

Betreff:

Verkauf von städtischen Erbbaugrundstücken am Brodweg

Organisationseinheit:

Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen

Datum:

23.10.2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 120 Östliches Ringgebiet (Anhörung)	17.11.2021	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 130 Mitte (Anhörung)	24.11.2021	Ö
Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)	09.12.2021	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	14.12.2021	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	21.12.2021	Ö

Beschluss:

„Die Verwaltung wird ermächtigt

- a) das jeweilige städtische Erbbaugrundstück auf Antrag den jeweiligen Erbbaurechtsnehmern zu den üblichen Konditionen zu verkaufen
- oder
- b) mit den jeweiligen Erbbaurechtsnehmern über eine Verlängerung der Verträge zu zeitgemäßen Konditionen zu verhandeln.

Die hierfür erforderlichen Einzelentscheidungen werden durch das im Rahmen der geltenden Vorschriften jeweils zuständige städtische Organ getroffen.“

Sachverhalt:

Die Stadt Braunschweig ist Eigentümerin von insgesamt 11 am Brodweg gelegenen Erbbaugrundstücken, die jeweils mit einem Wohnhaus bebaut sind. Die Grundstücke liegen zum Teil nördlich der Bahngleise, somit im Stadtbezirk 120 und zum Teil südlich der Gleise im Stadtbezirk 130.

9 der 11 Erbbaurechtsverträge laufen in den Jahren 2022 bzw. 2023 aus. Die beiden weiteren Erbbaurechte bestehen noch bis 2028.

Die ersten 9 Erbbaurechtsnehmer wurden daher gesetzeskonform von der Stadt als Erbbaurechtsausgeberin zum weiteren Vorgehen nach dem Ablauf der Verträge angeschrieben.

Grundsätzlich gibt es bei der Beendigung eines Erbbaurechts, sofern das Erbbaugrundstück mit einem Wohnhaus bebaut ist, folgende Möglichkeiten:

1. Das Erbbaurecht wird verlängert. In der Regel wird in diesem Zusammenhang der Erbbauzins neu festgesetzt.

2. Das Erbbaurecht endet. Der Erbbauberechtigte überträgt das Eigentum an der vorhandenen Baulichkeit gegen Zahlung einer Entschädigung in Höhe des „gemeinen Wertes“ (Verkehrswert) an die Stadt. Das Wohnhaus geht nach Zahlung der Entschädigung in das Eigentum der Stadt über. Sofern die Bewohner das Gebäude noch weiter zu Wohnzwecken nutzen wollen, wäre eine mietvertragliche Regelung zu treffen.
3. Das Grundstück wird an den Erbbaurechtsnehmer verkauft.

Verschiedene Erbbaurechtsnehmer haben nun in diesem Zusammenhang den Kauf des jeweiligen Grundstücks beantragt.

Zur Historie der Erbbaurechte ist auszuführen, dass ursprünglich an 23 Grundstücken am Brodweg ein Erbbaurecht ausgegeben wurde. In einer allgemeinen Verkaufsaktion im Jahr 2002 wurde allen Erbbaurechtsnehmern der Kauf der Grundstücke angeboten. Seither wurden bereits 12 Erbbaugrundstücke, jeweils auf Antrag der Erbbaurechtsnehmer, verkauft.

Aufgrund der Häufung der Anträge und der politischen Diskussion zur Ausgabe von Erbbaurechten im Zusammenhang mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum informiert die Verwaltung über den oben dargestellten Sachverhalt und bittet zunächst um eine grundsätzliche Entscheidung, ob die Erbbaurechtsgrundstücke am Brodweg beim Vorliegen eines entsprechenden Antrages der Erbbaurechtsnehmer zu den üblichen Konditionen verkauft werden können (Beschlussvorschlag a.) der Vorlage) oder ob mit den jeweiligen Erbbauberechtigten über eine Verlängerung der Verträge zu zeitgemäßen Konditionen (Beschlussvorschlag b.) der Vorlage) zu verhandeln ist.

Die erforderlichen Einzelentscheidungen sollen nach Abschluss der Verhandlungen mit den Erbbauberechtigten durch das im Rahmen der geltenden Vorschriften jeweils zuständige städtische Organ herbeigeführt werden.

Geiger

Anlage/n:
Lageplan