Stadt Niederkassel
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

Fachbereich 7 tr

Vorlagen-Nr. 1186/2004-2009

Zur Sitzung

Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss	29.11.2007	öffentlich	Vorberatung
Rat der Stadt Niederkassel	12.12.2007	öffentlich	Entscheidung

Beratungs-gegenstand	Grundsatzbeschluss zur Bestellung von Sicherheiten für andere auf städt. Parzellen vor Eigentumsumschreibung im Grundbuch

Haushaltsmittel vorhanden	☐ ja ☐ nein ☒ entfällt	Wenn ja Haushaltsstelle:	Wenn nein Deckungsvorschlag:

Stellungnahme Kämmerer:

Sachverhalt:

Gemäß § 87 Abs. 1 GO NW dürfen Gemeinden keine Sicherheiten zugunsten Dritter bestellen. Die Aufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) kann Ausnahmen von diesem Verbot zulassen. Ausnahmegenehmigungen werden häufiger in Zusammenhang mit Grundstücksverkäufen der Gemeinde benötigt, wenn die Käufer den Kaufpreis und/oder die Bau- bzw. Sanierungskosten durch die Aufnahme von Darlehen finanzieren und der verkaufte Grundbesitz vor Eigentumsumschreibung im Grundbuch mit Grundpfandrechten zugunsten der Darlehensgeber belastet werden soll.

Für die Bestellung von Sicherheiten für andere bedarf es gemäß § 41 Abs. 1 p GO NW grundsätzlich eines Ratsbeschlusses. Die Ausnahmegenehmigung der Aufsichtsbehörde gemäß § 87 Abs. 1 GO NW kann daher erst nach einer entsprechenden Entscheidung des Rates erteilt werden.
Der Rat kann hierzu - wie die Kommunalaufsicht mitteilt, ist es bereits in einigen Kommunen geschehen - einen Grundsatzbeschluss fassen. Andernfalls ist für jeden Einzelfall eine Entscheidung herbeizuführen. Dies führt in der Regel zu Verzögerungen beim Abschluss des Kaufvertrages, da Erwerber häufig erst mit Vorliegen des Kaufvertragsentwurfs mitteilen, dass sie fremdfinanzieren wollen oder müssen. Hier muss dann die Angelegenheit gestoppt werden, bis der entsprechende Ratsbeschluss und die Zustimmung der Aufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht des Rhein-Sieg-Kreises) vorliegt.

Um hier zukünftig schneller agieren zu können, bittet die Verwaltung um einen entsprechenden Grundsatzbeschluss.

Es ist auch festzulegen, ob die Bestellung von Grundpfandrechten nur zur Finanzierung des Kaufpreises oder darüber hinaus für Bau- oder Sanierungskosten zugelassen werden soll. Auch die Höhe der Belastung kann, muss jedoch nicht begrenzt werden. Es ist also auch möglich, eine Belastung mit Grundpfandrechten in beliebiger Höhe zuzulassen.

Wichtig für diese Belastung ist die Regelung folgender Punkte:

1. Die Gemeinde/Stadt übernimmt keine persönliche Haftung.
2. Wenn die Bestellung der Grundpfandrechte (auch) der Finanzierung des Kaufpreises dient, ist sicherzustellen, dass von der Beleihungsvollmacht bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur Gebrauch gemacht werden darf, um diesen zu finanzieren und dass der Kaufpreis seitens der Darlehensgeber unmittelbar an die Stadt oder ein Notar-Anderkonto ausgezahlt wird (Abtretung).
3. Bei Veräußerung von Teilflächen muss sichergestellt sein, dass die nicht verkauften Flächen der zu belastenden Parzellen nach Vermessung und katasteramtlicher Fortschreibung unentgeltlich und auflagenfrei aus der Mithaft für die Grundpfandrechte entlassen werden.
4. Der Käufer trägt die im Rahmen der Grundschuldbestellung entstehenden Kosten.

Die Verwaltung bittet einen entsprechenden Grundsatzbeschluss zu fassen. Sowohl das Verfahren, als auch der Inhalt des Grundsatzbeschlusses ist mit der Kommunalaufsicht abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt einen Grundsatzbeschluss dergestalt, dass die Bestellung von Sicherheiten für andere auf städt. Parzellen (auch Teilflächen) vor Eigentumsumschreibung auf den Erwerber zugelassen wird.

Die Bestellung von Grundpfandrechten wird in beliebiger Höhe zugelassen.

Es ist hierbei zu beachten, dass

1. die Stadt keine persönliche Haftung übernimmt,
2. sofern die Bestellung der Grundpfandrechte (auch) der Finanzierung des Kaufpreises dient, sicherzustellen ist, dass von der Beleihungsvollmacht bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur Gebrauch gemacht werden darf, um diesen zu finanzieren und dass der Kaufpreis seitens der Darlehensgeber unmittelbar an die Stadt oder ein Notar-Anderkonto ausgezahlt wird (Abtretung),
3. bei der Veräußerung von Teilflächen sichergestellt ist, dass die nicht verkauften Flächen der zu belastenden Parzellen nach Vermessung und katasteramtlicher Fortschreibung unentgeltlich und auflagenfrei aus der Mithaft für die Grundpfandrechte entlassen werden,
4. der Käufer die im Rahmen der Grundschuldbestellung entstehenden Kosten trägt.