

*Betreff:*

**Verkauf von städtischen Erbbaugrundstücken am Brodweg**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat VII 20 Fachbereich Finanzen	<i>Datum:</i> 13.12.2021
---	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
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 der jeweiligen Erbbaurechtsnehmerin zu den üblichen Konditionen zu verkaufen

oder

- b) mit den jeweiligen Erbbaurechtsnehmern über eine Verlängerung der Verträge zu zeitgemäßigen Konditionen zu verhandeln.

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

**Sachverhalt:**

In der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Personal und Digitalisierung am 09.12.2021 wurden zu den Beschlussvorlagen 21-17082 und 21-17083 „Verkauf von städtischen Erbbaugrundstücken am Brodweg“ Fragen und Anmerkungen vorgebracht, zu denen die Verwaltung im Folgenden Stellung nimmt:

Die 100 Jahre alten gleichlautenden privatrechtlichen Erbbaurechtsverträge sehen für den Fall der Beendigung der Erbbaurechte vor, dass die Erbbauberechtigten die vorhandenen Baulichkeiten gegen Zahlung einer Entschädigung in Höhe des gemeines Wertes (Verkehrswert) an die Stadt als Erbbaurechtsggeberin zu Eigentum zu übertragen haben, sofern die Stadt nicht von der ihr gesetzlich zustehenden Befugnis Gebrauch macht und die Erbbaurechte für die voraussichtliche Standdauer der vorhandenen Baulichkeiten verlängert.

Die Verträge enthalten **keine Ankaufsoption** für das jeweilige Erbbaugrundstück zugunsten der Erbbauberechtigten, auch ein Vorkaufsrecht ist nicht eingeräumt.

Die Verwaltung strebt für den Fall der Verlängerung der auslaufenden Erbbaurechte einvernehmliche individuelle Lösungen mit den jeweiligen Erbbauberechtigten an – je nach Alter und Einkommenssituation der Erbbauberechtigten und der vorgesehenen neuen Vertragslaufzeit können in Abweichung zur dinglichen Sicherung des marktüblichen Erbbauzinses rein schuldrechtlich besondere Vereinbarungen zur Erbbauzinshöhe getroffen werden.

Sofern keine Einigung über eine Verlängerung erzielt wird und die Erbbaurechte enden, müsste die Stadt – wie in der nichtöffentlichen Beschlussvorlage 21-17083 ausgeführt – die

im Eigentum der jeweiligen Erbbaurechtsnehmer stehenden Gebäude entschädigen und in ihr Eigentum übernehmen. Falls die Bewohner das Gebäude noch weiter selbst zu Wohnzwecken nutzen wollen, wäre eine mietvertragliche Regelung zu treffen.

In den Verträgen ist vereinbart, dass der „gemeine Wert“ der Baulichkeiten auf alleinige Kosten der Erbbauberechtigten durch 2 Sachverständige ermittelt wird, von denen der eine von der Stadt, der andere von dem Erbbauberechtigten ernannt wird. Bei Meinungsverschiedenheiten entscheidet ein vom „Siedlungsamt“ (jetzt Gutachterausschuss des Katasteramtes) zu ernennender dritter Sachverständiger. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Die jeweilige Größe und der bauliche Zustand der bis zu 100 Jahre alten Gebäude und ihr Verkehrswert sind der Verwaltung nicht bekannt. Der Gebäudewert kann ohne Erstellung eines Wertgutachtens nicht seriös benannt werden.

Sofern keine Einigung über eine Verlängerung von einzelnen Erbbaurechten erzielt werden kann, stellt sich der weitere Prozess grundsätzlich wie folgt dar:

- Beauftragung von 2 Sachverständigen zur Ermittlung des Verkehrswertes der aufstehenden Baulichkeiten durch die Stadt und den jeweils Erbbauberechtigten – Kosten trägt der jeweilige Erbbauberechtigte.
- Bei Nicht-Einigung: Einholung eines dritten Gutachtens über den Gutachterausschuss beim Katasteramt.
- Einplanung von entsprechenden Haushaltsmitteln für die Haushaltsjahre 2022/2023 und 2028.
- Entschädigungszahlung an den bisher Erbbauberechtigten. Die Baulichkeit geht in das Eigentum und die Verwaltung der Stadt Braunschweig über.
- Sofern gewünscht: Abschluss von Mietverträgen mit den bisher Erbbauberechtigten.
- Ermittlung der Kosten für eventuell notwendige Sanierungsmaßnahmen in den bis zu 100 Jahre alten Gebäuden sowie Kosten für die laufende Bauunterhaltung. Einplanung von entsprechenden Haushaltsmitteln.
- Abschluss von Versicherungs-, Wartungs- und Dienstleistungsverträgen sowie Ver- und Entsorgungsverträgen für die Baulichkeiten.
- Alternativ: Das Erbbaurechtsgrundstück wird auf dem Immobilienmarkt angeboten und zwischen der Stadt und einem neuen Erbbauberechtigten wird ein neuer Erbbaurechtsvertrag über das Grundstück zu marktgerechten Konditionen abgeschlossen.

Geiger

**Anlage/n:**

Keine