

## Ratsbeschluss „Grundstücksverkehr der Stadt Bochum (Grundstücksrichtlinien)“ vom 14.12.2006

**hier:** Änderung der Grundstücksrichtlinien

**Bezug:** Auftrag des „Ausschusses für Wirtschaft, Infrastruktur und Stadtentwicklung (WIS) in der 3. Sitzung am 13.01.2010 – TOP 3.5

ALT (Ratsbeschluss vom 14.12.2006)	NEU	Bemerkungen
<p>1. Verfahrensregeln u. Zuständigkeiten</p> <p>Das Verfahren und die Zuständigkeiten richten sich nach den <i>bestehenden Regelungen</i> der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), der Hauptsatzung der Stadt Bochum (HS) einschließlich der Anlage 2, dem Katalog über die Zuständigkeiten der Ausschüsse des Rates der Stadt Bochum (ZustK) und der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Bochum, seiner Ausschüsse und der Bezirksvertretungen (GeschO).</p>	<p>1. Verfahrensregeln u. Zuständigkeiten</p> <p>Das Verfahren und die Zuständigkeiten richten sich nach den <b>Bestimmungen</b> der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), der Hauptsatzung der Stadt Bochum (HS) einschließlich der Anlage 2, dem Katalog über die Zuständigkeiten der Ausschüsse des Rates der Stadt Bochum (ZustK) und der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Bochum, seiner Ausschüsse und der Bezirksvertretungen (GeschO).</p>	<p><b>... nur redaktionelle Anpassung, ansonsten unverändert</b></p>
<p>2. Geschäfte der laufenden Verwaltung</p> <p>Für die Geschäfte der laufenden Verwaltung nach § 41 Abs. 3 GO NRW gilt in bezirklichen Grundstücksangelegenheiten die Ziffer 3.2 lit. c) der Anlage 2 zur HS.</p> <p>Solange eine Wertgrenze von <i>30.000 EUR</i> nicht überschritten wird, handelt es sich auch in Fällen von gesamtstädtischer Bedeutung einschließlich der Wirtschaftsförderung um Geschäfte der laufenden Verwaltung nach § 41 Abs. 3 GO NRW.</p> <p>Über alle Grundstücksangelegenheiten, die von der Oberbürgermeisterin als Geschäfte der</p>	<p>2. Geschäfte der laufenden Verwaltung</p> <p>Für die Geschäfte der laufenden Verwaltung nach § 41 Abs. 3 GO NRW gilt in bezirklichen Grundstücksangelegenheiten die Ziffer 3.2 lit. c) der Anlage 2 zur HS.</p> <p>Solange eine Wertgrenze von <b>100.000 EUR</b> nicht überschritten wird, handelt es sich auch in Fällen von gesamtstädtischer Bedeutung einschließlich der Wirtschaftsförderung um Geschäfte der laufenden Verwaltung nach § 41 Abs. 3 GO NRW. <b>Hierzu zählen auch Vermietungen und Verpachtungen, und zwar unabhängig von der vereinbarten Laufzeit u. des Vertragspartners.</b></p> <p>Über alle Grundstücksangelegenheiten, die von der Oberbürgermeisterin als Geschäfte der</p>	<p><u>geändert:</u>  <b>... 100.000 EUR</b>            = Anhebung der Wertgrenze (Vorschlag) zur Beschleunigung kleinerer Geschäftsabschlüsse</p> <p><u>ergänzt:</u>  <b>... Hierzu zählen auch Vermietungen und Verpachtungen, und zwar unabhängig von der vereinbarten Laufzeit u. des Vertragspartners.</b>            = einheitl. Voraussetzung „bezirkl./überbez.“</p>

<p>laufenden Verwaltung abgewickelt worden sind, werden der für Grundstücksangelegenheiten und für Wirtschaftsförderung zuständige Fachausschuss und die jeweils zuständige Bezirksvertretung (BV) vierteljährlich in Form einer Verwaltungsmitteilung unterrichtet.</p> <p>Der ZustK und die Anlage 2 der HS sind entsprechend anzupassen.</p>	<p>laufenden Verwaltung abgewickelt worden sind - <b>ausgenommen Grabeland- und landwirtschaftliche Pachtverträge</b> -, werden der für Grundstücksangelegenheiten und für Wirtschaftsförderung zuständige Fachausschuss und die jeweils zuständige Bezirksvertretung (BV) vierteljährlich durch eine Verwaltungsmitteilung in Listenform unterrichtet.</p> <p><b>Entscheidungen über Beleihungen, Rangrücktritte und Zustimmungen zum Weiterverkauf gelten als Geschäfte der laufenden Verwaltung und sind somit auf die Oberbürgermeisterin übertragen.</b></p> <p>Der ZustK und die Anlage 2 der HS sind entsprechend anzupassen.</p>	<p><i>... - <b>ausgenommen Grabeland- und landwirtschaftliche Pachtverträge</b> – = Standardverträge von geringem Wert bzw. von geringer Bedeutung</i></p> <p><i>... <b>Entscheidungen über Beleihungen, Rangrücktritte und Zustimmungen z. Weiterverkauf gelten als Geschäfte der laufend. Verwaltung und sind somit auf die Oberbürgermeisterin übertragen.</b> = Präzisierung der bestehenden Praxis</i></p>
	<p>3. <b>Vermarktungsverfahren</b></p> <p><b>Es gibt folgende Vermarktungsverfahren:</b></p> <p><b>A. Veröffentlichung nach dem Kriterienkatalog (i. d. R. für Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke und –häuser, mit Selbsteinzug des Käufers)</b></p> <p><b>B. Veröffentlichung zum Höchstgebot (i. d. R. Mehrfamilienhausgrundstücke und Mehrfamilienhäuser)</b></p> <p><b>C. Veröffentlichung als Interessenten-/ Investorenaufruf</b></p> <p><b>D. individuelle Grundstücksgeschäfte ohne Ausschreibung</b></p> <p><b>E. Auktionen / Versteigerungen.</b></p>	<p><i>... <b>Nr. 3</b> = neu eingefügter Passus zur Darstellung der verschiedenen Verfahren</i></p>

	<p>Veröffentlichte Objekte mit der Zielgruppe Familien und Selbstnutzer (Fallgruppe A.) werden zu einem Festpreis nach den Festlegungen des Punkte- und Kriterienkataloges (s. Anlage 1 dieser Richtlinien) vergeben. Bei anderen veröffentlichten Objekten erfolgt die Vergabe nach Höchstgebot (Fallgruppe B.).</p> <p>Der jeweilige Kaufpreis wird entsprechend den Regelungen unter Ziffer 9. ermittelt und festgelegt.</p> <p>Bei abweichenden Verfahren, z. B. Investorenwettbewerben oder individuellen Grundstücksgeschäften ohne Ausschreibung und bei Grundstücksgeschäften, die für die städtebauliche Entwicklung von Bedeutung sind (Fallgruppen C. und D.), sind die besonderen Einzelfallregelungen in einer Beschlussvorlage darzustellen.</p>	
<p>3. Grundstücksliste</p> <p>Die Verwaltung hat dem für Grundstücksangelegenheiten und für Wirtschaftsförderung zuständigen Fachausschuss nach vorheriger Anhörung im für Stadtentwicklung zuständigen Ausschuss einmal jährlich die zur Veräußerung oder zur Einräumung von Erbbaurechten vorgesehenen Grundstücke in Form einer Sammelliste zur Entscheidung vorzulegen. Hierbei ist der aktuelle Bodenrichtwert der Grundstücke anzugeben.</p>	<p>4. Beschlussverfahren</p> <p>4.1 Grundstücksliste</p> <p>Die Verwaltung hat den Bezirksvertretungen einmal jährlich die zur Veräußerung vorgesehenen bebauten und unbebauten Grundstücke in Form einer Sammelliste zur Entscheidung vorzulegen. In dieser Liste werden die Grundstücke unter Angabe ihres Bodenrichtwertes und - bei bebauten Grundstücken - des vorläufigen Verkehrswertes nach ihren jeweiligen Vermarktungsverfahren (siehe Ziffer 3.) aufgeführt; die abschließende Ermittlung des jeweiligen Verkehrswertes unterliegt dem Verfahren gemäß Ziffer 9. Die Liste</p>	<p><b>... Nr. 4.1 neu</b> = entspricht der Nr. 3 alt (modifiziert)</p>

	<p>wird im WIS beraten und von den BV'en beschlossen.</p> <p>Die Gremien können dabei festlegen, ob bei einzelnen Grundstücken ein Einzelbeschluss gewünscht wird.</p> <p>Bei dem späteren Verkauf der Haus- und Baugrundstücke nach Ziffer 3. Fallgruppe A., B. oder E. wird auf einen parlamentarischen Einzelbeschluss verzichtet. Nach erfolgtem Vertragsabschluss erfolgt in Listenform eine quartalsweise Mitteilung über den Verkauf an die jeweilige Bezirksvertretung (BV) und den Fachausschuss.</p> <p>Der ZustK ist entsprechend anzupassen.</p>	
<p>4. Verwaltungsvorlagen (Umfang und Inhalt)</p> <p>Den zuständigen Gremien sind für jedes Grundstücksgeschäft Einzelvorlagen vorzulegen.</p> <p>In den Beschlussvorlagen sind alle entscheidungsrelevanten Umstände darzustellen und darüber hinaus folgende grundstücksbezogene Angaben in tabellarischer Form zu machen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage</li> <li>- Größe</li> <li>- Aufwuchs</li> <li>- Bebauung</li> <li>- derzeitige Nutzung</li> <li>- beabsichtigte Nutzung</li> <li>- Erschließung</li> <li>- Ausweisung im Flächennutzungs- bzw. Bebau-</li> </ul>	<p>4.2 Einzelvorlagen</p> <p>Sofern Grundstücke nicht öffentlich angeboten werden, ist weiterhin ein Einzelbeschluss erforderlich.</p> <p>In den Beschlussvorlagen sind alle entscheidungsrelevanten Umstände darzustellen. Neben dem Vergabevorschlag sind darüber hinaus in tabellarischer Form grundstücksbezogene Angaben zu machen über die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage und Größe</li> <li>- Bebauung und den Aufwuchs</li> <li>- derzeitige sowie beabsichtigte Nutzung</li> <li>- vorhandene Erschließung</li> <li>- Ausweisung im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) bzw. Bebauungsplan (B-Plan) einschl. ggfls. eingeräumter</li> </ul>	<p><b>... Nr. 4.2 neu</b>  = entspricht der Nr. 4 alt (modifiziert)</p>

<p>ungsplan (einschließlich etwaiger eingeräumter bzw. beantragter Befreiungen)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung des Landschaftsplanes oder sonstiger städtischer Entwicklungspläne u. ä.</li> <li>- Verkehrs- bzw. Bodenrichtwerte</li> <li>- Vergabekriterien</li> <li>- Liste der Bewerber mit ihrem jeweiligen Gebot</li> <li>- Vergabevorschlag</li> </ul> <p>Im Weiteren sind in den Beschlusstexten der Verwaltungsvorlagen nur die Besonderheiten des jeweiligen Grundstücksgeschäftes darzustellen ("Besondere Vertragsbedingungen"). Die so genannten Standardformulierungen ("Allgemeine Vertragsbedingungen") sind in der <b>Anlage 2</b> dieser Richtlinien genannt und somit deren Bestandteil. Sie sind nicht in der Beschlussvorlage, sondern in dem abzuschließenden Grundstücksvertrag als Standard verpflichtend aufzunehmen. Nur wenn in begründeten Einzelfällen von diesen Bestimmungen abgewichen wird, ist dies in der Beschlussvorlage darzustellen.</p> <p>Die den Vorlagen beigefügten Pläne müssen in Form und Aktualität auch für den späteren Vertrag verwendbar sein.</p>	<p>bzw. beantragter Befreiungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung des Landschaftsplanes oder sonstiger städt. Entwicklungspläne u. ä.</li> <li>- Verkehrs- bzw. Bodenrichtwert.</li> </ul> <p>Im Weiteren sind in den Beschlusstexten der Verwaltungsvorlagen nur die Besonderheiten des jeweiligen Grundstücksgeschäftes darzustellen ("Besondere Vertragsbedingungen"). Die so genannten Standardformulierungen ("Allgemeine Vertragsbedingungen") sind in der Anlage 2 dieser Richtlinien genannt und somit deren Bestandteil. Sie sind nicht in der Beschlussvorlage, sondern in dem abzuschließenden Grundstücksvertrag als Standard verpflichtend aufzunehmen. Nur wenn in begründeten Einzelfällen von diesen Bestimmungen abgewichen wird, ist dies in der Beschlussvorlage darzustellen.</p>	<p><u>gestrichen:</u>  ... <b>letzter Absatz (alt)</b>  = <i>entbehrlich, da gängige Praxis</i></p>
<p>5. Veröffentlichung</p> <p>5.1 Möglichkeiten des Erwerbs städtischer Grundstücke durch Kauf oder Einräumung eines Erbbaurechts, die sich aus der jährlich fortzuschreibenden Liste nach Ziffer 3 dieser Richtlinien ergeben, sind grundsätzlich öffentlich mit einer Bewerbungsfrist bekannt zu machen. Dabei sind neben den Bekanntmachungs-Organen (s. § 17 HS i. V. m. § 4</p>	<p>5. Veröffentlichung</p> <p>5.1 Möglichkeiten des Erwerbs städtischer Grundstücke durch Kauf, die sich aus der jährlich fortzuschreibenden Liste nach Ziffer 4.1 i. V. m. Ziffer 3. dieser Richtlinien ergeben, sind grundsätzlich öffentlich mit einer Bewerbungsfrist bekannt zu machen. Dabei sind neben den Bekanntmachungsorganen (siehe § 17 HS i. V. m. § 4 Abs. 2</p>	<p>... <b>nur redaktionelle Anpassungen</b></p>

<p>Abs. 2 der Bekanntmachungsverordnung NRW) je nach Einzelfall auch überregionale Medien (Tageszeitungen, Fachzeitschriften usw.) sowie das Internet (z. B. Einrichtung eines Immobilienportals der Stadt Bochum) zu berücksichtigen.</p> <p>In begründeten Einzelfällen kann auf eine öffentliche Bekanntmachung verzichtet werden. Die Gründe für den Verzicht sind in der Beschlussvorlage hinreichend darzulegen.</p> <p>5.2. Für die Behandlung und Öffnung der Angebote gilt Folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die verschlossenen Angebote sind durch die Poststelle der Zentralen Dienste mit dem Eingangsstempel zu versehen und ungeöffnet an das Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster weiter zu leiten.</li> <li>- Unverschlossene Angebote sind durch die zuständige Stelle zurück zu senden.</li> <li>- Wird ein Angebot irrtümlich oder wegen unzureichender Kennzeichnung geöffnet, so ist es unverzüglich wieder zu verschließen und auf dem Umschlag als Angebot zu kennzeichnen. Auf dem Umschlag ist zu vermerken, dass das Angebot versehentlich bzw. wegen unzureichender Kennzeichnung geöffnet wurde. Der Vermerk ist vom Leiter der Poststelle bzw. vom Leiter des Amtes für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster zu unterzeichnen.</li> </ul>	<p>der Bekanntmachungsverordnung NRW) auch das Internet (Immobilienportal der Stadt Bochum u. externe Immobilien-Plattformen) sowie je nach Einzelfall überregionale Medien (Tageszeitungen, Fachzeitschriften usw.) zu berücksichtigen.</p> <p>In begründeten Einzelfällen kann auf eine öffentliche Bekanntmachung verzichtet werden. Die Gründe für den Verzicht sind in der Beschlussvorlage hinreichend darzulegen (siehe Ziffer 4.2 i. V. m. Ziffer 3. dieser Richtlinien).</p> <p>5.2. Für die Behandlung und Öffnung der Angebote gilt Folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die verschlossenen Angebote werden durch die Poststelle der Zentralen Dienste mit dem Eingangsstempel versehen und ungeöffnet an das Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster weitergeleitet.</li> <li>- Unverschlossen eingehende Angebote sind durch die zuständige Stelle zurück zu senden.</li> </ul> <p>Wird ein Angebot irrtümlich oder wegen unzureichender Kennzeichnung geöffnet, so ist es unverzüglich wieder zu verschließen und auf dem Umschlag als Angebot zu kennzeichnen. Auf dem Umschlag ist zu vermerken, dass das Angebot versehentlich bzw. wegen unzureichender Kennzeichnung geöffnet wurde. Der Vermerk ist vom Leiter der Poststelle bzw. vom Leiter des Amtes für Geoinformation, Liegenschaften und</p>	
--	---	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Angebote sind bis zum Zeitpunkt der Öffnung vom Fachamt unter Verschluss zu halten. Zum Nachweis des fristgerechten Einganges der Angebote sind die Briefumschläge, in denen die Angebote eingereicht wurden, den Angebotsunterlagen beizufügen.</li> <li>- Die eingegangenen Angebote werden spätestens am fünften Werktag, der auf den Ablauf der Angebotsfrist folgt, durch eine Dienstkraft des Amtes für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster im Beisein von mindestens einer weiteren Dienstkraft geöffnet. Über die Verhandlung zur Öffnung der Angebote ist eine Niederschrift anzufertigen.</li> </ul>	<p>Kataster zu unterzeichnen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Angebote sind bis zum Zeitpunkt der Öffnung vom Fachamt unter Verschluss zu halten. Zum Nachweis des fristgerechten Einganges der Angebote sind die Briefumschläge, in denen die Angebote eingereicht wurden, den Angebotsunterlagen beizufügen.</li> <li>- Die eingegangenen Angebote werden spätestens am fünften Werktag, der auf den Ablauf der Angebotsfrist folgt, durch eine Dienstkraft des Amtes für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster im Beisein von mindestens einer weiteren Dienstkraft geöffnet. Über die Verhandlung zur Öffnung der Angebote ist eine Niederschrift anzufertigen.</li> </ul>	
<p>6. Erwerberauswahl</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veröffentlichte Objekte mit der Zielgruppe Familien und Selbstnutzer werden zu einem von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bewerteten Festpreis und nach den Festlegungen des Punkte- und Kriterienkataloges (s. Anlage 1 dieser Richtlinien) vergeben.</li> <li>- Alle anderen veröffentlichten Objekte werden nach Höchstgebot vergeben, wobei der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses festgelegte Wert als Mindestgebot anzugeben ist.</li> </ul>	<p>6. Erwerberauswahl</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veröffentlichte Objekte nach Ziffer 3. Fallgruppe A. der Richtlinien werden nach den Festlegungen des Punkte- und Kriterienkataloges (s. Anlage 1 dieser Richtlinien) vergeben. Bei gleicher Punktzahl wird die Entscheidung durch ein Losverfahren getroffen.</li> <li>- Bei veröffentlichten Objekten nach Ziffer 3. Fallgruppe B. (Höchstgebot) ist aus dem durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses festgelegten Wert unter Berücksichtigung von Wertspannen gemäß Ziffer 9. dieser Richtlinien das Mindestgebot zu bilden.</li> </ul>	<p><b>... nur redaktionelle Anpassungen</b></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei abweichenden Vergabeverfahren, z. B. Investorenwettbewerben oder Verkauf von Grundstücken für die Wohnungsversorgung bestimmter Personengruppen (Familiengründer und größere Haushalte mit Kindern, Haushalte mit geringem Einkommen, Studenten und Auszubildende, Alleinerziehende, Mehr-Generationen-Haushalte, Senioren, Menschen mit Behinderungen usw.) gelten besondere Einzelfallregelungen. Diese Regelungen sind in der Beschlussvorlage darzustellen.</li> <li>- Soweit Mitglieder des Rates bzw. der BV oder Mandatsträger nach § 58 Absätze 3 und 4 GO NRW zur Vergabe vorgeschlagen werden, sind die in den letzten 10 Jahren mit den Betroffenen abgeschlossenen Verträge anzugeben. Im Übrigen gelten die unter Ziffer 9. Abs. 2 dieser Richtlinien und im § 15 Absatz 1 der HS getroffenen Regelungen.</li> </ul> <p>Diese Richtlinien dienen allein der verwaltungsinternen Abwicklung von Grundstücks-geschäften und entfalten keine Wirkung gegenüber außen stehenden Dritten. Bewerber können hieraus keine Ansprüche gegen die Stadt Bochum herleiten. Die Stadt ist in ihrer endgültigen Entscheidung, welcher Bewerber den Zuschlag erhält, frei und allein verantwortlich.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei abweichenden Verfahren, z. B. Investorenwettbewerben oder individuellen Grundstücksgeschäften ohne Ausschreibung und bei Grundstücksgeschäften, die für die städtebauliche Entwicklung von Bedeutung sind (Ziffer 3. Fallgruppen C. und D.), müssen die besonderen Einzelfallregelungen in einer gesonderten Beschlussvorlage entsprechend Ziffer 4.2 der Richtlinien dargestellt werden.</li> <li>- Soweit Mitglieder des Rates bzw. der BV'en oder Mandatsträger nach § 58 Absätze 3 und 4 GO NRW zur Vergabe vorgeschlagen werden, gelten die unter Ziffer 9. Abs. 2 dieser Richtlinien und im § 15 Absatz 1 der HS getroffenen Regelungen.</li> </ul> <p>Diese Richtlinien dienen allein der verwaltungsinternen Abwicklung von Grundstücksgeschäften und entfalten keine Wirkung gegenüber außen stehenden Dritten. Bewerber können hieraus keine Ansprüche gegen die Stadt Bochum herleiten. Die Stadt ist in ihrer endgültigen Entscheidung, welcher Bewerber den Zuschlag erhält, frei und allein verantwortlich. Das gilt insbesondere, wenn bei der Entscheidung städtebauliche Aspekte mit zu bewerten sind (Ziffer 3. Fallgruppen C. und D.).</p>	<p><u>ergänzt:</u>  <b>... Das gilt insbesondere, wenn bei der Entscheidung städtebauliche Aspekte mit zu bewerten sind (Ziffer 3. Fallgruppen C. und D.).</b>      = Präzisierung der bestehenden Praxis</p>
---	--	---

<p>7. Verfahrensgrundsätze</p> <p>7.1 Bebaute Grundstücke</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das gesamte Objekt ist grundsätzlich zunächst den Mietern zum Erwerb anzubieten.</li> <li>- Beim Verkauf von freigezogenen Einfamilienhäusern an Dritte gelten die Regelungen unter Ziffer 7.2.1 Absätze 1 und 2 dieser Richtlinien entsprechend.</li> <li>- Im Falle des Verkaufs eines von mehreren Mietparteien bewohnten Objektes gegen Höchstgebot an Dritte oder an einen der Mieter ist der Erwerber grundsätzlich zu einem 10-jährigen Kündigungsschutz für die vorhandenen Mieter zu verpflichten.</li> <li>- Im vorstehenden Fall werden dingliche Sicherungen nach Ziffer 10. dieser Richtlinien 10 Jahre nach Vertragsabschluss auf Antrag gelöscht. Die Stadt übernimmt hierfür nicht die Kosten.</li> </ul> <p>7.2 Unbebaute Grundstücke</p> <p>7.2.1 Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern</p>	<p>7. Verfahrensgrundsätze</p> <p>7.1 Bebaute Grundstücke</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das gesamte Objekt ist grundsätzlich zunächst den Mietern zum Erwerb anzubieten.</li> <li>- Beim Verkauf von freigezogenen Einfamilienhäusern an Dritte gelten die Regelungen unter Ziffer 7.2.1 Absätze 1 und 2 dieser Richtlinien entsprechend.</li> <li>- Im Falle des Verkaufs eines von mehreren Mietparteien bewohnten Objektes gegen Höchstgebot an Dritte oder an einen der Mieter sind keine über den gesetzlich geregelten Mieterschutz hinaus gehenden Restriktionen zu vereinbaren.</li> </ul> <p>7.2 Unbebaute Grundstücke</p> <p>7.2.1 Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern</p>	<p>... <b>3. Spiegelstrich (alt) geändert</b>  = der gesetzlich geregelte Mieterschutz wird als ausreichend erachtet. Darüber hinaus gehende Restriktionen sind im normalen Grundstücksverkehr unüblich und wirken verkaufshemmend</p> <p>... <b>4. Spiegelstrich (alt) gestrichen</b>  = entbehrlich durch 3. Spiegelstrich (neu)</p>
--	---	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Erwerber ist zu verpflichten, das Objekt selbst zu nutzen und dort einzuziehen. Diese Verpflichtung ist durch Auflagen und Bedingungen gemäß Ziffer 10. dieser Richtlinien zu sichern. Die Stadt übernimmt hierfür nicht die Kosten.</li> <li>- Nach <i>drei</i> erfolglosen Veröffentlichungen erfolgt eine freihändige Vergabe zu den gleichen Konditionen. Das Eingangsdatum der Bewerbung ist entscheidend, nur bei einem zeitgleichen Eingang erfolgt die Entscheidung nach Sozialkriterien. Bis zum Verkauf erfolgt ein Dauerangebot dieser Objekte im Internet.</li> <li>- Nach Fertigstellung der Baumaßnahme und Selbstbezug werden die dinglichen Sicherungen nach Ziffer 10. dieser Richtlinien auf Antrag gelöscht.</li> </ul> <p>7.2.2 Errichtung von Geschosswohnungsbau</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Erwerber ist zu verpflichten, das Objekt selbst zu nutzen und dort einzuziehen.</li> <li>- Nach <b>einer</b> erfolglosen Veröffentlichung erfolgt eine Vergabe in einem Dauerinserat zu den gleichen Konditionen. Das Eingangsdatum der Bewerbung ist entscheidend, nur bei einem zeitgleichen Eingang erfolgt die Entscheidung nach Sozialkriterien. Bis zum Verkauf erfolgt das Dauerangebot dieser Objekte im Internet.</li> <li>- Nach Fertigstellung der Baumaßnahme und Selbstbezug werden die dinglichen Sicherungen nach Ziffer 10. dieser Richtlinien auf Antrag gelöscht. Die Stadt übernimmt hierfür nicht die Kosten.</li> </ul> <p>7.2.2 Errichtung von Geschosswohnungsbau</p>	<p><u>gestrichen:</u>  ... <b>Satz 2</b>  = ist durch die Formulierung im 3. Spiegelstrich entbehrlich</p> <p><u>geändert:</u>  ... „<b>einer</b>“ <b>statt</b> „<b>drei</b>“  = Beschleunigung des Angebots- u. Verkaufsverfahrens</p>
---	---	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach <i>drei</i> erfolglosen Veröffentlichungen kann das Mindestgebot unter Berücksichtigung der Marktlage und Beachtung der Regelung unter Ziffer 9. Satz 1 dieser Richtlinien reduziert werden.</li> <li>- Nach Fertigstellung der Baumaßnahme werden die dinglichen Sicherungen nach Ziffer 10. dieser Richtlinien auf Antrag gelöscht.</li> </ul> <p>7.3 In allen Fällen können nur Bewerber berücksichtigt werden, die sich innerhalb der Veröffentlichungsfrist schriftlich beworben haben.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach <b>einer</b> erfolglosen Veröffentlichung kann das Mindestgebot unter Berücksichtigung der Marktlage und Beachtung der Regelung unter Ziffer 9. Satz 1 dieser Richtlinien reduziert und in einem Dauerinserat angeboten werden.</li> <li>- Nach Fertigstellung der Baumaßnahme werden die dinglichen Sicherungen nach Ziffer 10. dieser Richtlinien auf Antrag gelöscht. Die Stadt übernimmt hierfür nicht die Kosten.</li> </ul> <p>7.3 In allen Fällen können nur Bewerber berücksichtigt werden, die sich innerhalb der Veröffentlichungsfrist schriftlich beworben haben.</p>	<p>geändert:  ... „<b>einer</b>“ <b>statt</b> „<b>drei</b>“  = siehe oben</p>
<p>8. Wirtschaftsförderungs-Angelegenheiten</p> <p>Um Angelegenheiten der Wirtschaftsförderung handelt es sich bei Grundstücken, die der Ansiedlung, Verlagerung, Erweiterung oder Strukturverbesserung von Firmen im Bereich der gesamten gewerblichen Wirtschaft, des Handwerks, des Handels und des Dienstleistungsbereichs dienen. Dazu gehören auch Wohngrundstücke für Mitarbeiter oder Firmeninhaber sowie Grundstücke für öffentliche Einrichtungen, Dienststellen und Behörden.</p> <p>Flächen, die die Stadt als Gewerbeflächen zu</p>	<p>8. Wirtschaftsförderungs-Angelegenheiten</p> <p>Um Angelegenheiten der Wirtschaftsförderung handelt es sich bei Grundstücken, die der Ansiedlung, Verlagerung, Erweiterung oder Strukturverbesserung von Firmen im Bereich der gesamten gewerblichen Wirtschaft, des Handwerks, des Handels und des Dienstleistungsbereichs dienen. Dazu gehören auch Wohngrundstücke für Mitarbeiter oder Firmeninhaber sowie Grundstücke für öffentliche Einrichtungen, Dienststellen und Behörden.</p> <p>Flächen, die die Stadt als Gewerbeflächen zu</p>	

<p>entsprechenden Preisen verkauft hat, sollen nicht zu anderen als gewerblichen Zwecken genutzt werden. Für den Fall, dass eine Fläche oder ein Teil einer Fläche zu einem späteren Zeitpunkt doch zu anderen Zwecken (zum Beispiel Wohnungsbau) genutzt werden soll und dadurch der Wert des Grundstückes steigt, ist bereits im Kaufvertrag durch eine Klausel sicherzustellen, dass die Stadt an dieser Wertsteigerung angemessen beteiligt wird.</p>	<p>entsprechenden Preisen verkauft hat, sollen nicht zu anderen als gewerblichen Zwecken genutzt werden. Für den Fall, dass eine Fläche oder ein Teil einer Fläche zu einem späteren Zeitpunkt doch zu anderen Zwecken (zum Beispiel Wohnungsbau) genutzt werden soll und dadurch der Wert des Grundstückes steigt, ist bereits im Kaufvertrag durch eine Klausel sicherzustellen, dass die Stadt an dieser Wertsteigerung angemessen beteiligt wird.</p>	
<p>9. Wertermittlung</p> <p>In allen Grundstücksangelegenheiten ist der Grundsatz des § 90 GO NRW zu beachten, wonach Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen. Vor dem Ankauf, Verkauf, oder Austausch von Grundstücken sowie der Einräumung von Erbbaurechten ist eine zeitnahe Wertermittlung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einzuholen. In Zweifelsfällen ist ein Gutachten des Gutachterausschusses einzuholen. Berechtigte Abschläge für Restriktionen sind besonders zu begründen.</p> <p>Ein Gutachten des Gutachterausschusses</p>	<p>9. Kaufpreisfindung</p> <p>In allen Grundstücksangelegenheiten ist der Grundsatz des § 90 GO NW zu beachten, wonach Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen. Vor dem Ankauf, Verkauf oder Austausch von Grundstücken sowie der Einräumung von Erbbaurechten ist eine Stellungnahme zum Verkehrswert durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unverzichtbar und wird zwingend festgelegt.</p> <p>Um den marktüblichen Erfordernissen Rechnung zu tragen, ist Bewerbern in einem Gebotsverfahren eine angemessene Gestaltung ihres Höchstgebotes zu ermöglichen. Zu diesem Zweck kann, ausgehend von einer allgemein anerkannten Wertspanne von +/- 15 % bei Verkehrswertgutachten, die erste Veröffentlichung bereits mit einem Mindestgebot von maximal 10 % unter dem ermittelten „Verkehrswert“ erfolgen. In Zweifelsfällen ist ein Gutachten des Gutachterausschusses einzuholen.</p> <p>Ein Gutachten des Gutachterausschusses</p>	<p><b>... <i>Überschrift geändert/angepasst</i></b></p> <p><b>... <i>nur redaktionelle Anpassungen</i></b></p> <p><u>ergänzt:</u>  <b>... <i>Berücksichtigung von Wertspannen</i></b>  = Anpassung an die marktüblichen Gegebenheiten</p>

<p>muss bei Grundstücksgeschäften mit Mitgliedern des Rates, seiner Ausschüsse und der Bezirksvertretungen oder mit Bediensteten der Stadt Bochum eingeholt werden, soweit es sich hierbei um ein freihändiges Grundstücksgeschäft (Einzelverhandlung) handelt und eine Wertgrenze (Bagatellgrenze) von 5.000 EUR überschritten wird.</p> <p>Die Art der Wertermittlung und deren Ergebnis sind aktenkundig zu machen.</p>	<p>muss bei Grundstücksgeschäften mit Mitgliedern des Rates, seiner Ausschüsse und der Bezirksvertretungen oder mit Bediensteten der Stadt Bochum eingeholt werden, soweit es sich hierbei um ein freihändiges Grundstücksgeschäft (Einzelverhandlung) handelt und eine Wertgrenze (Bagatellgrenze) von 5.000 EUR überschritten wird.</p> <p>Die Art der Wertermittlung und deren Ergebnis sind aktenkundig zu machen.</p>	
<p>10. Auflagen und Bedingungen</p> <p>Details des Grundstücksgeschäftes wie Kaufpreisfälligkeit, Art der Sicherung von Rechten und Pflichten, z. B. der Bauverpflichtung, sind in der Beschlussvorlage darzustellen.</p> <p>In Betracht kommen vertragliche Sicherungen (Wiederkaufsrecht, Vertragsstrafe, Nachzahlungsverpflichtung, Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel, Zustimmungserfordernisse, Stillhaltevereinbarung o. ä.) und dingliche Sicherungen (Auflassungsvormerkung, Vorkaufsrecht, Nutzungsbeschränkung, Grundschuld usw.), auch in Kombination miteinander.</p>	<p>10. Auflagen und Bedingungen</p> <p>Für die Details des Grundstücksgeschäftes wie Kaufpreisfälligkeit, Art der Sicherung von Rechten und Pflichten, z. B. der Bauverpflichtung, gelten die „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ gemäß Anlage 2 dieser Richtlinien. Im Falle von Grundstücksgeschäften nach Ziffer 4.2 der Richtlinien sind die „Besonderen Vertragsbedingungen“ in der Beschlussvorlage darzustellen.</p> <p>In Betracht kommen vertragliche Sicherungen (Wiederkaufsrecht, Vertragsstrafe, Nachzahlungsverpflichtung, Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel, Zustimmungserfordernisse, Stillhaltevereinbarung o. ä.) und dingliche Sicherungen (Auflassungsvormerkung, Vorkaufsrecht, Nutzungsbeschränkung, Grundschuld usw.), auch in Kombination miteinander.</p> <p>Die Maßnahmen und deren Absicherung sind, soweit sie nicht Bestandteil der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sind, als „Besondere Vertragsbedingungen“ in der Beschlussvorlage darzustellen.</p>	<p><b>... nur redaktionelle Anpassungen</b>  = zur Unterscheidung der Geschäfte nach „Grundstücksliste“ und „Einzelvorlage“ hinsichtlich der „Allgemeinen“ und „Besonderen Vertragsbedingungen“</p> <p><b>... nur redaktionell angepasste Ergänzung</b>  = siehe oben</p>

<p>11. Beurkundung</p> <p>Bei allen Grundstücksverträgen ist die Auswahl des beurkundenden Notars grundsätzlich dem Vertragspartner zu überlassen. Will dieser von seinem Recht ausdrücklich keinen Gebrauch machen, ist eine entsprechende Erklärung zu den Akten zu nehmen. In diesem Fall ist sicherzustellen, dass durch die Beauftragung durch die Stadt Bochum eine Bevorzugung kommunaler Mandatsträger ausgeschlossen ist.</p> <p>Der für Grundstücksangelegenheiten und für Wirtschaftsförderung zuständige Fachausschuss ist einmal jährlich über die Anzahl der Beauftragungen an Mandatsträger durch die Stadt Bochum und die hierfür angefallenen Gebühren in nichtöffentlicher Sitzung zu unterrichten.</p>	<p>11. Beurkundung</p> <p>Bei allen Grundstücksverträgen ist die Auswahl des beurkundenden Notars grundsätzlich dem Vertragspartner zu überlassen. Will dieser von seinem Recht ausdrücklich keinen Gebrauch machen, ist eine entsprechende Erklärung zu den Akten zu nehmen. In diesem Fall ist sicherzustellen, dass durch die Beauftragung durch die Stadt Bochum eine Bevorzugung kommunaler Mandatsträger ausgeschlossen ist.</p>	<p><u>gestrichen:</u>  ... <b>2. Absatz (alt)</b>  = ein über den 1. Absatz hinaus gehender Kontrollmechanismus ist aus Sicht der Verwaltung entbehrlich und gelangte in der Praxis bisher auch nicht zur Anwendung</p>
<p>12. Aktenvorblatt (Prüfliste)</p> <p>Jedem Grundstücksvorgang ist eine Prüfliste beizufügen, die entsprechend dem jeweiligen Bearbeitungsstand fortzuschreiben ist. Art u. Umfang der Liste können in einer verwaltungsinternen Dienstanweisung geregelt werden.</p>	<p>12. Aktenvorblatt (Prüfliste)</p> <p>Jedem Grundstücksvorgang ist eine Prüfliste beizufügen, die entsprechend dem jeweiligen Bearbeitungsstand fortzuschreiben ist. Art und Umfang der Liste können in einer verwaltungsinternen Dienstanweisung geregelt werden.</p>	<p>... <b>unverändert</b></p>
<p>13. Umlegungsverfahren</p> <p>In den Beschlussvorlagen zur Anordnung eines Umlegungsverfahrens sind die städtischen Grundstücke innerhalb des festzulegenden Umlegungsgebietes unter Angabe ihres Wertes nach der Richtwertkarte zu bezeichnen.</p>		<p><u>gestrichen:</u>  ... <b>Nr. 13 (alt)</b>  = entbehrlich, da eigenes Verfahren</p>

<p>Soweit außerhalb des Umlegungsgebietes liegende städtische Grundstücke (Außengrundstücke) in das Umlegungsverfahren einbezogen werden sollen, ist hierfür ein Bereitstellungsbeschluss des Rates herbei zu führen.</p>		
<p>14. In Kraft treten</p> <p>Diese Richtlinien treten mit sofortiger Wirkung in Kraft. Gleichzeitig werden alle vorhergehenden Regelungen aufgehoben.</p> <p>Diese Regelungen sind sinngemäß auch auf die weitere Abwicklung bereits abgeschlossener Verträge anzuwenden ("Altfälle").</p>	<p>13. In Kraft treten</p> <p>Diese Richtlinien treten mit sofortiger Wirkung in Kraft. Gleichzeitig werden alle vorhergehenden Regelungen aufgehoben.</p> <p>Alle Regelungen dieser Richtlinien sind auch auf "Altfälle" anzuwenden.</p>	<p><b>... Abs. 1 unverändert</b></p> <p><b>... Abs. 2. redaktionell gekürzt</b></p>