

BESCHLUSS - VORLAGE

Dezernat/Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
IV/ Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen	Herr Gramich	5300	02.03.2018

Betreff:

**Verkauf von stadteigenen Erbbaugrundstücken
h i e r :
Anpassung der Grundsätze der Erbbaurechtsverwaltung**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. HA	12.03.2018		X	X	
2. GR	20.03.2018	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: nein

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die mit Drucksache G-14/243 am 09.12.2014 beschlossenen Grundsätze der Erbbaurechtsverwaltung gemäß den in Ziffer 2 der Drucksache G-18/088 dargestellten Änderungen anzupassen.

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat am 09.12.2014 die Grundsätze der Erbbaurechtsverwaltung beschlossen (Drucksache G-14/243). Hierin ist u. a. der Erwerb des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks durch die Erbbauberechtigten und im Veräußerungsfall des Erbbaurechts geregelt. Im Rahmen der Fallbearbeitung hat sich die Erforderlichkeit einer Anpassung und Präzisierung der Erwerbsvoraussetzungen ergeben.

2. Anpassung der Grundsätze der Erbbaurechtsverwaltung (Ziffer 2.1.2 der Drucksache G-14/243)

2.1 **Bisherige Grundlage**

Gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 09.12.2014 ist der Erwerb des Grundstücks zum Erbbaurecht durch den Erbbauberechtigten während der Laufzeit des Erbbauvertrages möglich, sofern es sich bei dem Erbbaurecht (Gebäude) um ein Ein- oder Zweifamilienhaus handelt (vgl. Ziffer 2.1.2 Abs. 3 der Drucksache G-14/243). Eine weitergehende Konkretisierung von Bedingungen für einen Verkauf, wie z. B. die Art der Nutzung (Eigennutzung; Vermietung) und Gebäudetypologie, wurde nicht vorgenommen.

In der Zeit nach der vorgenannten Beschlussfassung (2015 bis Ende 2017) wurden 218 entsprechende Erbbaugrundstücke mit einer Ein-/Zweifamilienhausbebauung an die Erbbauberechtigten veräußert. Hierunter waren auch 10 Fälle, in denen das Erbbaurecht (Gebäude) nicht vom Erbbauberechtigten selbst bewohnt, sondern zum Zeitpunkt des Verkaufs vermietet war. Der Anteil dieser Fälle in Bezug auf die Anzahl der Gesamtverkäufe beträgt rd. 5 %.

In allen Verkaufsfällen war unstrittig, dass die jeweils auf den Grundstücken befindlichen Gebäude (Erbbaurecht) der in der Beschlussfassung vom 09.12.2014 genannten Erwerbsbedingung einer Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung entsprachen. Da nach dem Wortlaut des Gemeinderatsbeschlusses (Drucksache G-14/243) nur die Gebäudetypologie Ein-/Zweifamilienhaus und nicht die tatsächliche Nutzung der Objekte Gegenstand für die Verkaufentscheidung war, wurde die tatsächliche Nutzung nicht entscheidungsrelevant überprüft.

2.2 **Anpassungen**

Dem in Ziffer 2.1 genannten Beschluss lag grundsätzlich die Intension zugrunde, dass Bewohner_innen von Ein-/Zweifamilienhäusern im Erbbaurecht ermöglicht werden sollte, zu dem von ihnen genutzten Wohnhaus auch das Grundstück zu erwerben. Im Wortlaut der damaligen Vorlage kam dies nicht hinreichend zum Ausdruck. Zur Klarstellung der künftigen Praxis soll die bisherige Grundsatzentscheidung (Ziffer 2.1.2 der Drucksache G-14/243) wie folgt angepasst bzw. konkretisiert werden:

2.2.1 Gebäudetypologie

Bei dem Gebäude (Erbbaurecht) handelt es sich um ein Ein- oder Zweifamilienhaus in dem max. 2 abgeschlossene Wohneinheiten vorhanden sind. Eine evtl. vorhandene zweite, kleinere Wohnung umfasst einen Anteil an der Wohnfläche von max. ca. 25 %.

Das festgelegte anteilige Verhältnis von Eigen- und Fremdnutzung berücksichtigt zum einen den Leitgedanken einer überwiegenden Eigennutzung des Gebäudes durch die Erbbauberechtigten sowie zum anderen die Zulässigkeit einer untergeordneten Errichtung einer kleineren Einliegerwohnung und deren evtl. Vermietung auch durch Veränderung innerhalb der Familienverhältnisse. Der für eine Vermietung zulässige Anteil von maximal ca. 25 % der Gesamtwohnfläche wird aufgrund der Auswertung der vorhandenen Baupläne sowie unter Berücksichtigung des im Rahmen des Vermarktungskonzeptes Gutleutmatten für die Vergabe von Baugrundstücken an Baugemeinschaften festgelegten Anteils von zwingender Eigennutzung (75 %) und zulässiger Vermietung (25 %) als Festlegung vorgeschlagen.

2.2.2 Nutzung des Objektes

- a) Der Erwerb des Grundstücks zum Erbbaurecht durch den Erbbauberechtigten setzt voraus, dass das Ein- oder Zweifamilienhaus durch den Erbbauberechtigten bzw. dessen Familie über eine Dauer von mindestens 20 Jahren selbst genutzt wird. Eine evtl. Vermietung einer kleineren Einliegerwohnung gemäß Ziffer 2.2.1 ist hierfür unschädlich.
- b) Sollte der auf eine zweite Wohnung entfallende Wohnflächenanteil mehr als 25 % der Gesamtwohnfläche betragen, ist der Verkauf eines Grundstücks zum Erbbaurecht ausnahmsweise auch dann möglich, wenn sich der Erwerber im abzuschließenden Kaufvertrag dazu verpflichtet, nicht nur die Hauptwohnung, sondern beide Wohnungen für eine Dauer von 20 Jahren ab Beurkundung selbst zu nutzen (Eigennutzung siehe nachfolgend Ziffer 2.2.3).

2.2.3 Definition Eigennutzung

Zum maßgeblichen Personenkreis für eine Eigennutzung zählen - neben den Erbbauberechtigten selbst – Ehegatten und Lebenspartner_innen nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (auch nach einer Scheidung bzw. Aufhebung), Verwandte in gerader Linie (z. B. Eltern und Kinder der Erbbauberechtigten) sowie Verwandte bis zum 2. Grad der Seitenlinie (Geschwister der Erbbauberechtigten).

2.3 **Absicherung der Verpflichtungen**

Das Kriterium der Eigennutzung der Hauptwohnung wie auch des Gesamtobjektes nach Ziffer 2.2.2 b) durch den Käufer bzw. dessen Familie wird im abzuschließenden Kaufvertrag sichergestellt werden. Die Käufer werden hierbei vertraglich verpflichtet, das Gebäude/die Hauptwohnung für die Dauer von mindesten 20 Jahren selbst zu nutzen. Eine Befreiung wird nur bei Vorliegen

von nachvollziehbaren Gründen (z. B. beruflicher Wegzug oder Trennung) in Aussicht gestellt. Sollte die Eigennutzung aus begründeten Fällen während der Dauer von 20 Jahren von dem ursprünglichen Erwerber aufgegeben werden müssen, ist eine Weitergabe des Objektes nur unter der Maßgabe einer künftigen Eigennutzung des Gebäudes/der Hauptwohnung durch den Rechtsnachfolger sowie dem zuvor benannten Personenkreis der Familie der Erwerber möglich. Die Verpflichtung zur Eigennutzung ist ferner für die restliche Laufzeit von dem künftigen Erwerber zu übernehmen.

Sowohl im Falle von Ziffer 2.2.2 a) (Gebäude/Hauptwohnung mit Eigennutzung) als auch im Falle von Ziffer 2.2.2 b) (2 große Wohnungen mit Eigennutzung) soll das Erbbaurecht während der Dauer von 20 Jahren Eigennutzung formal als sog. Eigentümererbbaurecht bestehen bleiben.

Sofern sich die städtische Forderung in Bezug auf die Absicherung durch Bestehenbleiben des Eigentümererbbaurechts bei einer Finanzierung, insbesondere über die Förderbank, für die Erwerber so nachteilig auswirken sollte, dass die Finanzierung gefährdet ist, wird vorgeschlagen, dass die Verwaltung in diesen besonderen Einzelfällen individuelle Vereinbarungen treffen kann, um den Erwerb des Objektes und/oder des Erbbaurechts zu ermöglichen.

Im Falle eines Verstoßes gegen die Verpflichtung zur Eigennutzung behält sich die Stadt vor, die Rückübereignung des Grundstücks von dem Eigentümer gegen Rückzahlung des Kaufpreises auf Basis des jeweils gültigen Bodenrichtwertes (ggf. unter Abzug der Erschließungskostenpauschale) zu verlangen. Der Rückübereignungsanspruch der Stadt wird im Grundbuch dinglich gesichert. Das Erbbaurecht würde im Falle der Rückübereignung wieder zu aktuellen Erbbauzinskonditionen aufleben. Im abzuschließenden Kaufvertrag sollen diesbezüglich ebenfalls entsprechende Verpflichtungen und Sicherungen vereinbart werden.

3. Votum

Die Verwaltung schlägt die unter Ziffer 2.2 vorgeschlagenen Anpassungen zur Sicherstellung des Leitsatzes und Klarstellung der Bedingungen für den Verkauf von Erbbaugrundstücken mit einer Ein-/Zweifamilienhausbebauung vor.