaugrundstücken durch ein Verkehrswertgutachten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, eines Sachverständigen, der von der Industrie- und Handelskammer für Grundstücks- oder Gebäudebewertung öffentlich bestellt und vereidigt worden ist, eines für diesen Bereich gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen oder eines für ein Sachgebiet (das dem konkret zu bewertenden Grundstück entspricht) öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

b) bei unbebauten Grundstücken

aa) durch Bodenrichtwerte nach § 10 der Immobilienwertermittlungsverordnung in Verbindung mit § 196 des Baugesetzbuches, soweit das Grundstück dem zugrunde gelegten Richtwertgrundstück entspricht. Entspricht das Grundstück dem Richtwertgrundstück nicht, beispielsweise im Entwicklungszustand, wäre ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Bei einem zu erwartenden geringen Wert, zum Beispiel bei sehr kleinen Splitterflächen, wäre es unwirtschaftlich, die Kosten für ein Verkehrswertgutachten zu verursachen. Deshalb sind für solche Flächen die vom Richtwertgrundstück abweichenden wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsgrundstückes durch Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert zu berücksichtigen. Die Bestimmung des sachgerechten Zu- oder Abschlags hat auf Grundlage der Auswertung der Kauffälle über Arrondierungsflächen im aktuellen Grundstücksmarktbericht zu erfolgen. Bestehen Zweifel bzw. Streitigkeiten hinsichtlich des sachgerechten Zu- oder Abschlags ist Rücksprache mit der Geschäftsstel-

le des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zu halten. Das Vorgehen nach diesem Abschnitt ist in der Beschluss- oder Entscheidungsvorlage ausführlich darzulegen.

bb) Alternativ kann auch auf Vergleichswerte abgestellt werden, wenn die Vergleichsgrundstücke hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück aufweisen, zum Beispiel bei benachbarten Grundstücken.

cc) durch Verkehrswertgutachten entsprechend der unter Buchstabe a Genannten, einer kommunalen Bewertungsstelle oder eines freien Sachverständigen.

c) Die ersatzweise Heranziehung von anderen von den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung abweichenden Wertermittlungsmethoden für die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Grundstücken ist nicht zulässig.

d) Die Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter und unbebauter Grundstücke dürfen bei Vertragsabschluss nicht älter als 24 Monate sein. Für diese Frist ist der Zeitraum zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Tag der Beurkundung des Veräußerungsvertrages maßgebend. Wird das Grundstück nicht innerhalb dieser Frist verkauft, ist das Verkehrswertgutachten in Bezug auf die der Wertermittlung zugrunde liegenden wertbildenden Merkmale fortzuschreiben. Dabei reicht es in der Regel aus, wenn der Gutachter oder der Gutachterausschuss für Grundstückswerte den von ihm vorher ermittelten Verkehrswert aktualisiert oder gegebenenfalls auch als weiterhin geltend bestätigt.

6.4.2 Höchstgebot in einem allgemeinen bedingungslosen Bietverfahren

a) Das Grundstück wird durch ein bedingungsloses Bietverfahren entsprechend der Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (nachfolgend AEUV genannt) zum Verkauf ausgeschrieben.

b) Die Ermittlung eines Verkehrswertes vor einer Ausschreibung ist nicht zwingend. Die Gemeinde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen, ob eine gutachterliche Verkehrswertermittlung des Ausschreibungsgegenstandes erforderlich ist. Um im Bedarfsfall einen Mindestpreis festsetzen zu können, sollten wenigstens eigene Wertbetrachtungen, zum Beispiel anhand der Bodenrichtwerte und von Auskünften aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, angestellt werden.

c) Die Ausschreibung muss hinreichend bekannt gemacht werden, damit alle potenziellen Bieter davon Kenntnis erlangen können. Hinreichend bekannt gemacht ist das Angebot zum Verkauf eines Grund-

- stücks, wenn es über einen längeren Zeitraum – mindestens zwei Monate – mehrfach bekannt gemacht wurde. Welcher Grad an Öffentlichkeit notwendig ist, hängt von den Grundstücksmerkmalen ab. Die Bekanntmachung ist auf der Internetseite der Gemeinde (oder des Amtes bei amtsangehörigen Gemeinden) zu veröffentlichen. Für Grundstücke, für die sich voraussichtlich nur Interessenten aus der Region bewerben werden, genügt darüber hinaus ein Inserat in dem nach Satzung dafür vorgesehenen amtlichen Bekanntmachungsorgan der Gemeinde und in einer regional erscheinenden Tageszeitung. Die Absicht, Bauten oder Areale zu verkaufen, die wegen ihres großen Wertes oder wegen anderer Merkmale typischerweise für europaweit oder gar international tätige Investoren von Interesse sein dürften, sollte darüber hinaus in regelmäßig international erscheinenden einschlägigen Publikationen bekannt gemacht werden. Als rechtssicheres und zugleich kostengünstiges und praxisgerechtes Bekanntmachungsmedium steht zudem das sogenannte Supplement zum EU-Amtsblatt zur Verfügung (<http://ted.europa.eu/TED/main/HomePage.do>).
- d) Eine Ausschreibung ist bedingungslos, wenn es potenziellen Käufern unabhängig davon, ob sie bestimmte Unternehmen betreiben, grundsätzlich freisteht, das Grundstück zu erwerben und für ihre eigenen Zwecke zu nutzen. Wenn zur Bedingung gemacht wird, dass der Käufer zu Gunsten der Behörden oder im allgemeinen öffentlichen Interesse besondere Verpflichtungen eingetht, die ein privater Verkäufer nicht verlangt hätte und die sich nicht aus dem allgemeinen nationalen Recht oder aus Entscheidungen der Planungsbehörden ergeben, kann die Ausschreibung nicht als bedingungslos angesehen werden. Zulässig sind umgekehrt alle Aspekte oder Bedingungen, die auch ein privater Verkäufer berücksichtigen oder aufstellen würde und Aspekte oder Bedingungen, die nicht den Kaufpreis drücken. Ebenso zulässig sind Maßgaben zur Unterbindung rein spekulativer Angebote, zur Sicherung der Kaufpreiszahlung sowie zur Einhaltung gesetzlicher Vorgaben.
- e) Soweit keine oder bei gefordertem Mindestgebot nur Kaufangebote unterhalb dieses Werts eingehen, ist das Bietverfahren für beendet zu erklären. Die Gemeinde ist dann nicht verpflichtet, ein neues Bietverfahren durchzuführen. Sie kann sich wiederum frei für eine der zulässigen Nachweismöglichkeiten (siehe Nummer 6.4.1, 6.4.2 und 6.4.3) entscheiden.
- f) Ausschreibungen von Grundstücken unterliegen nicht einer formalen Verdingungsordnung, wie zum Beispiel der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen. Allerdings unterliegen sie einer zivilrechtlichen Inhalts- und Verfahrenskontrolle. Die im Text einer Ausschreibung enthaltenen Aussagen sind verbindlich. Die Gemeinde hat das Bietverfahren nachvollziehbar zu dokumentieren; sie muss nachweisen können, dass den Grundsätzen der Transparenz, Diskriminierungsfreiheit und Gleichbehandlung Rechnung getragen worden ist.
- 6.4.3 Höchstgebot in einer durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Versteigerer aufgrund der Versteigererverordnung durchgeführten Auktion
- a) Die Veräußerung eines kommunalen Grundstücks ist auch durch Auktion möglich. Als Auktionator ist ein öffentlich bestellter oder vereidigter Grundstücksversteigerer einzuschalten, mit dem die Gemeinde einen Vertrag schließt. Das Auktionslimit (Mindestgebot) ist nach Würdigung der Marktsituation und des wirtschaftlichen Interesses der Gemeinde unter Zuhilfenahme der Sachkunde des Auktionators zu vereinbaren. Das Auktionslimit ist ein Hilfwert, da der volle Wert erst durch die Erteilung des Zuschlags an den Meistbietenden ermittelt wird.
- b) Die Angemessenheit des Auktionslimits ergibt sich aus der Markteinschätzung mit dem Auktionator. Vorab hat die Gemeinde für die Feststellung der Angemessenheit ein Verkehrswertgutachten erstellen zu lassen, soweit dies wirtschaftlich vertretbar erscheint. Regelmäßig wird das Auktionslimit unter dem gegebenenfalls gutachterlich festzustellenden abstrakten Verkehrswert liegen. Die Gemeinde muss daher entscheiden, ob sie bereit ist, eventuell Abstriche vom abstrakten Verkehrswert hinzunehmen. Die Gründe für das vertraglich vereinbarte Auktionslimit sind aktenkundig zu machen.
- c) Der volle Wert selbst wird erst durch Erteilung des Zuschlages an den Höchstbietenden ermittelt.
- 6.4.4 Sonderfälle
- a) Gemeinden, die über keinen ausgeglichenen Haushalt (siehe § 43 Absatz 6 KV M-V in Verbindung mit § 16 GemHVO-Doppik) und kein gesetzeskonformes Haushaltssicherungskonzept (siehe § 43 Absatz 7 KV M-V) verfügen, haben bei geplanter Grundstücksveräußerung grundsätzlich ein Bietverfahren gemäß Nummer 6.4.2 mit einem Mindestpreis in Höhe des Bodenrichtwerts oder Verkehrswerts durchzuführen. Für den Fall, dass die Gemeinde ausnahmsweise beabsichtigt, den Nachweis der Veräußerung zum vollen Wert gemäß Nummer 6.4.1 zu erbringen und ihr aber ein höheres Kaufangebot vorliegt, welches nicht berücksichtigt werden soll, hat sie die entsprechenden Mindererträge/-einzahlungen durch andere haushaltswirtschaftliche Maßnahmen zu decken. Dies ist vor Vertragsschluss gegenüber der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde nachzuweisen.
- b) Beabsichtigt die Gemeinde, Grundstücke zu Vorzugsbedingungen an Einheimische zu veräußern (sogenanntes Einheimischenmodell) hat sie die mit der Europäischen Kommission abgestimmten Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken zu beachten (eingestellt im Downloadpool für Kommunen).
- c) Hat die Grundstücksveräußerung zugleich Beschaffungscharakter, etwa weil mit dem Verkauf die Ver-

- pflichtung zur Errichtung eines konkreten Gebäudes verbunden ist, dann liegt ein öffentlicher Bauauftrag oder eine öffentliche Baukonzession vor, denen ein Ausschreibungsverfahren vorauszugehen hat, durch das der Kaufinteressierte ermittelt wird. Grundstücksveräußerungen sind dann als öffentliche Bauaufträge im Sinne des § 103 Absatz 3 GWB anzusehen und ausschreibungspflichtig, wenn (kumulativ)
- die Gemeinde selbst ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse an der Bauleistung verfolgt,
  - der Erwerber zur Erstellung des Bauwerks vertraglich verpflichtet ist und
  - die Gemeinde maßgeblichen Einfluss auf die Konzeption des Bauwerks ausübt.
- 6.5 Bestellung eines Erbbaurechtes unter dem vollen Wert gemäß § 56 Absatz 6 Nummer 1, 3. Alternative KV M-V
- 6.5.1 Die Höhe eines zivilrechtlich zu vereinbarenden Erbbauzinses orientiert sich an den in der kommunalen Praxis und Erbbaurechtslehre bundesweit geltenden Daten:
- a) bei Wohngrundstücken etwa 4 bis 5 Prozent des Bodenwertes,
  - b) bei Gewerbegrundstücken etwa 6 bis 8 Prozent des Bodenwertes,
  - c) bei Grundstücken, die mildtätigen oder gemeinnützigen Einrichtungen, auch Sportvereinen, dienen, etwa 1 bis 2,5 Prozent des Bodenwertes (Nachweis der Mildtätigkeit und Gemeinnützigkeit zum Beispiel durch Freistellungsbescheid des Finanzamtes möglich, soweit es sich nicht um Gebietskörperschaften handelt).
- Maßgeblich für den Erbbauzins ist in jedem Fall der Nutzungszweck.
- 6.5.2 Bei der Vereinbarung des Erbbauzinses unter Zugrundelegung vorgenannter Zinssätze wird von der Bestellung eines Erbbaurechtes zum vollen Wert ausgegangen. Dabei kann Berechnungsgrundlage für den Erbbauzins
- a) der gesamte Verkehrswert des Grund und Bodens zuzüglich aufstehender Baulichkeiten sein. In diesem Fall ist sicherzustellen, dass für die Dauer des Erbbaurechtes der Gegenwert für die Baulichkeit erbracht wird.
  - b) nur der Verkehrswert des Grund und Bodens sein. Für die aufstehenden Baulichkeiten ist ein Kaufpreis/einmaliges Entgelt in Höhe des Verkehrswertes zu vereinbaren (siehe Nummer 6.4.1).
- 6.5.3 Soweit die Verkehrswerte des Grund und Bodens (als Berechnungsgrundlage für den Erbbauzins) sowie der Baulichkeiten oder die oben genannten Zinssätze durch Vereinbarung der vom Erbbauberechtigten zu erbringenden Gegenleistung unterschritten werden, liegt ein genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft im Sinne des § 56 Absatz 6 Nummer 1 KV M-V vor.
- 6.6 Veräußerung von Eigenbetrieben, Beteiligungen an Unternehmen gemäß § 56 Absatz 6 Nummer 2 KV M-V
- 6.6.1 Die Veräußerung eines Eigenbetriebes liegt vor, wenn Gegenstand der Veräußerung das Sondervermögen selbst ist, das die Gesamtheit der in das Sondervermögen eingebrachten Vermögensgegenstände umfasst. Es handelt sich damit im weiteren Sinne um einen Unternehmensverkauf im Wege des asset deal, da eine anteilsbezogene Veräußerung aufgrund der rechtlichen Unselbstständigkeit des Eigenbetriebes nicht möglich ist.
- 6.6.2 Beteiligungen sind Anteile an Unternehmen. Anknüpfend an den Wortlaut des § 56 Absatz 6 Nummer 2 KV M-V ist festzustellen, dass nur Veräußerungen von unmittelbar bestehenden Beteiligungen an Unternehmen der Gemeinde der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde bedürfen, nicht aber die Veräußerung von mittelbaren Anteilen (zum Beispiel an Tochtergesellschaften) durch die mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestatteten Unternehmen. Eine Beteiligung an einem Unternehmen liegt auch dann vor, wenn Aktien an diesem gehalten werden.
- 6.6.3 Zu beachtende Grundsätze
- Bei der Veräußerung von Eigenbetrieben oder Beteiligungen an Unternehmen im Sinne des § 56 Absatz 6 Nummer 2 KV M-V sind von den Gemeinden folgende Grundsätze zu beachten:
- a) Die Ziele der Veräußerung von Eigenbetrieben oder Beteiligungen an Unternehmen müssen von vornherein klar definiert werden. Bei der Zieldefinition ist es ratsam, die Kriterien möglichst umfassend festzulegen. Dies bezieht sich auf zu erwartende Fachkunde, Leistungsfähigkeit des Erwerbers, erwartete Konzeptionen, erkennbare Investitionsbedarfe, Erhalt von Arbeitsplätzen, Vorgaben zum Personalübergang oder ähnliche Vorstellungen. Zur Verwirklichung dieser Ziele ist ein Projektablauf festzulegen.
  - b) Der Unternehmenswert des Eigenbetriebes oder der Beteiligung muss im Rahmen der Festlegung der Ziele der Veräußerung zu Beginn des Projektablaufs intern bestimmt werden. Die Festlegung des Unternehmenswertes ist notwendig, um für sich anschließende Verhandlungsgespräche Bewertungsgrundlagen für die eigene Verhandlungsposition zu haben. Andernfalls kann bei den später eingehenden Angeboten nicht eingeschätzt werden, in welchem Verhältnis sie zum intern festgestellten Wert stehen. Diese Basiswertermittlung wird in der Regel nur durch ein Wertgutachten möglich sein, das unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen aktuellen Standards „Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen (IDW S 1)“ erstellt wurde. Diese Unternehmensbewertung kann wegen der zu gewährenden Unabhängigkeit des Gutachters nicht von einem an der Projektbetreuung der Gemeinde beteiligten Sachverständigen erfolgen.

- c) Die Verpflichtung zur Fertigung des Wertgutachtens nach IDW-Standard ist nur dann nicht gegeben, wenn es kaufmännischen Gepflogenheiten entspricht, auf ein solches Gutachten zu verzichten oder ein hiervon abweichendes Wertermittlungsverfahren anzuwenden. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn nach Mitteilung eines Fachkundigen (zum Beispiel Steuerberaters oder Wirtschaftsprüfers) der Wert des Eigenbetriebes oder der Beteiligung in keinem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zu den Kosten der Begutachtung steht. Eine entsprechende Erklärung ist durch die Gemeinde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beizubringen.
- d) Auf der Grundlage des festgestellten Unternehmenswertes sollte die Veräußerungsabsicht in geeigneter Form öffentlich bekannt gemacht werden (bedingungsfreie Ausschreibung), um eine belastbare Marktanalyse erstellen zu können.
- e) Stehen die eingangs definierten Veräußerungsziele der Bedingungsfreiheit (vergleiche hierzu die Hinweise unter Nummer 6.4.2) entgegen und sollen sie dennoch als Ausschreibungsbedingung formuliert werden, ist der nach IDW-Standard gutachterlich ermittelte Unternehmenswert als Mindestkaufpreis festzulegen.
- f) Das einzig maßgebliche Kriterium für die Auswahl des Käufers darf das höchste Angebot sein, wobei auch den geforderten vertraglichen Vereinbarungen (zum Beispiel einer Garantie des Verkäufers oder anderer nach dem Verkauf eingreifender Verpflichtungen) Rechnung zu tragen ist.
- g) Die Bekanntmachung der Ausschreibung kann in einer überregionalen Tageszeitung und hat im Bundesanzeiger sowie auf der Internetseite der Gemeinde (oder des Amtes bei amtsangehörigen Gemeinden) mindestens für die Dauer von zwei Monaten zu erfolgen. Falls die Veräußerung für europaweit oder über Europa hinaus tätige Investoren von Interesse sein könnte, sollte die Ausschreibung zusätzlich in Veröffentlichungen mit einer regelmäßigen internationalen Verbreitung erscheinen.
- h) Die fachliche Kompetenz und die finanzielle Leistungsfähigkeit der einzelnen Bewerber (nachgewiesen zum Beispiel durch die Vorlage von Bürgschaften) sollte geprüft und entsprechend den eigenen Zielvorgaben bewertet werden.
- i) Soweit es sich um eine kombinierte Vergabe handelt (das heißt die Veräußerung eines Unternehmens und die damit verbundene Erteilung eines Auftrages, bestimmte Leistungen für die öffentliche Hand zu erbringen), gelten die Regelungen des öffentlichen Auftragswesens.
- j) Liegt der durch Ausschreibung ermittelte Wert unter dem vor der Ausschreibung ermittelten Unternehmenswert, kann der niedrigere Wert grundsätzlich als voller Wert im Sinne des § 56 Absatz 4 Satz 2 KV M-V anerkannt werden, wenn die veräußernde Gemeinde nachweist, dass die vorstehenden Hinweise bei der Durchführung der Ausschreibung vollumfänglich berücksichtigt worden sind.
- k) Bei der Auswahl des Käufers muss die Gemeinde die gebotene Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns walten lassen. Diese verlangt, sich über Professionalität, Seriosität, Bonität und Liquidität eines Vertragspartners hinreichend zu vergewissern. Hierzu hat die Gemeinde zumindest (online) öffentlich zugängliche Quellen zu nutzen.
- l) Der Einsatz professioneller Beratung durch vereidigte Wirtschaftsprüfer und entsprechend qualifizierte Juristen ist bei Vorhaben dieser Art anzuraten, weil die Verhandlungsführer der Verkäuferseite angesichts der Einmaligkeit derart bedeutender Vorgänge in der Regel nicht über die notwendige Erfahrung verfügen dürften. Allerdings muss sich die Gemeinde auch ein fundiertes eigenes Urteil über die Qualität der vorgelegten Unterlagen als Grundlage für die Entscheidung über die Veräußerung bilden.
- m) Sämtliche Entscheidungen in dem Verfahren der Veräußerung von Eigenbetrieben oder Beteiligungen an Unternehmen müssen transparent dokumentiert werden, sodass sie sich nicht nur gegenüber den Gemeindevertretern, sondern auch gegenüber der Aufsichtsbehörde und im Streitfall nachvollziehbar darstellen lassen.

Hinweis: Erfolgt die Veräußerung des Eigenbetriebs bzw. der Unternehmensbeteiligung mindestens zum gutachterlich nach IDW-Standard ermittelten Wert oder an den Meistbietenden nach einer Ausschreibung entsprechend den vorstehenden Hinweisen, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass eine unzulässige Beihilfe im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 AEUV nicht vorliegt (vergleiche Nummer 6.9).

#### 6.6.4 Genehmigungsfreistellung

- a) Gemäß § 3 Genehmigungsfreistellungsverordnung vom 6. November 2008 (GVOBl. M-V S. 442) bedürfen Rechtsgeschäfte der Gemeinden nach § 56 Absatz 6 Nummer 2 der KV M-V mit Unternehmen, deren einziger Gesellschafter die Gemeinde ist, keiner Genehmigung.
- b) Da das zur Aufgabenerfüllung notwendige Vermögen – hier der Eigenbetrieb oder die Unternehmensbeteiligung – in diesen Fällen weiterhin im Zugriffsbereich der Gemeinde als Gesellschafter verbleibt, hat der Ordnungsgeber eine rechtsaufsichtliche Genehmigungspflicht als entbehrlich angesehen.
- c) Die Genehmigungsfreistellung gilt auch für Rechtsgeschäfte der Gemeinde gemäß § 56 Absatz 6 Nummer 2 KV M-V, die zur Wahrung steuerbegünstigter Zwecke im Sinne des Teils 2 Abschnitt 3 der Abgabenordnung auf der Grundlage satzungsmäßiger oder gesellschaftsvertraglicher Abreden zum Nennwert der jeweiligen Stammkapitale erfolgen (vergleiche § 55 Absatz 1

- Nummer 2 der Abgabenordnung). Diese Regelung wurde für solche Fälle getroffen, bei denen in den Gesellschaftsverträgen festgeschrieben worden ist, dass sich die Gesellschafter bei Austritt die Geschäftsanteile gegenseitig zum Nennwert der jeweiligen Stammkapitale anzubieten haben. In diesen Fällen gibt es hinsichtlich des Kaufpreises keinen Ermessensspielraum der Gemeinde und somit auch keine Prüfungsnotwendigkeit durch die Rechtsaufsichtsbehörde.
- 6.7 Einbringung von Vermögensgegenständen in Unternehmen in privater Rechtsform gemäß § 56 Absatz 6 Nummer 3 KV M-V
- In den Fällen des § 56 Absatz 6 Nummer 3 KV M-V hängt der Nachweis des vollen Wertes vom Vermögensgegenstand ab. Bei Einbringung von Vermögensgegenständen durch Sacheinlage liegt eine Veräußerung zum vollen Wert nur dann vor, wenn die Einlage zum wie im Verhältnis unter fremden Dritten üblichen ermittelten Verkehrswert des eingebrachten Vermögensgegenstandes vorgenommen wird und eine adäquate Erhöhung des Stammkapitals in Höhe des festgestellten Wertes zur Folge hat. Wenn Eigenbetriebe oder Beteiligungen an Unternehmen in Unternehmen eingebracht werden, ist der volle Wert durch das vorgenannte Verfahren (vergleiche Nummer 6.6) zu ermitteln. Soweit Grundstücke in Unternehmen eingebracht werden, gelten Nummer 6.3 oder 6.4 entsprechend. Bareinlagen fallen nicht unter § 56 Absatz 6 Nummer 3 KV M-V.
- 6.8 Wertbestimmung in Erfüllung gerichtlicher oder vertraglicher Verpflichtungen
- Als voller Wert im Sinne des § 56 Absatz 4 Satz 2 KV M-V ist auch der auf der Grundlage einer Gerichtsentscheidung, eines außergerichtlichen Vergleichs oder einer vertraglichen Verpflichtung ermittelte Kaufpreis anzusehen, da diese Wertbestimmung eine derart bindende Wirkung entfaltet, dass hinsichtlich der Vereinbarung der Gegenleistung kein Gestaltungsspielraum mehr besteht. Dies gilt nicht, sofern die vertragliche Kaufpreisregelung rechtsmissbräuchlich abgeschlossen worden ist, wovon grundsätzlich bei einem zeitlich engen Zusammenhang zwischen Vertragsabschluss und Veräußerung auszugehen ist.
- 6.9 Sonderfall – Verkauf von Vermögensgegenständen an Unternehmen
- Bei der Veräußerung von Vermögensgegenständen und für eventuelle Preisnachlässe an Unternehmen sind im Hinblick auf das Verbot unzulässiger Beihilfen Artikel 107 AEUV und die Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 AEUV zu beachten.
- Vor dem Unterwertverkauf eines Vermögensgegenstands an Unternehmen ist die Vereinbarkeit der Vergünstigung mit dem EU-Beihilfenrecht durch die Gemeinde sicherzustellen. Auf eine gegebenenfalls bestehende Notifizierungspflicht der Gemeinde gegenüber der EU-Kommission wird hingewiesen. Die kommunalrechtliche Genehmigung einer Unterwertveräußerung nach § 56 Absatz 6 KV M-V beinhaltet keine beihilfenrechtliche Genehmigung.
- 6.10 Entscheidungsfindung innerhalb der Gemeinde
- 6.10.1 Die nach der Hauptsatzung zu bestimmende Entscheidungsbefugnis beurteilt sich nach dem vollen Wert des Vermögensgegenstandes. Dem zuständigen Gremium müssen alle für die Entscheidung über die Vermögensveräußerung erheblichen Tatsachen in der Beschlussvorlage mitgeteilt werden. Hierzu gehört auch, dass wahrheitsgemäß über alle vorliegenden konkreten Kaufangebote in der Beschlussvorlage informiert wird. Gehen konkrete Kaufangebote nach Versand der Beschlussvorlage, aber vor Beschlussfassung ein, hat die Verwaltung über die geänderte Sachlage per Tischvorlage zu informieren. Die Entscheidung über die Vermögensverfügung im Sinne des § 56 Absatz 6 KV M-V hat die wesentlichen Bestandteile des Vertrages, wie die genaue Bezeichnung des Vermögensgegenstandes, des Preises und des Erwerbers zu enthalten.
- 6.10.2 Bei Eigenheimstandorten, sozialem Wohnungsbau und Gewerbegebieten kann die Gemeinde einen Globalbeschluss über den Grundstückspreis sowie eine Vorwegbeleihung des vertragsgegenständlichen Grundstückes vor Eigentumsumschreibung beschließen, ohne den Namen des Erwerbers schon zu kennen. Vor Beschlussfassung ist die Rechtsaufsichtsbehörde einzubinden. Die einzelnen Kaufverträge selbst müssen dagegen alle Daten enthalten.
- 6.10.3 Abweichungen von dem vollen Wert sind in den Beschlüssen der Kommunalvertretung klar und nachvollziehbar zu begründen. Dies setzt zunächst die Feststellung des vollen Wertes voraus. Die Absenkung auf den gewünschten Preis muss sich aus der Aufgabenstellung der Gemeinde ableiten lassen und nach Kriterien erfolgen, die eine Übertragung auf vergleichbare Fälle zulässt.
- 6.10.4 Mit der politisch gewollten und rechtlich begründeten Abweichung vom Regelfall sind verminderte Einzahlungen verbunden. Diese Folgen transparent zu machen, entspricht dem Grundsatz der Haushaltsklarheit und -wahrheit. Eine solche Entscheidung sollte deshalb, falls zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorberichtes bereits absehbar und es sich nicht um einen geringfügigen Betrag handelt, auch in diesem dargestellt werden.
- 6.10.5 Über Vermögensveräußerungen ist angesichts der berechtigten finanziellen Interessen der Betroffenen grundsätzlich in nichtöffentlicher Sitzung zu entscheiden (vergleiche § 29 Absatz 5 Satz 2 KV M-V und die Hinweise zur Öffentlichkeit und Nicht-Öffentlichkeit von Sitzungen kommunaler Vertretungskörperschaften bei der Behandlung von Grundstücks- und Vergabeangelegenheiten vom 19.12.2012 [AmtsBl. M-V 2013 S. 35]).
- 6.11 Erforderliche Antragsunterlagen
- 6.11.1 Vertrag
- Mit dem Antrag auf Genehmigung gemäß § 56 Absatz 6 KV M-V ist der Rechtsaufsichtsbehörde mindestens eine beglaubigte Abschrift des notariell beurkundeten Vertrages vorzulegen, soweit eine notarielle Beurkundung ge-

setzlich vorgeschrieben ist. Dabei ist zu beachten, dass bei Grundstückskauf- und Tauschverträgen sowohl das Verpflichtungs- als auch das dingliche Verfügungsgeschäft vom Genehmigungsvorbehalt erfasst werden.

#### 6.11.2 Sachverhaltsdarstellung

Der Genehmigungsbehörde ist eine Sachverhaltsdarstellung zu übergeben, in der mindestens folgende Punkte enthalten sein müssen:

- Benennung des vollen Wertes und Erläuterung der Wertermittlungsmethode im Sinne der Nummern 6.3 bis 6.8,
- Begründung des besonderen öffentlichen Interesses für die Weggabe des Vermögensgegenstandes unter dem vollen Wert (siehe Nummer 6.2),
- beihilferechtliche Stellungnahme für den Fall der Vermögensveräußerung an ein Unternehmen (siehe Nummer 6.9).

#### 6.11.3 Beschluss

Zudem sind der Rechtsaufsichtsbehörde die von der Verwaltung erarbeitete Beschluss- oder Entscheidungsvorlage (Beschlussvorschlag mit Begründung) und eine auszugsweise Ausfertigung über die Niederschrift der Entscheidung des zuständigen kommunalen Vertretungsorgans beziehungsweise des Haupt- oder Kreisausschusses vorzulegen.

### 7 Nutzungsüberlassung nach § 56 Absatz 5 KV M-V

- 7.1 Der Nachweis der Überlassung zum vollen Wert ist grundsätzlich in entsprechender Anwendung der für die Vermögensveräußerung gegebenen Hinweise zu führen.
- 7.2 Bei Landpachtverträgen gilt die Nutzungsüberlassung zum vollen Wert ohne vorheriges Bietverfahren als nachgewiesen, wenn dem Pachtzins der im aktuellsten Landesgrundstücksmarktbericht für den Landkreis ausgewiesene durchschnittliche Pachtpreis und die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte benannte Acker- oder Grünlandzahl zugrunde liegt. Gemeinden, die über keinen ausgeglichenen Haushalt und kein gesetzeskonformes Haushaltssicherungskonzept verfügen, haben die Vorgaben unter Nummer 6.4.4 Buchstabe a zu beachten.

### 8 Ratenzahlungen

Gegen die Vereinbarung von Ratenzahlungen in Verträgen bestehen keine rechtsaufsichtlichen Bedenken, sofern eine angemessene Verzinsung der Gegenleistung erfolgt und sich aus der Ratenvereinbarung keine zusätzlichen Risiken ergeben. Daher sollten Sicherheiten für die Ratenzahlung (zum Beispiel Bankbürgschaft, vertragliche Vereinbarung

des Eigentumsübergangs auf den Erwerber nach letzter Ratenzahlung und so weiter) angestrebt werden.

### 9 Genehmigungsfiktion gemäß § 56 Absatz 8 KV M-V

Die Genehmigung gilt als förmlich erteilt, wenn die Rechtsaufsichtsbehörde eine mögliche Verletzung von Rechtsvorschriften nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang der benötigten Antragsunterlagen geltend macht. Hier gilt es zu beachten, dass die Zwei-Monats-Frist erst nach vollständigem Vorliegen der benötigten Antragsunterlagen gemäß Nummer 6.11 zu laufen beginnt.

### 10 Vertragsänderungen

10.1 Bei Änderungen von nach § 56 Absatz 6 KV M-V genehmigten Veräußerungsverträgen, die den Tatbestand der Unterwertveräußerung erfüllen, weil zum Beispiel eine zusätzliche Grundstücksfläche unter dem vollen Wert veräußert werden soll, ist ein weiteres Genehmigungsverfahren nach § 56 Absatz 6 KV M-V erforderlich.

10.2 Bei der Frage der Genehmigungspflicht von Vertragsänderungen ohne Änderung des Vertragsgegenstandes, ist zu prüfen, ob der Änderungsvertrag für die Gemeinde konkrete finanzielle Nachteile zur Folge hat und damit im Ergebnis eine (weitere) Kaufpreisreduzierung erfolgt. Ist deshalb der Tatbestand der Unterwertveräußerung zu bejahen, ist ein Genehmigungsverfahren nach § 56 Absatz 6 KV M-V erforderlich.

### 11 Auskunftserteilung

Die Gemeinde hat auf Verlangen Auskunft zum vorgenommenen Verfahren zur Ermittlung des vollen Werts des Vermögensgegenstandes zu erteilen.

### 12 Vorwegbeleihung

§ 4 Genehmigungsfreistellungsverordnung regelt, unter welchen Bedingungen Gemeinden bereits vor dem Eigentumsübergang Grundpfandrechte zu Gunsten Dritter bestellen dürfen, ohne dass es im Einzelfall dem Zulassen einer Ausnahme nach § 57 Absatz 1 KV M-V durch die Rechtsaufsichtsbehörde bedarf.

### 13 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft und am 31. Dezember 2021 außer Kraft. Mit dem Inkrafttreten dieser Verwaltungsvorschrift tritt der Durchführungserlass zum Genehmigungsverfahren nach § 56 Absatz 6 der Kommunalverfassung vom 11. April 2013 (AmtsBl. M-V S. 302), der zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 17. November 2017 (AmtsBl. M-V S. 799) geändert worden ist, außer Kraft.

Nicht öffentlich !

Sachbearbeitendes Amt:  
Amt für Finanzverwaltung  
und Liegenschaften  
Abt. Liegenschaften und  
kommunales Vermögen

Datum: 01. 02. 1999

---

Sachbearb.: Georg  
Fislage  
Tel.: 251-240

---

Druck-Nr.:

---

Zu Punkt                      der  
Tagesordnung

---

### V o r l a g e

Gegenstand: Leitlinien zur Veräußerung kommunalen Vermögens  
(Grundstücke, Immobilien)

Beschlußvorschlag:

Für Grundstücke

1. im Sanierungsgebiet (unterliegen einem Veräußerungsgebot gemäß Landesrichtlinien)
2. außerhalb des Sanierungsgebietes

Im einzelnen:

- 1.1. Alle zu verkaufenden städtischen Immobilien sind erst
- 2.1. den darin wohnenden Mietern zum Kauf anzubieten und anschließend grundsätzlich auszuschreiben.  
Ausnahmen bei gezielten Angeboten Dritter sind möglich, wenn darüber vorher im Finanz- und Liegenschaftsausschuß beraten wurde.  
Vorrang wird ebenfalls der städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH hinsichtlich des Erwerbs städtischer Grundstücke eingeräumt.
- 1.2. Beim Verkauf der städtischen Grundstücke ist grundsätz-
- 2.2. lich vom Verkehrswert auszugehen.

- 1.3. Schwer veräußerbare Grundstücke können mit Zustimmung  
2.3. der nach dem eigentlichen Verkehrswert zuständigen  
Beschußgremien (Bürgerschaft, Hauptausschuß und Bürger-  
meisterin), unterhalb des Verkehrswertes veräußert wer-  
den. Die gesetzlichen Vorgaben des § 57 Kommunalver-  
fassung M-V sind hierbei besonders zu berücksichtigen.  
Ungeachtet der Zuständigkeitsgrenzen bzw. Beschluß-  
kompetenz gemäß der Hauptsatzung ist der Finanz- und  
Liegenschaftsausschuß in seinen regelmäßigen Sitzungen  
über die An- und Verkäufe der städtischen Grundstücke  
(Grundstücksverkehr) zu informieren.
- 1.4. Für das innerstädtische Sanierungsgebiet wird der Grund-  
satzbeschuß, zum halben Verkehrswert zu veräußern, aufge-  
hoben.
- 1.5. Nicht veräußerbare städtische Grundstücke werden grund-  
sätzlich der städtischen Sanierungsgesellschaft GmbH  
überführt und von dieser saniert.
- 1.6. Die für die Stadt auch zukünftig wertvollen Grundstücke  
werden grundsätzlich aus dem Sondervermögen nach Maßgabe  
der Städtebauförderrichtlinien herausgenommen. Die hier-  
für in Betracht kommenden Gebäude werden bis zum Jahres-  
ende 1999 komplett in einer Liste erfaßt. Die Heraus-  
nahme dieser Gebäude ist für jedes Gebäude speziell  
zu begründen; insbesondere ist das öffentliche Interesse  
darzulegen.
- 1.7. Bei mehreren Bewerbern um ein Grundstück ist demjenigen  
2.4. der Vorrang zu geben, der die Immobilie nachweislich  
selber zum Wohnen oder aus geschäftlich bzw. gewerblichen  
Gründen selbst nutzen will. Wollen mehrere Bewerber die  
Immobilie selbst nutzen entscheidet das Los.
- 1.8. Eine Sanierungsverpflichtung des Käufers ist im nota-  
riellen Kaufvertrag in geeigneter Form zugunsten der  
Hansestadt Wismar zu sichern.
- 1.9. Grundsätzlich sind bei Vorkaufsrechten diese zugunsten  
2.5. der Hansestadt Wismar grundbuchlich zu sichern.

Begründung: siehe Anlage

Verfahren:

1. Welche Ämter oder Projektgruppen sind beteiligt ?  
Mit welchem Ergebnis ?

- keine

2. Finanzielle Auswirkungen:

- keine

3. Die Maßnahme

a) neu

b) freiwillig

4. Die Entscheidung trifft die Bürgerschaft.

Ergebnis:

5. Beraten im Finanz- und Liegenschaftsausschuß  
am: 13. 01. 1999

Ergebnis: mit folgenden Änderungen zu Punkt 1.1. und  
2.1. zugestimmt

1.1. - vor einer Ausschreibung sind die Objekte  
den Mietern zum Kauf anzubieten

2.1. - bei Geboten Dritter, ist vor einer Ent-  
scheidung die Bürgermeisterin, der  
Finanz- und Liegenschaftsausschuß  
einzubeziehen

1.6. Im ersten Satz wurde nach dem Wort Sonder-  
vermögen "nach Maßgabe der Städtebauförde-  
rungsrichtlinien" und der letzte Halbsatz  
eingefügt.

*Pommann Wilken*

Dr. Wilcken  
Bürgermeisterin

*60*  
*29/01/99*

Anlage:

Begründung:

Die Leitlinien zur Veräußerung kommunalen Vermögens sollen den veränderten Bedingungen des Immobilienmarktes sowie der veränderten privaten Sanierungsbereitschaft Rechnung tragen. Sowohl aus steuerrechtlichen als auch aus wirtschaftlichen Gründen ist die private Investitionsbereitschaft erheblich zurückgegangen. Von daher sind unnötige Restriktionen, die den Grundstücksverkehr und damit insbesondere die Sanierung des städtischen Sanierungsgebietes behindern, zu unterlassen. Um die in den meisten Fällen der Sanierung notwendige Kreditierung nicht zu gefährden, ist es daher geboten, von unnötigen notariellen Kaufvertragsauflagen abzusehen; hierzu zählt insbesondere das Weiterveräußerungsverbot sowie das Wiederkaufsrecht der Hansestadt Wismar. Des weiteren soll zur Verbesserung des Grundstücksverkehrs sowie der Förderung der Sanierungsbereitschaft privater Investoren die von diesen abgegebenen gezielten Kaufangebote ungeachtet eines Ausschreibungsverfahrens berücksichtigt werden. Derartige Ausschreibungsverfahren führen nicht nur zu einer erheblichen, teilweise über Monate dauernden Verzögerung der Investition, sondern zum Teil zur völligen Vereitelung der Investitionsbereitschaft. Die Verkaufserfahrungen haben gezeigt, daß zwar andere Bieter in diesem Verfahren der Zuschlag erteilt werden müßte, diese jedoch dann vom Kaufangebot Abstand genommen haben.

Sofern Hausgrundstücke im Sanierungsgebiet nicht veräußerbar sind, soll unter dem Gesichtspunkt einer möglichst kontinuierlichen und gedeihlichen Weiterführung der Sanierung diese in Zukunft von der städtischen Sanierungs GmbH, soweit wirtschaftlich tragbar, durchgeführt werden. Allein hierdurch kann der Ausfall privater Investoren hinreichend kompensiert werden.

Um für die städtische Planung und Sanierung eine hinreichende Transparenz zu schaffen, hat die Hansestadt Wismar bis Ende 1999 zu prüfen, welche Gebäude aus verwaltungstechnischen, wirtschaftlichen, kulturell oder sonstigen wichtigen Gründen nicht veräußert werden sollen. Hierdurch wird verhindert, daß durch unreflektierte Veräußerung städtischen Vermögens für die Hansestadt Wismar nachteilige Eigentumsbedingungen an Grundstücken geschaffen werden.

Der turnusmäßige Bericht im Hinblick auf den Grundstücksverkehr gegenüber dem Finanz- und Liegenschaftsausschuß dient ungeachtet der eigentlichen Kompetenzen gemäß der Hauptsatzung der allgemeinen politischen Transparenz des städtischen Grundstücksverkehrs. Insbesondere sollen hier die grundstücksrechtlichen Umsetzungen auf der Grundlage der Entscheidungskompetenz gemäß § 8 Absatz 4 der Hauptsatzung dargestellt werden.