

Richtlinie für Grundstücksgeschäfte der Stadt Aurich

§ 1 Zielsetzung

Diese Richtlinie regelt die Verfahren und Grundsätze für Grundstücksgeschäfte (Kauf, Verkauf, Tausch) durch die Stadt Aurich. Ziel ist es, einheitliche, transparente, faire und wirtschaftlich vertretbare Entscheidungen bei Grundstücksgeschäften zu gewährleisten und dabei den Bodenrichtwert als zentrale Bewertungsgrundlage zu berücksichtigen.

§ 2 Anwendungsbereich

Diese Richtlinie gilt für alle Grundstücksgeschäfte (Kauf, Verkauf, Tausch), an denen die Stadt Aurich beteiligt ist. Hierdurch nicht berührt sind die reinen Gewerbegebiete.

§ 3 Bodenrichtwert als Grundlage

1. Der Bodenrichtwert, der durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgestellt wird, dient als Orientierungswert für die Kauf- sowie Verkaufspreisermittlung.
2. Der Bodenrichtwert ist nicht bindend, sondern stellt die Basis für die individuelle Wertermittlung dar, insbesondere unter Berücksichtigung:
 - von Lagebesonderheiten (z. B. Eckgrundstück, Ausrichtung, Infrastruktur),
 - von Erschließungszuständen,
 - von bestehenden Baurechten und Einschränkungen.

§ 4 Kauf- und Verkaufspreisermittlung

1. Der Verkehrswert des Grundstücks wird durch die Verwaltung anhand des Bodenrichtwertes und der individuellen Grundstücksmerkmale ermittelt.
2. Verkaufspreise können bei Besonderheiten gemäß § 3 Nr. 2 in einer Spanne von $\pm 10\%$ des ermittelten Bodenrichtwertes vereinbart werden.
3. Bei komplexen, besonders werthaltigen Grundstücken oder sofern keine Einigung in Zusammenhang mit Nr. 2 erzielt wird, kann ein externer Sachverständiger mit der Wertermittlung beauftragt werden.
4. In begründeten Ausnahmefällen (z. B. soziale Projekte, geförderter Wohnungsbau) kann der Verkaufspreis unter dem ermittelten Wert liegen. Hier soll jedoch vorrangig auf das Instrument „Erbbaurecht“ zurückgegriffen werden.

§ 5 Verkaufsverfahren

1. Verkäufe erfolgen grundsätzlich im offenen Verfahren (z. B. Ausschreibung, Bieterverfahren).
2. Direktverkäufe (freihändige Vergabe) sind nur in Ausnahmefällen zulässig, z. B.:
 - zur Abrundung bestehender Grundstücke,
 - an gemeinnützige Träger oder öffentliche Einrichtungen,
 - bei städtebaulichen oder infrastrukturellen Zielsetzungen.

§ 6 Soziale und städtebauliche Ziele

1. Die Stadt Aurich kann beim Verkauf von Grundstücken zusätzliche Zielvorgaben (z. B. Bauverpflichtung, Fristen, Nutzungsvorgaben) vertraglich festlegen.
2. Bei vergünstigtem Verkauf sind Rückauflassungsvormerkungen, Zweckbindungsvereinbarungen oder Nachzahlungsklauseln zu vereinbaren, falls die Nutzung später geändert oder das Grundstück veräußert wird.

§ 7 Zustimmung zuständiger Gremien

Grundsätzlich sind alle Grundstücksgeschäfte (Kauf, Verkauf, Tausch) den zuständigen Ortsräten, dem Finanzausschuss, dem VA und dem Rat zum Beschluss vorzulegen.

Gemäß § 3 Abs. 1 a) der Hauptsatzung der Stadt Aurich i. V. m. § 58 Abs. 1 Nr. 14 NKomVG ist die Beteiligung des Rates bei Verkäufen jedoch nur dann erforderlich, wenn der Vermögenswert 25.000 € übersteigt.

§ 8 Transparenz und Gleichbehandlung

1. Die Verkaufs-, Ankaufs- und Tauschentscheidungen sind nachvollziehbar zu dokumentieren.
2. Alle Interessenten sind gleich zu behandeln.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.