

Abteilung/FB	Datum	Status
Fachbereich 11	06.11.2017	öffentlich

Az: 11

Beratungsfolge:

Ausschuss für Finanzen und Wirtschaft
Verwaltungsausschuss
Rat

Sitzungsdatum:

22.11.2017 zur Empfehlung
05.12.2017 zur Empfehlung
14.12.2017 zum Beschluss

Grundsatzbeschluss zur Bestellung von Sicherheiten im Rahmen von Grundstücksverkäufen**Beschlussvorschlag:**

Für Grundstücksverkäufe der Stadt wird die Entscheidung nach § 58 Absatz 1 Nr. 16 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz über die Genehmigung von Grundschulden oder Hypotheken bis zu einer Höhe von 300.000 Euro mit 20% Zinsen und 10% Nebenleistungen zugunsten deutscher Geldinstitute auf den Verwaltungsausschuss delegiert. Hierbei wird die Sicherungsabrede getroffen, dass die Grundpfandrechte nur insoweit als Sicherheit verwertet werden dürfen, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld leisten.

Begründung:

Bei Grundstückerkäufen ist es üblich, dass der Kaufpreis nicht aus dem Eigenkapital sondern bereits über ein Hypothekendarlehen finanziert werden muss. Die finanzierenden Banken verlangen in diesen Fällen die Eintragung einer Grundschuld. Da die Käufer erst nach Vollzug des Kaufvertrages als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden und dieses mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann, soll den Käufern die Finanzierung des Kaufpreises erleichtert werden, indem die Stadt bereits vor der Umschreibung des Grundstückes einer Belastung des Grundstückes zustimmt. Hierfür ist nach § 58 Abs. 1 Nr. 16 NKomVG die Zuständigkeit des Rates gegeben, da es sich um eine - wenn auch nur kurzfristige - Bestellung von Sicherheiten für Dritte handelt.

Für den Bau eines Einfamilienhauses ist ein Betrag in Höhe von 300.000,00 Euro mit 20 % Zinsen jährlich und 10 % Nebenleistung üblich.

Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in den Grundpfandrechtsbestellungsurkunden folgende Bestimmungen wiedergegeben werden:

Die Gläubiger dürfen die Grundpfandrechte nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld der Käufer geleistet haben. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb des notariellen Kaufvertrags gelten erst, nachdem der

Kaufpreis vollständig gezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab dann gelten sie für und gegen die Käufer als neue Sicherungsgeber.

Zahlungsansprüche, durch die sie erstmals valuiert werden, werden an die Stadt abgetreten, soweit der Kaufpreis nicht anderweitig zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist. Sofern eine Abtretung ausgeschlossen ist, wird hierdurch ein unwiderruflicher Zahlungsauftrag erteilt.

Die Stadt übernimmt im Zusammenhang mit den Grundpfandrechtsbestellungen keinerlei persönliche Zahlungsverpflichtungen. Die Käufer verpflichten sich, die Stadt von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

Da beim Verkauf von Grundstücken aufgrund der Wertgrenze von 50.000 Euro nicht immer der Rat entscheidet, bittet die Verwaltung hier um einen Grundsatzbeschluss zur Erleichterung des Verkaufsverfahrens. In jedem Fall werden die zuständigen Gremien bei Verkäufen bis 50.000 Euro der Verwaltungsausschuss und bei Verkäufen über 50.000 Euro der Rat im Einzelfall entscheiden.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

Controlling-Vermerk:

entfällt

Anlagenverzeichnis:

Idel
Sachbearbeiter/-in Fachbereichsleiter/-in

G. Böhling
Bürgermeister