

Betreff:

**Änderungsantrag zu Vorlage - 20-13323: Verkauf des Grundstücks
Wolfenbütteler Straße 39 an die Hofbrauhaus Wolters GmbH**

Organisationseinheit:

Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen

Datum:

19.05.2020

Beratungsfolge

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

19.05.2020

Status

Ö

Sachverhalt:

Zum Änderungsantrag der BIBS-Fraktion vom 18.05.2020 (DS 20-13400) wird wie folgt Stellung genommen:

Bei der Veräußerung von unbebauten Gewerbegrundstücken lässt sich die Stadt regelmäßig ein grundbuchlich gesichertes Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle einräumen. Wird das verkaufte Grundstück weiterveräußert, hat die Stadt die Möglichkeit, zu den im Verkaufsvertrag fixierten Konditionen das eingeräumte Vorkaufsrecht auszuüben. Eine preisliche Festlegung für die Ausübung des Vorkaufsrechtes erfolgt nicht, da die Immobilie bei einer Bebauung des Grundstücks durch den Käufer eine Wertsteigerung erfährt, die zum Zeitpunkt des Verkaufs des unbebauten Gewerbegrundstückes nicht festlegbar ist.

Das grundbuchlich gesicherte Vorkaufsrecht bleibt im Falle der Weiterveräußerung der Immobilie bestehen und könnte somit auch bei jedem weiteren Verkauf der Immobilie ausgeübt werden.

Vorliegend ist die rechtliche Konstellation so, dass das Brauereigrundstück derzeit der Stadt Braunschweig gehört und die aufstehenden Gebäude aufgrund des Erbbaurechtes sich im Eigentum der Hofbrauhaus Wolters GmbH befinden.

Mit der vorgesehenen Veräußerung des Grundstückes kann die Hofbrauhaus Wolters GmbH als Grundstückseigentümerin das Erbbaurecht auflösen und somit eine rechtliche Einheit von Grundstück und aufstehenden Gebäuden herbeiführen.

Würde beim Verkauf des Erbbaugrundstücks nunmehr fixiert, dass das der Stadt einzuräumende Vorkaufsrecht zum jetzigen Verkaufspreis des Erbbaugrundstückes ausgeübt werden kann, würde der Wert der aufstehenden Baulichkeiten dabei außer Acht gelassen werden. Auch etwaige Wertsteigerungen durch zukünftige Investitionen in die Gebäudesubstanz blieben dann unberücksichtigt.

In der Beschlussvorlage DS 20-13323 ist dargelegt worden, dass es für die Hofbrauhaus Wolters GmbH zwingend erforderlich ist, das Eigentum am Grundstück zu erlangen, um Finanzierungen adäquat besichern zu können. Die Möglichkeit, Finanzierungen adäquat zu besichern, wäre bei der mit dem Änderungsantrag geforderten Begrenzung des Kaufpreises auf den jetzigen Verkaufspreis nicht mehr gegeben.

Insofern sollte aus Sicht der Verwaltung keine preisliche Festlegung für das der Stadt einzuräumende Vorkaufsrecht erfolgen und die bei anderen gewerblichen Grundstücksverkäufen regelmäßig angewandte Praxis beibehalten werden.

Geiger

Anlage/n:

Keine