Hanse- und Universitätsstadt
**Rostock**
Der Oberbürgermeister

Vorlage-Nr: 2018/BV/4009
Status: öffentlich

| **Beschlussvorlage** | Datum: | 11.09.2018 |
|---|---|---|
| Entscheidendes Gremium:<br>**Bürgerschaft** | fed. Senator/-in: | OB, Roland Methling |
| | bet. Senator/-in: | S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski |
| Federführendes Amt:<br>Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt | bet. Senator/-in: | |
| Beteiligte Ämter:<br>Zentrale Steuerung<br>Finanzverwaltungsamt<br>Hauptamt<br>Rechtsamt | | |

# 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 Tariftatbestand 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

Anlage zur Beschlussvorlage 2018/BV/4009

**Erste Änderung der Entgeltordnung für besondere Dienstleistungen in der Liegenschaftsverwaltung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock**

Aufgrund des § 44 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 wird nach der Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock folgende Erste Änderung der Entgeltordnung für besondere Dienstleistungen in der Liegenschaftsverwaltung der Hanse- und Universitätsstadt erlassen:

## § 1 Änderungen

Die Entgeltordnung für besondere Dienstleistungen in der Liegenschaftsverwaltung der Hansestadt Rostock vom 5. September 2003, veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 19 vom 24. September 2003, wird wie folgt geändert:

1. Die Bezeichnung der Entgeltordnung wird wie folgt geändert: "Entgeltordnung für besondere Dienstleistungen in der Liegenschaftsverwaltung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock";

2. In § 5 Abs. 1 Satz 2 wird der Wortlaut „Hansestadt Rostock" durch folgenden Wortlaut ersetzt: „Hanse- und Universitätsstadt Rostock";

3. Nach § 6 wird nachfolgender neuer § 7 eingefügt:
   „§ 7 Umsatzsteuer
   Soweit besondere Liegenschaftsdienstleistungen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock der Umsatzsteuer unterliegen, erhöhen sich die Entgelte für diese Dienstleistungen um die Umsatzsteuer des jeweils gesetzlich geltenden Steuersatzes.".

   Der bisherige § 7 wird zu § 8.

4. Die Anlage der Entgeltordnung wird wie folgt ersetzt:

Anlage Tarif

| lfd. Nr. | entgeltpflichtiger Tatbestand | Tarif in EUR |
|---|---|---|
| 1 | Erteilung von Vorrangeinräumungserklärungen | 124,00 |
| 2 | Erteilung einer Zustimmungserklärung (allgemein) je Recht (Bebauungszustimmungen nachbarrechtlicher Zustimmungen u. Ä.) | 117,00 |
| 3 | Erteilung einer Pfandhaftentlassungserklärung | 120,00 |
| 4 | Belastung von Grundstücken der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zugunsten Dritter mit Dienstbarkeiten (insbes. Wegerechte, Leitungsrechte) | 230,00 |
| 5 | Erteilung einer Zustimmung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zugunsten Dritter zu einer Eintragung in das Baulastenverzeichnis | 230,00 |

| | | |
|---|---|---|
| 6 | Erteilung einer Löschungsbewilligung für Auflassungs- bzw. Rückauflassungsvormerkungen für Ankaufs-/ Wiederkaufsrechte bei Zeitablauf bzw. Erfüllung der Bebauungsverpflichtung und Ähnliches<br>b) Dienstbarkeiten<br>c) Sonstige Rechte | 100,00<br>124,00<br>100,00 |
| 7 | Erteilung einer Vorkaufsrechtsverzichtserklärung (Vorkaufsrechte nach §§ 1094 ff. BGB)<br>a) Vorkaufsrechtverzichtserklärung mit Löschungsbewilligung<br>b) Vorkaufsrechtsverzichtserklärung ohne Löschungsbewilligung<br>c) Erteilung einer Löschungsbewilligung für ein löschungsreifes Vorkaufsrecht | 136,00<br>100,00<br>44,00 |
| 8 | Erteilung von Belastungsgenehmigungen (§ 7 Abs. 2 ErbbRG) einschließlich Stillhalteerklärung (§ 91 Abs. 2 ZVG) | 305,00 |
| 9 | Neuvalutierungserklärungen einschließlich Stillhalteerklärung (§ 91 Abs. 2 ZVG) | 288,00 |
| 10 | Erteilung einer Zustimmung für eine Erbbaurechtsveräußerung (§ 5 Abs. 2 ErbbRG) | 268,00 |

## § 2 Inkrafttreten

Diese Erste Änderung der Entgeltordnung für besondere Dienstleistungen in der Liegenschaftsverwaltung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Rostock,

Roland Methling
Oberbürgermeister

Anlage zur Beschlussvorlage 2018/BV/4009

**Gegenüberstellung der Tarife der Entgeltordnung für besondere Dienstleitungen in der Liegenschaftsverwaltung der Hansestadt Rostock , veröffentlicht am 24.09.2003 mit den vorgesehenen Tarifen der Entgeltordnung für besondere Dienstleistungen in der Liegenschaftsverwaltung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stand 10/2018**

| Tarifnr. | entgeltpflichtiger Tatbestand bisher | Tarif alt /EUR | Tarifnr. | entgeltpflichtiger Tatbestand neu | Tarif neu/EUR |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| 1 | Erteilung von Vorrangseinräumungserklärungen | 78,00 | 1 | Erteilung von Vorrangseinräumungserklärungen | 124,00 |
| 2 | Erteilung einer Zustimmungserklärung (allgemein) je Recht (Bebauungszustimmungen, nachbarrechtlliche Zustimmungen u.Ä.) | 40,00 | 2 | Erteilung einer Zustimmungserklärung (allgemein) je Recht (Bebauungszustimmungen, nachbarrechtlliche Zustimmungen u.Ä.) | 117,00 |
| 3 | Erteilung einer Pfandhaftentlassungserklärung | 78,00 | 3 | Erteilung einer Pfandhaftentlassungserklärung | 120,00 |
| 4 | Belastung von Grundstücken der Hansestadt Rostock zugunsten Dritter mit Dienstbarkeiten<br>a) Wegerechte<br>-entgeltlich<br>-unentgeltlich<br>b) Leitungsrechte | <br><br><br>75,00<br>94,00<br>85,00 | 4 | Belastung von Grundstücken der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zugunsten Dritter mit Dienstbarkeiten (insbes. Wegerechte, Leitungsrechte) | 230,00 |
| 5 | Erteilung einer Zustimmung der Hansestadt Rostock zugunsten Dritter zu einer Eintragung in das Baulastenverzeichnis | 95,00 | 5 | Erteilung einer Zustimmung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zugunsten Dritter zu einer Eintragung in das Baulastenverzeichnis | 230,00 |
| 6 | Erteilung einer Löschungsbewilligung für<br>a) Auflassungs- bzw. Rückauflassungs-vormerkungen für Ankaufs-/Wiederkaufsrechte bei Zeitablauf bzw. Erfüllung der Bebauungsverpflichtung und Ähnliches<br>b) Dienstbarkeiten<br>c) Sonstige Rechte | <br>52,00<br><br><br><br><br>75,00<br>52,00 | 6 | Erteilung einer Löschungsbewilligung für<br>a) Auflassungs- bzw. Rückauflassungs-vormerkungen für Ankaufs-/Wiederkaufsrechte bei Zeitablauf bzw. Erfüllung der Bebauungsverpflichtung und Ähnliches<br>b) Dienstbarkeiten<br>c) Sonstige Rechte | <br>100,00<br><br><br><br><br>124,00<br>100,00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 7 | Erteilung einer Vorkaufsrechtsverzichtserklärung (Vorkaufsrechte nach §§ 1094 ff. BGB)<br><br>a) Vorkaufsrechtsverzichtserklärung mit Löschungsbewilligung<br>b) Vorkaufsrechtsverzichtserklärung ohne Löschungsbewilligung<br>c) Erteilung einer Löschungsbewilligung für ein löschungsreifes Vorkaufsrecht | <br><br><br>68,00<br><br>59,00<br><br>9,00 | 7 | Erteilung einer Vorkaufsrechtsverzichtserklärung (Vorkaufsrechte nach §§ 1094 ff. BGB)<br><br>a) Vorkaufsrechtsverzichtserklärung mit Löschungsbewilligung<br>b) Vorkaufsrechtsverzichtserklärung ohne Löschungsbewilligung<br>c) Erteilung einer Löschungsbewilligung für ein löschungsreifes Vorkaufsrecht | <br><br><br>136,00<br><br>100,00<br><br>44,00 |
| 8 | Erteilung von Belastungsgenehmigungen (§ 7 Abs. 2 ErbbRVO) einschl. Stillhalteerklärung (§ 91 Abs. 2 ZVG) | 99,00 | 8 | Erteilung von Belastungsgenehmigungen (§ 7 Abs. 2 ErbbRG) einschl. Stillhalteerklärung (§ 91 Abs. 2 ZVG) | 305,00 |
| 9 | Neuvalutierungserklärungen einschließlich Stillhalteerklärung (§ 91 Abs. 2 ZVG) | 92,00 | 9 | Neuvalutierungserklärungen einschließlich Stillhalteerklärung (§ 91 Abs. 2 ZVG) | 288,00 |
| 10 | Erteilung einer Zustimmung für eine Erbbaurechtsveräußerung (§ 5 Abs. 2 ErbbRVO) | 129,00 | 10 | Erteilung einer Zustimmung für eine Erbbaurechtsveräußerung (§ 5 Abs. 2 ErbbRG) | 268,00 |
| 11 | Rücktritt des Käufers von einem Kaufvertrag nach gefasstem Gremienbeschluss der Hansestadt Rostock | einzelfallbezogen nach vertraglicher Vereinbarung | | - -entfällt- | |