

INFORMATION S - V O R L A G E

Dezernat/Amt	Verantwortlich	Tel.Nr.	Datum
IV/ Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen	Herr Gramich	5300	14.09.2018

Betreff:

**Information zur Erbbaurechtsverwaltung
h i e r :
Verkauf von stadteigenen Erbbaugrundstücken**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. HA	24.09.2018		X		
2. GR	02.10.2018	X			

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

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: nein

Ergebnis

Der Gemeinderat nimmt die Informationen zu den Grundlagen der bisherigen Praxis der Veräußerung von stadteigenen Erbbaugrundstücken gemäß der Drucksache G-18/232 zustimmend zur Kenntnis.

1. Ausgangslage

In der Sitzung des Ältestenrates am 24.07.2018 wurde die Verwaltung beauftragt, die derzeitige Praxis bei der Veräußerung von städtischen Erbbaugrundstücken, insbesondere den Verkauf zum Bodenrichtwert je m² Grundstücksfläche, hinsichtlich Übereinstimmung mit den gesetzlichen Grundlagen (§ 92 GemO) aufzuarbeiten und dem Gemeinderat vorzulegen. Anlass hierfür war die Genehmigung zu in der Offenlage befindlichen Veräußerungen von städtischen Erbbaugrundstücken (Drucksache HA-18/026 nichtöffentlich). Der Antrag wurde demzufolge aus der Offenlage herausgenommen.

Von der Verwaltung wurden deshalb bereits terminierte notarielle Abwicklungen von Kaufverträgen über die Veräußerung von Erbbaugrundstücken gestoppt. Kaufanfragen, die nach dem 24.07.2018 bei der Stadt eingegangen sind, wurden bis zu einer abschließenden Entscheidung zurückgestellt.

Von den Freien Wählern wurde zu dem vorgenannten Thema bereits im August 2017 eine Einzelanfrage nach § 24 Absatz 4 GemO gestellt, die mit Schreiben vom 06.10.2017 und 27.11.2017 ausführlich in Abstimmung mit der Rechtsaufsicht beantwortet wurde. Die Antwortschreiben gingen allen Vorsitzenden und Geschäftsstellen der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen nachrichtlich zu. Die beiden Schreiben sind ferner nichtöffentlich im Ratsinformationssystem eingestellt.

2. Aktuelle Beschlusslage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.12.2014 die Grundsätze der Erbbaurechtsverwaltung beschlossen (Drucksache G-14/243). Darin wurde u. a. der Erwerb des Grundstücks zum Erbbaurecht durch die Erbbauberechtigten geregelt. Nach den Bestimmungen der Grundsatzentscheidung vom 09.12.2014 kann den Erbbauberechtigten der Grundstückserwerb angeboten werden, sofern es sich bei dem Gebäude (Erbbaurecht) um ein Ein- oder Zweifamilienhaus handelt. Ferner hat der Gemeinderat explizit beschlossen, dass der Kaufpreis nach dem jeweiligen Bodenrichtwert je m² Grundstücksfläche, ggf. unter Berücksichtigung eines Abzuges für die vom Erbbauberechtigten bezahlten Erschließungskosten, zu bestimmen ist (vgl. Ziffer 2.1.2 Abs. 3 der Drucksache G-14/243). Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig bei zwei Enthaltungen.

Zur Präzisierung der Praxis der Stadt wurde die Grundsatzentscheidung vom 09.12.2014 (Drucksache G-14/243) jüngst mit Entscheidung des Gemeinderates vom 20.03.2018 (Drucksache G-18/088) dahingehend konkretisiert, dass neben der Gebäudetypologie (Ein-/Zweifamilienhaus) die tatsächliche Nutzung des Objektes als entscheidungsrelevantes Erwerbskriterium festgelegt wird. Maßgebliche Erwerbsvoraussetzungen sind, dass das Erbbaurecht (Gebäude) von dem Erbbauberechtigten bzw. dessen Familie selbst genutzt wird (vgl. Definition Eigennutzung unter Ziffer 2.2.3 der Drucksache G-18/088) und es sich bei dem Gebäude um ein Ein- oder Zweifamilienhaus mit max. zwei Wohneinheiten handelt. Eine evtl. zweite, kleinere Wohneinheit darf max. 25 % der Gesamtwohnfläche umfassen, sofern sie fremd vermietet werden soll.

3. Vertragliche Sicherung der Verpflichtungen

3.1 Spekulationsklausel

In die Grundstückskaufverträge der Stadt wird seit Mitte 2013 bei der Veräußerung von Erbbaugrundstücken eine Spekulationsklausel aufgenommen, die eine Abschöpfung von Weiterveräußerungserlösen innerhalb einer Frist von 10 Jahren ab Vertragsbeurkundung sicherstellt. Dies soll verhindern, dass ein Erbbauberechtigter mit dem Erwerb spekulative Ziele verfolgt. Mit der Grundsatzentscheidung vom 09.12.2014 wurde seitens des Gemeinderates nochmals bestätigt, dass die Spekulationsklausel auch weiterhin in den Verträgen enthalten sein soll.

3.2 Eigennutzung

Im Zuge der Präzisierung der Erwerbsvoraussetzungen in der Drucksache G-18/088 wurde durch den Gemeinderat die Eigennutzung des Objektes als maßgebliche Voraussetzung für einen Erwerb beschlossen. Das für einen Erwerb maßgebliche Kriterium der Eigennutzung des Gebäudes bzw. der Hauptwohnung durch den Käufer und/oder dessen Familie (vgl. Ziffer 2.2.2 a) und b) der Drucksache G-18/088) wurde in den Kaufverträgen sichergestellt. Diese Verpflichtung gilt auch für bauliche Erweiterungen auf dem Grundstück. Somit ist ausgeschlossen, dass z. B. auf einem größeren Grundstück ein Anbau errichtet und dieser fremdvermietet wird. Auch gilt die Verpflichtung, die zulässige Höchstzahl von max. 2 Wohneinheiten einzuhalten.

Die Käufer werden hierbei verpflichtet, das Gebäude / Hauptwohnung für die Dauer von mindestens 20 Jahren selbst zu nutzen. Eine Befreiung wird nur in begründeten Fällen (z. B. beruflicher Wegzug oder Trennung) und unter der Maßgabe einer künftigen Eigennutzung durch den Rechtsnachfolger in Aussicht gestellt. Im Falle eines Verstoßes gegen diese Verpflichtung behält sich die Stadt vor, die Rückübereignung des Grundstücks von dem Eigentümer gegen Rückzahlung des bezahlten Kaufpreises zu verlangen. Der Rückübereignungsanspruch der Stadt wird durch Vormerkung dinglich gesichert.

Für die verpflichtende Dauer der Eigennutzung muss der Erwerber (Erbbauberechtigter) das Erbbaurecht bestehen lassen (sog. Eigentümererbbaurecht). Zur Sicherung räumt der Käufer der Stadt ein Vorkaufsrecht an dem Erbbaurecht für jeden Verkaufsfall befristet auf die Dauer von 20 Jahren ein. Dies verhindert eine Löschung des Erbbaurechts ohne Zustimmung der Stadt.

Durch die vorgenannten vertraglichen Vereinbarungen und dinglichen Sicherungen werden einerseits bei Verstößen gegen die vereinbarten Verpflichtungen - auch den vorgenannten bei baulichen Erweiterungen - die Interessen der Stadt gesichert, andererseits die Intention der Stadt gewährleistet, den Erbbauberechtigten, die ihr Ein-/Zweifamilienhaus (überwiegend) selbst nutzen, einen Erwerb des Grundstücks zum Erbbaurecht zu ermöglichen.

4. Veräußerung von Vermögen gemäß § 92 GemO

Gemäß § 92 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) dürfen Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Nach der Verwaltungsvorschrift zu § 92 GemO handelt es sich bei dem vollen Wert bei der Veräußerung von Vermögensgegenständen um den Verkehrswert bzw. Marktwert. Hierbei ist ausdrücklich bestimmt, dass die Gemeinde bei der Veräußerung von Grundstücken Informationen über die marktgängigen Werte aus den Unterlagen des Gutachterausschusses einholt, die ggf. bei Besonderheiten spezifisch anzupassen sind. Gemäß Ziffer 1. der Verwaltungsvorschrift zu § 92 GemO ist auch eine Veräußerung unter dem Verkehrswert zulässig, sofern diese im Rahmen der gemeindlichen Aufgabenerfüllung der Förderung des Wohnungsbaus, insbesondere des sozialen Wohnungsbaus dient.

Gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Zu den rechtlichen Gegebenheiten, die zu berücksichtigen sind, gehören auch die Belastung des Grundstücks mit einem Erbbaurecht sowie die in Ziffer 3.1 und 3.2 dieser Drucksache genannten vertraglichen Bindungen einschließlich dinglicher Sicherung des veräußerten Grundstücks.

Nähere Bestimmungen zur Ermittlung des Verkehrswertes i. S. d. § 194 BauGB trifft die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). § 16 Abs.1 Satz 2 ImmoWertV regelt ausdrücklich, dass der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden kann. Zur Thematik der Ermittlung von Grundstückswerten auf Grundlage von Bodenrichtwerten wird im Übrigen auf die vorgenannten Schreiben vom 06.10.2017 und 27.11.2017 verwiesen. Die Verwaltung hatte diese Schreiben mit der Rechtsaufsicht abgestimmt, die bestätigt hatte, dass eine Ermittlung der Verkehrswerte auf Grundlage von Bodenrichtwerte nicht gegen § 92 GemO verstößt.

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses sind durchschnittliche Lagewerte, die in individuellen Fällen sowohl nach unten als auch nach oben vom Verkehrswert abweichen können. Die Bodenrichtwerte werden zum jeweiligen Stichtag anhand der in den vergangenen 2 Jahren getätigten Grundstücksverkäufe beschlossen.

5. Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die aktuelle Beschlusslage (Drucksachen G-14/243 und G-18/088) und die hierauf basierende Praxis bei der Veräußerung städtischer Erbbaugrundstücke (Ein-/Zweifamilienhausobjekte) im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben des § 92 GemO stehen. Auch werden durch die in Ziffer 3.1 genannten Regelungen zur Spekulationsklausel sowie zur Eigennutzung die familienpolitischen Ziele, die mit einem Verkauf von Erbbaugrundstücken, auf denen Ein-/Zweifamilienhäuser errichtet wurden, verbunden sind, sichergestellt.