

# Amt Oder - Welse

Der Amtsdirektor

## GV Schöneberg

Antragsteller: Amtsdirektor

# BESCHLUSS

öffentlich

nichtöffentlich

federführendes Amt: Liegenschaften

Datum

Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

08.01.2009

4/2009

| Beratungsfolge     | Termin     | TOP  | Ein | Für | Geg | Ent | Bemerkungen |
|--------------------|------------|------|-----|-----|-----|-----|-------------|
| Gemeindevertretung | 22.01.2009 | 9.1. | X   | X   |     |     |             |
|                    |            |      |     |     |     |     |             |

Benehmen mit der ehrenamtlichen Bürgermeisterin: ja/nein

### Betreff:

Zustimmung zum Weiterverkauf und Bewilligung eines Rangrücktritts

### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneberg beschließt,

die Entscheidung zur Bewilligung eines Rangrücktritts und die Zustimmung zum Weiterverkauf eines Grundstücks dem Amtsdirektor zu übertragen und die entsprechenden Erklärungen gegenüber dem Notar bzw. Grundbuchamt abzugeben.

### Sachdarstellung:

In den Kaufverträgen der Gemeinde wurde seit 1992 entsprechend den Vorgaben der Kommunalaufsicht zur Absicherung der Gemeinde und Vorbeugen von Spekulationsgeschäften ein so genanntes Wiederkaufsrecht für die Gemeinde vereinbart und dinglich gesichert, das heißt im Grundbuch des Erwerbers wird für die Gemeinde in Abteilung II des Grundbuches eine Rückauflassungsvormerkung eingetragen.

Dieses Wiederkaufsrecht ist zeitlich begrenzt. In den ersten Jahren wurden 15 oder 20 Jahre, später einheitlich in allen Gemeinden des Amtes 10 Jahre vereinbart.

Während dieser vereinbarten Zeitdauer ist bei einem Weiterverkauf durch den Eigentümer die Zustimmung der Gemeinde erforderlich bzw. kann die Gemeinde das Grundstück zurück erwerben, wenn

- der Kaufpreis nicht gezahlt wird
- die vereinbarte Nutzung des Grundstücks nicht erfolgt ist

und die Gemeinde kann bei einem Weiterverkauf zum höheren Grundstückspreis als erworben die Differenz vereinnahmen.

Der neu geschlossene Kaufvertrag wird dahingehend durch die Abteilung Liegenschaften geprüft und wenn zutreffend, der Mehrerlös abgefordert.

Wird bei einem Weiterverkauf die Finanzierung des Kaufpreises vom Erwerber durch ein Darlehen erforderlich, wird von der Gemeinde eine Rangrücktrittserklärung benötigt, sofern dies nicht bereits mit dem Erstverkauf erfolgt ist (in neueren Verträgen gleich eingearbeitet).

Die finanzierende Bank benötigt die erste Rangstelle der im Grundbuch eingetragenen Rechte und Belastungen und die Gemeinde tritt mit ihren Rechten (Rückauflassungsvormerkung) an zweiter Stelle hinter die einzutragende Grundschuld.

Wird die Rangrücktrittserklärung nicht erteilt, ist die Finanzierung für den Käufer in Frage gestellt und das Grundstücksgeschäft kann unter Umständen nicht durchgeführt werden.

Für die Zustimmung zum Weiterverkauf und Abgabe der Rangrücktrittserklärung wurde bisher ein Beschluss der Gemeindevertretung gefasst.

Mitunter treten dadurch Verzögerungen in der Abwicklung des Kaufvertrages, insbesondere für die Finanzierung über eine Bank ein, wenn ein Wiederkaufsrecht eingetragen ist und keine Rangbescheinigung vorliegt.

Da es sich um eine formelle Prüfung der Modalitäten aus dem Erstvertrag handelt und ein Rückkauf in der Regel nicht in Betracht kommt, schlage ich vor, die Zustimmung vom Amt zu erteilen und Rangrücktrittserklärungen abzugeben.

|                 |            |                   |             |
|-----------------|------------|-------------------|-------------|
| gez. Amtsleiter | Frau Spann | gez. Amtsdirektor | Herr Krause |
|-----------------|------------|-------------------|-------------|

Der Beschluss wurde in der vorliegenden Form gefasst:

Vorsitzender der Gemeindevertretung: gez. Schroeder