6410-B

Richtlinien für den Verkehr mit staatseigenen Grundstücken (Grundstückverkehrsrichtlinien – GrVR)

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 17. Dezember 2009, Az. 43 - VV 2400 - 5 - 21 262/09

(FMBl. 2010 S. 20)

(StAnz. 2010 Nr. 3)

Zitiervorschlag: Grundstückverkehrsrichtlinien (GrVR) vom 17. Dezember 2009 (FMBl. 2010 S. 20)

---

[1]In Ergänzung zu den Art. 26, 34, 63, 64 und 113 der Haushaltsordnung des Freistaates Bayern (Bayerische Haushaltsordnung - BayHO) (BayRS 630-1-F), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl S. 400) und den Verwaltungsvorschriften hierzu (VV-BayHO) vom 5. Juli 1973 (FMBl S. 259), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 19. November 2009 (FMBl S. 436, StAnz Nr. 49), werden die Richtlinien für den Verkehr mit staatseigenen Grundstücken nach Anhörung des Bayerischen Obersten Rechnungshofs nachfolgend neu gefasst. [2]Der Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen des Bayerischen Landtags hat der Neufassung in seiner Sitzung vom 3. Dezember 2009 zugestimmt. [3]Der Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen des Bayerischen Landtags behält sich vor, für Einzelfälle oder spezifisch gelagerte Sonderfälle abweichende Vorgehensweisen zu bestimmen.

Inhaltsübersicht

1. Veräußerung staatseigener Grundstücke

1.1 Kein Staatsbedarf

1.2 Grundsatz der öffentlichen Ausschreibung

1.3 Freihandverkäufe

2. Vereinbarung von Wiederkaufsrechten

2.1 Sicherung des Verkaufszwecks durch Wiederkaufsrecht

2.2 Verzicht auf Wiederkaufsrechte

2.3 Abweichungen mit Zustimmung des Staatsministeriums der Finanzen

2.4 Inhalt des Wiederkaufsrechts

3. Erwerb von Grundstücken

3.1 Staatsbedarf

3.2 Erwerb durch Tausch

3.3 Erwerb zur Arrondierung staatlicher Grundstücke

4. Dingliche Rechte an staatseigenen Grundstücken

4.1 Grundsätze für die Bestellung dinglicher Rechte an staatseigenen Grundstücken

4.2 Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten

4.3 Erbbaurechte

4.4 Rangrücktritte

5. Vermietung und Verpachtung staatseigener Grundstücke

6. Teile von Grundstücken
7. Schlussbestimmungen

1. Veräußerung staatseigener Grundstücke

1.1 Kein Staatsbedarf

[1]Staatseigene Grundstücke dürfen nur veräußert werden, wenn die Prüfung nach VV Nr. 7.1 zu Art. 64 BayHO ergeben hat, dass insbesondere kein Staatsbedarf besteht. [2]Angemeldeter Staatsbedarf ist auf die Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit der Maßnahmen zu prüfen.

1.2 Grundsatz der öffentlichen Ausschreibung

1.2.1

[1]Zu veräußernde staatseigene Grundstücke sind grundsätzlich öffentlich auszuschreiben. [2]Die Ausschreibung kann unterbleiben bei wirtschaftlich nicht selbständig verwertbaren Teilflächen (z.B. Arrondierungsverkäufen) oder wenn die Umstände des Einzelfalls keine allgemeine Nachfrage erwarten lassen (z.B. Rest- oder Überbauflächen).

1.2.2

[1]Vor der Ausschreibung wird grundsätzlich keine Wertermittlung erstellt. [2]Hat die Ausschreibung ein repräsentatives Ergebnis erbracht, so stellt dieses in der Regel den vollen Wert im Sinn des Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayHO und des Art. 81 der Verfassung dar. [3]Im Einzelfall kann das Ausschreibungsergebnis Sachverständigen zur Überprüfung vorgelegt werden.

1.2.3

[1]Werden im Rahmen von Ausschreibungsverfahren Vertragsabschlussverhandlungen mit einem Interessentenkreis der engeren Wahl geführt, soll schriftlich eine Frist für die Abgabe von Nachgeboten gesetzt werden. [2]Exklusivitätszusagen werden schriftlich erteilt. [3]Zeitgleich werden die anderen Bieter schriftlich darüber informiert, dass einem bzw. mehreren Interessenten Bieterschutz gewährt wurde.

1.3 Freihandverkäufe

1.3.1

[1]An eine Gebietskörperschaft kann ein Freihandverkauf stattfinden, wenn diese das zu veräußernde Grundstück zur Erfüllung ihrer eigenen Aufgaben gemäß den Vorschriften der Gemeindeordnung, der Landkreisordnung, der Bezirksordnung bzw. von Bundesvorschriften benötigt. [2]An eine Gemeinde ist ein Freihandverkauf auch dann möglich, wenn die Gemeinde das zu veräußernde Grundstück für Gewerbe- oder Industrieansiedlungen benötigt. [3]Ferner kann, soweit es der örtliche Grundstücksmarkt erfordert, ein geeignetes staatseigenes Grundstück gegebenenfalls vor planerischer Baureife freihändig an eine Gemeinde verkauft werden, die zum Zweck der Wohnungspolitik zugunsten Einkommensschwächerer und Einheimischer Land erwirbt, um es dann als Bauland zum Selbstkostenpreis an diesen Personenkreis abzugeben.

1.3.2

[1]Die Gebietskörperschaft muss sich innerhalb von zwei Monaten ab dem Angebot des Freistaats Bayern äußern, ob Erwerbsinteresse besteht. [2]Innerhalb von weiteren sechs Monaten muss der Kaufvertrag mit der Gebietskörperschaft abgeschlossen sein, anderenfalls ist das Grundstück öffentlich zum Verkauf auszuschreiben.

1.3.3

[1]Ein Freihandverkauf kann ausnahmsweise unmittelbar mit einem Dritten zustande kommen, wenn die Gebietskörperschaft zur Vermeidung eines Zwischenerwerbs einen konkreten Vertragspartner zur Erfüllung ihrer eigenen Aufgaben benennt. [2]Dies gilt auch für Gewerbe- oder Industrieansiedlungen nach Nr. 1.3.1 Satz 2.

1.3.4

[1]Sollen staatseigene Grundstücke mit Mietwohngebäuden bzw. Erbbaurechtsgrundstücke veräußert werden, so werden grundsätzlich auch diese Grundstücke öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben. [2]Mieter bzw. Erbbauberechtigte sollen von der Ausschreibung unterrichtet werden und können sich daran beteiligen. [3]Die Mieterschutzregelungen des BGB bleiben unberührt. [4]Ein Freihandverkauf an den Mieter oder Erbbauberechtigten zum Verkehrswert kommt als Ausnahme zu Nr. 1.2.1 dann in Betracht, wenn die Ausschreibung kein oder nur ein unzureichendes Ergebnis erbracht hat. [5]Handelt es sich dabei um ein staatseigenes Einfamilienhaus, kann als Ausnahme zu Nr. 1.2.1 das staatseigene Mietwohngrundstück mit Zustimmung des Staatsministeriums der Finanzen an den Mieter, sofern dieser der staatlichen Wohnungsfürsorge unterliegt, oder an den Erbbauberechtigten, sofern dieser das Grundstück selbst bewohnt, freihändig zum Verkehrswert verkauft werden. [6]Vor der Ermittlung des Verkehrswertes ist das Erwerbsinteresse des Mieters bzw. des Erbbauberechtigten zu prüfen. [7]Besteht bei diesen kein Erwerbsinteresse, ist das Grundstück gemäß Nr. 1.2 öffentlich auszuschreiben.

1.3.5

[1]Für Freihandverkäufe ist die Zustimmung des Ausschusses für Staatshaushalt und Finanzfragen des Bayerischen Landtags erforderlich, soweit der Verkehrswert des zu veräußernden Grundstücks 100.000 € übersteigt. [2]Die übrigen Freihandverkäufe werden dem Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen des Bayerischen Landtags vierteljährlich in Listenform mitgeteilt.

1.3.6

[1]Bei Freihandverkäufen ist dem Kaufpreis der Verkehrswert (Art. 81 BV) zugrunde zu legen, der gemäß Art. 64 Abs. 3 Satz 2 BayHO grundsätzlich in einem Wertermittlungsgutachten entsprechend der Wertermittlungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes festgestellt ist. [2]Mit der Erstellung des Wertermittlungsgutachtens sind private Gutachter zu beauftragen, wenn die Staatsbauverwaltung nicht kurzfristig Stellung nehmen kann. [3]Die Kosten für einen privaten Gutachter sind dem Käufer in Rechnung zu stellen. [4]Für die Kosten der von der Staatsbauverwaltung erstellten Wertermittlungen ist der sich aus der Anlage zu diesen Richtlinien ergebende Betrag dem Kaufpreis hinzuzurechnen.

1.3.7

Sofern der Eintritt einer Wertsteigerung durch planungsrechtliche Veränderungen in absehbarer Zeit, maximal in einem Zeitraum von zehn Jahren, nicht ausgeschlossen werden kann, ist die Abschöpfung der Wertsteigerung durch Nach- oder Aufzahlungsklauseln zu sichern.

2. Vereinbarung von Wiederkaufsrechten

2.1 Sicherung des Verkaufszwecks durch Wiederkaufsrecht

[1]Soweit mit der Veräußerung eines staatseigenen Grundstücks ein besonderer Zweck verfolgt wird, ist dieser grundsätzlich durch ein Wiederkaufsrecht zu sichern (VV Nr. 7.4 zu Art. 64 BayHO). [2]Ein besonderer Zweck wird in der Regel verfolgt, wenn das Grundstück im Wege des Freihandverkaufs (ohne öffentliche Ausschreibung) gemäß Nr. 1.3 veräußert wird.

2.2 Verzicht auf Wiederkaufsrechte

Ein Wiederkaufsrecht ist nicht zu vereinbaren, wenn

2.2.1

das Grundstück nach einer unbedingten öffentlichen Ausschreibung oder

2.2.2

eine wirtschaftlich nicht selbständig verwertbare Fläche (geringfügige Umgriffserweiterung, Restfläche u. dgl.) veräußert wird;

2.2.3

ein staatseigenes Mietwohngebäude oder Erbbaurechtsgrundstück freihändig zum Verkehrswert an den Mieter bzw. Erbbauberechtigten veräußert wird, nachdem eine Ausschreibung vorangegangen war, oder beim freihändigen Verkauf an den Mieter bzw. Erbbauberechtigten nach Nr. 1.3.4;

2.2.4

der mit der Veräußerung verbundene, zu sichernde Zweck bereits mit der Veräußerung erfüllt ist (z.B. vertragsgemäße Weiternutzung eines bebauten Grundstücks durch den Käufer);

2.2.5

öffentliche Grünflächen, Sportflächen usw. veräußert werden. In diesen Fällen ist das Verbot der Bebauung oder einer anderweitigen Nutzung mittels einer Dienstbarkeit zu sichern.

2.3 Abweichungen mit Zustimmung des Staatsministeriums der Finanzen

Abweichungen von der Regelung in Nr. 2.1 sind mit Zustimmung des Staatsministeriums der Finanzen möglich, wenn besondere Umstände des Einzelfalls dies erfordern, insbesondere wenn das Grundstück im überwiegenden staatlichen Interesse oder an Gebietskörperschaften veräußert wird.

2.4 Inhalt des Wiederkaufsrechts

[1]Den Inhalt des Wiederkaufsrechts bestimmt grundsätzlich der zu sichernde Zweck. [2]Im Interesse der Klarheit und Übersichtlichkeit des Vertragstextes ist auf nicht erforderliche Regelungen zu verzichten.

2.4.1

[1]In den Fällen des Freihandverkaufs kann der Staat das Wiederkaufsrecht nur bei Eintritt einer der folgenden Voraussetzungen ausüben. [2]Unerheblich ist, ob der Erwerber den Eintritt einer dieser Bedingungen zu vertreten hat.

a) Das bebaute Grundstück wird nicht innerhalb einer Frist von drei Jahren ab Vertragsschluss der vertragsgemäßen Nutzung zugeführt.

b) [1]Das unbebaute, zum Zweck der Bebauung veräußerte Grundstück wird nicht innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab Vertragsschluss dem vertraglich vereinbarten Nutzungszweck entsprechend bebaut und der vertragsgemäßen Nutzung zugeführt. [2]Ist eine Entwicklung und Erschließung des Grundstücks erforderlich, kann die Bebauungsfrist von fünf Jahren auf Antrag des Käufers auf insgesamt maximal acht Jahre ab Vertragsschluss verlängert werden.

2.4.2

Als Wiederkaufspreis ist die Summe bzw. Differenz der folgenden Posten zu vereinbaren:

a) Der Verkehrswert, höchstens jedoch der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis.

b) [1]Der noch vorhandene, durch Gutachten festzustellende Wert der vom Erwerber vorgenommenen Investitionen. [2]Hat der Erwerber Wertminderungen verursacht, so sind diese abzuziehen.

2.4.3

Für den Freistaat Bayern ist das Recht zu vereinbaren, anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von mindestens 5 v. H. des Kaufpreises zu verlangen.

2.4.4

Der Freistaat Bayern soll berechtigt sein, die Ausübung des Wiederkaufsrechts oder des Rechts, die Zahlung einer Vertragsstrafe nach Nr. 2.4.3 zu verlangen, auf eine Teilfläche des Kaufgrundstücks zu beschränken.

2.4.5

[1]Die Kosten des Wiederkaufs einschließlich aller anfallenden Nebenkosten sowie der anfallenden Grunderwerbsteuer sind dem Erwerber (Wiederverkäufer) aufzuerlegen. [2]Dasselbe gilt, wenn der Freistaat Bayern eine Vertragsstrafe vom Erwerber verlangt oder auf das Wiederkaufsrecht verzichtet.

2.4.6

[1]Der durch die Vereinbarung des Wiederkaufsrechts entstandene bedingte Auflassungsanspruch ist durch Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB an nächst offener Rangstelle im Grundbuch zu sichern. [2]Die Löschung der Vormerkung ist auf Antrag des Erwerbers unentgeltlich zu bewilligen, wenn feststeht, dass der Wiederkaufsfall nicht mehr eintreten kann.

2.4.7

[1]Das Wiederkaufsrecht wird durch formlose Erklärung gegenüber dem Erwerber ausgeübt (§ 456 BGB). [2]Mit der Ausübung werden die Pflichten des Erwerbers als Wiederverkäufer und die des Freistaats Bayern als Wiederkäufer schuldrechtlich im Umfang der §§ 456 ff. BGB wirksam.

3. Erwerb von Grundstücken

3.1 Staatsbedarf

Grundstücke dürfen für das Grundstockvermögen des Freistaats Bayern erworben werden, nachdem das Staatsministerium der Finanzen nach Prüfung der über die Immobilien Freistaat Bayern von den Obersten Staatsbehörden vorgelegten Erwerbsanträge den Bedarf an dem zu erwerbenden Grundstück bestätigt hat.

3.2 Erwerb durch Tausch

Ein Tauschvertrag darf abgeschlossen werden, nachdem das Staatsministerium der Finanzen den Bedarf an dem einzutauschenden Grundstück bestätigt hat.

3.3 Erwerb zur Arrondierung staatlicher Grundstücke

Eine Bedarfsbestätigung durch das Staatsministerium der Finanzen ist nicht erforderlich, wenn der Wert des zu erwerbenden oder einzutauschenden Grundstücks den Betrag von 50.000 € nicht übersteigt und das zu erwerbende oder einzutauschende Grundstück zur Arrondierung staatlicher Grundstücke bestimmt ist.

4. Dingliche Rechte an staatseigenen Grundstücken

4.1 Grundsätze für die Bestellung dinglicher Rechte an staatseigenen Grundstücken

[1]Dingliche Rechte an staatseigenen Grundstücken dürfen nur in unumgänglichen Fällen und nur in dem unbedingt notwendigen Umfang bestellt werden. [2]Dingliche Rechte an staatseigenen Grundstücken dürfen unter Berücksichtigung des Art. 81 BV gemäß Art. 64 Abs. 4 Satz 1 BayHO nur gegen angemessenes Entgelt bestellt werden.

4.2 Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten

4.2.1

Die Bestellung von Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten an staatseigenen Grundstücken sowie die Löschung von Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten des Freistaats Bayern an fremden Grundstücken erfolgen nur gegen ein von der Immobilien Freistaat Bayern festzusetzendes angemessenes Entgelt.

4.2.2

[1]Die Entgelte sind, wenn sie als einmalige Entschädigungen vereinbart werden, im Grundstock zu vereinnahmen bzw. zu verausgaben. [2]Werden für die Bestellung einer Dienstbarkeit an Stelle einer einmaligen Entschädigung jährlich wiederkehrende Leistungen, d.h. Renten, nicht jedoch Teilzahlungen

vereinbart, so sind die Leistungen haushaltsmäßig wie Mieteinnahmen bzw. wie Bewirtschaftungskosten zu behandeln.

4.3 Erbbaurechte

4.3.1

Die Bestellung von Erbbaurechten an staatseigenen Grundstücken nach Art. 64 Abs. 6 BayHO setzt voraus, dass die Grundstücke für Zwecke des Staates dauernd entbehrlich sind.

4.3.2

Für die Veräußerung von Erbbaurechten gilt Nr. 1 (Veräußerung staatseigener Grundstücke) entsprechend.

4.3.3

Der Belastung von Erbbaurechten an staatseigenen Grundstücken mit Grundpfandrechten darf nur unter den folgenden Voraussetzungen zugestimmt werden:

a) Als Inhalt des Erbbaurechtsvertrages wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

b) Die Belastung soll mit den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft vereinbar sein, wobei die Darlehensmittel in der Regel der Finanzierung eines Bauvorhabens auf dem Erbbaugrundstück dienen sollen.

c) Es sollte sichergestellt sein, dass die Belastung spätestens zwei Jahre vor Erlöschen des Erbbaurechts planmäßig getilgt ist, und dass die dinglich zu sichernden Darlehen, soweit sie für Baumaßnahmen verwendet werden, nur entsprechend dem Baufortschritt oder nachträglich ausgezahlt werden, es sei denn, die Belastung ist nicht höher als die im Zeitpunkt des Heimfalls voraussichtlich zu leistende Entschädigungszahlung.

d) Der Erbbauberechtigte sollte sich möglichst verpflichten, die Grundpfandrechte löschen zu lassen, wenn sie sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigen, und zur Sicherung des Löschungsanspruchs eine Vormerkung gemäß § 1179 BGB in das Erbbaugrundbuch eintragen lassen.

4.4 Rangrücktritte

4.4.1

Rangrücktrittserklärungen für Kaufpreisresthypotheken, Erbbauzinsen, Vorkaufsrechte an Erbbaurechten und Vormerkungen zur Sicherung von Wiederkaufsrechten dürfen nur abgegeben werden, soweit die Vermögensinteressen des Freistaats Bayern durch den Rangrücktritt nicht gefährdet und für die in Abteilung III des Grundbuchs vorgehenden Rechte Löschungsvormerkungen gemäß § 1179 BGB im Grundbuch eingetragen werden.

4.4.2

Für Rangrücktritte mit dinglichen Rechten an Erbbaurechten gilt 4.3.3 Buchst. a entsprechend.

4.4.3

Soll mit einem Grundpfandrecht im Rang zurückgetreten oder einer Grundschuld der Vorrang eingeräumt werden, so ist dinglich sicherzustellen, dass die vorrangige Belastung nach Valutierung gelöscht wird.

5. Vermietung und Verpachtung staatseigener Grundstücke

Bei der Begründung eines Miet- oder Pachtverhältnisses mit einer festen Laufzeit von mehr als fünf Jahren ist grundsätzlich sicherzustellen, dass eine Kündigungsmöglichkeit bei Staatsbedarf besteht, und eine Regelung aufzunehmen, die

– die Anpassung an den ortsüblichen Miet- oder Pachtzins nach Ablauf von in der Regel drei, keinesfalls jedoch mehr als fünf Jahren, ermöglicht oder

– Staffelmieten enthält oder

– die Anpassung des Mietzinses an den Lebenshaltungsindex vorsieht.

6. Teile von Grundstücken

Die Nrn. 1 bis 5 gelten für Teile von Grundstücken entsprechend.

7. Schlussbestimmungen

[1]Diese Bekanntmachung tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2010 in Kraft. [2]Mit Ablauf des 31. Dezember 2009 tritt die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen über die Richtlinien für den Verkehr mit staatseigenen Grundstücken vom 21. April 2004 (FMBl S. 91) außer Kraft.

Weigert

Ministerialdirektor

Anlage

Anlage: Kaufpreiszuschlag für die Wertermittlung