

Beschlussvorlage	Datum: 11.09.2018	
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling	
Federführendes Amt: Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt	bet. Senator/-in: S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski	
Beteiligte Ämter: Zentrale Steuerung Finanzverwaltungsamt Hauptamt Rechtsamt	bet. Senator/-in:	
Erste Änderung der Entgeltordnung für besondere Dienstleistungen in der Liegenschaftsverwaltung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
15.11.2018	Finanzausschuss	Vorberatung
05.12.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Erste Änderung der Entgeltordnung für besondere Dienstleistungen in der Liegenschaftsverwaltung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Anlage) wird beschlossen.

Beschlussvorschriften: § 38 (3) und § 44 (2) KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse: Bürgerschaftsbeschluss Nr. 0065/03-BV

Sachverhalt:

Aufgrund des Beschlusses Nr. 0065/03-BV und Nr. 0372/03-EV trat mit Bekanntmachung am 24.09.2003 die Entgeltordnung für besondere Dienstleistungen in der Liegenschaftsverwaltung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in Kraft. Der in einer Anlage mitbeschlossene Tarif fasst die entgeltpflichtigen Tatbestände mit ihren konkreten Entgeltbeträgen zusammen. Die den Entgeltbeträgen zugrundeliegenden Preiskalkulationen sind zeitlich überholt und bedürfen einer Aktualisierung.

Gemäß § 22 Abs. 3 Nr. 11 der Kommunalverfassung M-V ist die Bürgerschaft für die Festsetzung allgemeiner privatrechtlicher Entgelte ausschließlich zuständig.

§ 44 Abs. 2 Ziff. 1 der Kommunalverfassung M-V bestimmt, dass die Gemeinde die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Einnahmen soweit vertretbar und geboten, aus Entgelten für die von ihr erbrachten Leistungen zu beschaffen hat, soweit die sonstigen Einnahmen nicht ausreichen.

Die konkrete Festsetzung der einzelnen Entgelte muss grundsätzlich dem Äquivalenzprinzip (Entgelt und tatsächlicher Wert der in Anspruch genommenen Leistung müssen sich entsprechen) sowie dem Kostendeckungsprinzip (die zur Finanzierung der kostenrechnenden Einrichtungen erforderlichen Ausgaben und Gebühren sind voll zu decken; berücksichtigungsfähig sind alle sächlichen und personellen Kosten) Rechnung tragen. Deshalb sind die jeweiligen Beträge in Abhängigkeit der zu erbringenden Leistungen kalkulatorisch neu ermittelt worden.

Vereinzelt überschreiten die neuen Tarife die alten um etwa das Dreifache. Ursächlich dafür sind zum einen die seit Bekanntmachung der Entgeltordnung deutlich gestiegenen Kosten für einen PC-Arbeitsplatz, die kritische Überprüfung der bisherigen Ansätze unter Einbringung von Erfahrungswerten, sowie ein erhöhter Bearbeitungsaufwand.

In die Entgeltordnung wird eine Klarstellung zur Kostenpflicht der Antragstellerinnen und Antragsteller für die Umsatzsteuer aufgenommen (§ 7 neue Fassung). Anlass dieser Regelung sind gesetzliche Änderungen im Umsatzsteuerrecht und damit verbunden eine geänderte Rechtslage spätestens ab dem 01.01.2021 (§§ 27 Abs. 22 UStG, 2 Abs. 3 UStG).

Der Tarif Nr. 11 „Rücktritt des Käufers von einem Kaufvertrag nach gefasstem Gremienbeschluss der Hansestadt Rostock“ mit dem Tarif „einzelfallbezogen nach vertraglicher Vereinbarung“ wird ersatzlos gestrichen.

Ursprünglich wurde dieser Tatbestand aufgrund eines Ergänzungsbeschlusses Nr. 373/03-EV in den Tarif aufgenommen mit der Begründung, dass Beschlüsse zu Grundstücksverkäufen häufig aufzuheben seien, weil Käufer aus verschiedensten Gründen vom Verkauf zurückgetreten sind, dennoch aber ein Bearbeitungsaufwand entstanden sei, der den Käufern in Rechnung gestellt werden müsse.

Nach Rechtsauffassung der Verwaltung ist der Tarifbestand Nr. 11 rechtlich nicht haltbar, denn er begründet einen Verstoß gegen § 22 Abs. 3 Ziffer 11 der Kommunalverfassung M-V sowie gegen das rechtsstaatliche Bestimmtheitsgebot. Durch den Rückverweis „einzelfallbezogen nach Vereinbarung“ wird die Entgeltbemessung in das Verhandlungsermessen der Verwaltung gestellt und unterläuft deshalb den Regelungsvorbehalt für das zuständige Organ.

Unbestimmt ist der Tatbestand, weil er keine konkrete Höhe festlegt und zudem nicht danach differenziert wird, wer den Rücktritt zu vertreten hat, bzw. wessen Risikosphäre der Rücktrittsgrund zuzuordnen ist.

Denkbar wäre allenfalls, solche Konstellationen über pauschalisierte, vertragliche zu vereinbarende Konventionalstrafen zu regeln. Dafür gibt es erfahrungsgemäß aber kaum Anlass: Zurücktreten kann der Käufer ohnehin nur, wenn der Verkäufer Vertragspflichten verletzt (§ 323 BGB) oder wenn ein Rücktrittsrecht für den Käufer ausdrücklich vereinbart ist, dann aber in der Regel aufgrund unvorhersehbarer Ereignisse, wie etwa wesentlich erhöhte Baugrundaufwendungen, unvorhergesehene Altlasten, nicht verzeichnete Leitungsbestände, o.ä.

Schließlich ist zu beachten, dass das Ausverhandeln von Konventionalstrafen für den Eventualfall eines vom Käufer zu vertretenden Rücktritts (z.B. für den Fall des Ausbleibens einer verbindlichen Finanzierungszusage oder einer innerbetrieblichen Gremienentscheidung) sensible Vertragsverhandlungen konterkarieren kann, etwa wenn die Stadt auf die Etablierung neuer mittelständischer Unternehmen oder die Verfestigung bereits ansässiger Unternehmen Wert legt und durch Grundstücksgeschäfte ihren Beitrag

dafür leisten möchte.

Es erscheint zu dem widersprüchlich, potenziellen Käufern vertraglich ein Rücktrittsrecht einzuräumen, dessen Wahrnehmung dann aber pönalisiert wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Teilhaushalt: 62

Produkt: 11402 Bezeichnung: Liegenschaften

Haushalts- jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf- wendungen	Einzah- lungen	Aus- zahlungen
2019 ff	11402 4419 0004 Sonstige laufende Erträge aus Grundstücksangele- genheiten	5.000,-- €			
2019 ff	11402 6419 0004 Sonstige laufende Einzahlungen aus Grundstücksangele- genheiten			5.000,-- €	

in Vertretung

Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski
1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters und
Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung

Anlagen:

Erste Änderung der Entgeltordnung
Gegenüberstellung Tarife