



Betreff:
Verkauf denkmalgeschützter Häuser

öffentlich

bezüglich
DS Nr.: 09/SVV/0366

Erstellungsdatum	21.08.2009
Eingang 902:	21.08.2009

Einreicher: GB Zentrale Steuerung und Service

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
02.09.2009	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam
29.09.2009	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen

Inhalt der Mitteilung: Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Grundsätzlich werden die Erwerber von städtischen Grundstücken bereits vor der Erarbeitung der Entscheidungsvorlage bezüglich ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit überprüft. Dies betrifft zum Einen die Kaufpreiszahlung und zum Anderen insbesondere die Bereitstellung der Sanierungskosten bei Grundstücken, die mit zu sanierenden Mehrfamilienhäusern bzw. denkmalgeschützten Häusern bebaut sind. Geprüft wird ebenfalls, inwieweit bereits einschlägige Erfahrungen des künftigen Erwerbers bei der Sanierung gleichartiger Objekte vorliegen.

Nachdem das zuständige Gremium der Veräußerung zugestimmt hat, wird im abzuschließenden Kaufvertrag eine Sanierungsverpflichtung vereinbart, wonach der Erwerber das jeweilige Gebäude vollumfänglich in einer konkreten Frist (3 bzw. 5 Jahre nach Vertragsabschluss) zu sanieren hat. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Verpflichtung wird im Kaufvertrag ein Rücktrittsrecht und eine Vertragsstrafe (meist 20% des Kaufpreises) zugunsten der LHP vereinbart und im Grundbuch mittels einer Rückauffassungsvormerkung und einer Grundschuld dinglich gesichert.

Siehe Fortsetzung

Beratungsergebnis

Zur Kenntnis genommen:

Gremium:

Sitzung am:

zurückgestellt zurückgezogen

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Büro der Stadtverordnetenversammlung

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Fortsetzung:

Diese Instrumentarien sind geeignet und ausreichend, den jeweiligen Erwerber zur Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen zu zwingen. Hinzuweisen ist an dieser Stelle darauf, dass zivilrechtliche Instrumentarien zur Durchsetzung von Sanierungspflichten nur begrenzt zur Verfügung stehen, insbesondere ist das Übersicherungsverbot zu beachten.

Bei der Vielzahl der durch die LHP vorgenommenen Grundstücksverkäufe kam es bis heute nur bei einem Grundstück dazu, dass die Erwerberin keine hinreichenden Sanierungsmassnahmen durchgeführt hat. In diesem Fall wurde zunächst die Vertragsstrafe geltend gemacht. Die Rückabwicklung des Kaufvertrages bleibt vorbehalten.

Bei der Bestellung von Erbbaurechten mit dem Ziel der denkmalgerechten Sanierung gilt grundsätzlich dasselbe.