

B E S C H L U S S

aus der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen
und Liegenschaften vom 14.09.2023

A. ÖFFENTLICHE SITZUNG

6. Grundsätze für die Bestellung von Erbbaurechten und den Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken

Vorlage Nr. VL 1491/2023

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Siegen beschließt die folgenden Grundsätze zur Anwendung des Erbbaurechts:

A. Umgang mit aktuell bestehenden Erbbaurechtsfällen

A.1 Sichtung und Prüfung auslaufender Verträge sowie Beratung/Entscheidung unter Anwendung der folgenden Kriterien (Prüfmatrix).

- » Handelt es sich um ein Schlüsselgrundstück? Besteht eine besondere Lagegunst?
- » Gibt es benachbart bereits städtischen Eigentumsbestand?
- » Geltendes Planungsrecht, Topographie?
- » Möglichkeiten einer künftigen Nutzung/Bebauung?
- » Gibt es weitere Kriterien oder bestimmte Vor-/Nachteile?

A.2 Klärung Verkaufsfall / Vorgehensweise

- A.2.1 Proaktiv: Vor 2050 auslaufende Erbbaurechtsverträge werden proaktiv gemäß der Prüfmatrix A.1 bewertet.
- A.2.2 Reaktiv: Ab 2050 auslaufende Erbbaurechtsverträge werden reaktiv auf Anfrage im Einzelfall gemäß der Prüfmatrix A.1 bewertet.

B. Verkaufskonditionen

Den Erbbauberechtigten werden Angebote unterbreitet, wie folgt:

B.1 Alt-Erbbaurechte ohne Anpassungsklausel bis 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts:

- B.1.1 100 % BRW ohne Nachzahlungsverpflichtung

- B.1.2 30 % BRW mit Nachzahlungsverpflichtung (in Höhe des Betrags der gewährten Preisermäßigung) über 30 Jahre
- B.2 **Alt-Erbbaurecht mit Anpassungsklausel ab 21. Jahr bis 89. Jahr (10 Jahre vor Ablauf Erbbaurecht):**
 - B.2.1 100 % BRW ohne Nachzahlungsverpflichtung
 - B.2.2 50 % BRW mit Nachzahlungsverpflichtung (in Höhe des Betrags der gewährten Preisermäßigung) über 30 Jahre
- B.3 **Erbbaurecht (mit Anpassungsklausel), nicht älter als 20 Jahre:**
100 % BRW ohne Nachzahlungsverpflichtung
- B.4 **Alle Fälle, Restlaufzeit weniger als 10 Jahre**
100 % BRW ohne Nachzahlungsverpflichtung
- B.5 **Erbbaurechte Mietwohngrundstücke, mehr als 10 Jahre Restlaufzeit**
prüfen
- B.6 **Einzelfallentscheidung**
für den Fall, dass Dritte das Erbbaurechtsgrundstück erwerben, gilt folgendes:
 - B.6.1 Unbedingt einzuhaltende Bedingung ist es, dass der Dritte auch das zum Grundstück gehörende Erbbaurecht erwirbt. Die Einhaltung kann entweder dadurch erfolgen, dass die Stadt am Kaufvertrag über das Erbbaurecht mitwirkt und gleichzeitig ihr Grundstück an den Dritten veräußert (Vertrag zu dritt), oder aber
 - B.6.2 durch Vereinbarung eines Rücktrittsrechts für den Fall, dass das Erbbaurecht nicht rechtmäßig erworben wird.

C. Neubestellung von Erbbaurechten

- C.1 Die **Erbbaurechtsvergabe** bei Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken soll analog der bisherigen Richtlinien zur Veräußerung (siehe Handbuch der Stadt Siegen, Ziffer 90.230) angewandt werden.
- C.2 Die **Erbbaurechtsvergabe** bei Mehrfamilienhauswohnbaugrundstücken soll konzeptionell, also analog der bisherigen Richtlinien zur Veräußerung erfolgen.
- C.3 Die **Vertragslaufzeit** wird bei Wohnhausgrundstücken auf 75 Jahre festgelegt. Etwaige Ausnahmeregelungen bleiben unberührt. Sollte es für erforderlich gehalten werden, eine anderslautende Laufzeit anzusetzen, bedarf dies einer politischen Einzelfallentscheidung.
- C.4 **Erbbauzins**
 - C.4.1 **Wohnbaugrundstücke:**
Erbbauzins: 3,5 %
Reduzierung für die ersten 20 Jahre um 50 %.
Reduzierung um 0,25 % für jedes im Haushalt lebende Kind (unter 18).
Abzug erfolgt nur bis Erreichung eines Minimalzinses von 1,0 %.
Für geförderten Wohnraum wird der Erbbauzins für die Dauer der Belegungsbindung halbiert.
 - C.4.2 **Karitative/soziale Einrichtungen + gemeinnützige Vereine**
Erbbauzins: 3,0 % (gemeinwohlorientierter Bauherr) / 6 % (Investor)
 - C.4.3 **Gewerbe**
Erbbauzins: 6,0 %
 - C.4.4 **KiTa**
Erbbauzins: 3,0 % [(gemeinwohlorientierter Bauherr) / 6 % (Investor)]

C.5 Fälligkeit des Erbbauzinses:

Bis zur Erstellung/Sanierung des Wohnhausneubaus/Wohnhauses, jedoch längstens für zwei Jahre ab Vertragsschluss, ist ein Erbbauzins nicht zu zahlen.

C.6 Anpassung des Erbbauzinses:

Die Anpassung des Erbbauzinses ist entsprechend dem Lebenshaltungskostenindex aller privaten Haushalte bei Steigerung dieses Indexes um wenigstens 10 % und frühestens nach 3 Jahren vorzunehmen.

C.7 Grundbuchliche Sicherung:

Erbbauzins und Anpassungsklausel werden in Abt. II des Grundbuchs durch Eintragung gesichert.

C.8 Bauverpflichtung/Sanierungsverpflichtung:

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die Erbbaugrundstücke innerhalb von 2 Jahren ab Bestellung mit einem Wohnhaus zu bebauen oder aber das auf dem Grundstück bereits befindliche Gebäude zu sanieren. Bei Nichteinhaltung steht der Stadt Siegen ein grundbuchlich zu sicherndes Rückübertragungsrecht zu.

C.9 Wiederaufbauverpflichtung:

Verpflichtung zur Versicherung und Unterhaltung der Gebäude und Wiederaufbau nach Zerstörung durch die Erbbauberechtigten.

C.10 Lastenübernahme:

Übernahme aller öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben durch die Erbbauberechtigten.

C.11 Entschädigung bei Beendigung (Ablauf oder Heimfall) des Erbbaurechts:

(Wie bisher) Verpflichtung der Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht auf die Stadt zurück zu übertragen (Heimfall), wenn das Grundstück durch Verschulden der Erbbauberechtigten (a) nicht fristgerecht bebaut wird, (b) das Gebäude nicht zum gleitenden Neuwert gegen Feuerschäden versichert wird, (c) ein Vergleichs- oder Konkursverfahren durchgeführt wird, (d) die Zwangsversteigerung oder –verwaltung angeordnet wird, (e) die Zahlung des Erbbauzinses länger als 2 Jahre im Rückstand ist, (d) vertraglich abgesicherte Pflichten schuldhaft verletzt werden (grobe Misswirtschaft).

Die von der Stadt im Falle der Ausübung des Heimfalls sowie der Beendigung zu zahlende Vergütung ist im Erbbaurechtsvertrag festzulegen:

Bei Eigenheimen: 2/3 des Verkehrswerts

Bei sonst. Objekten: (wie bisher) zwischen 60 % und 80 % des Verkehrswerts

C.12 Vorkaufsrechte:

Bestellung von gegenseitigen Vorkaufsrechten, sowohl am Grundstück als auch am Erbbaurecht, durch Eintragung im Grundbuch.

C.13 Belastung des Erbbaurechts:

Schon im Erbbaurechtsvertrag wird einer erstmaligen Beleihung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten bis zu 100 % der Höhe der Herstellungskosten des Gebäudes bei höchstmöglicher Absicherung für die Stadt zugestimmt.

C.14 Verlängerung nach Zeitablauf:

C.14.1 In den Fällen, bei denen die Erbbauberechtigten eine Verlängerung des Erbbaurechts wünschen, ist darauf zu bestehen, dass das Erbbaurecht für

die Restnutzungsdauer zu den dann geltenden Bedingungen verlängert wird.

- C.14.2 In Siedlungsgebieten werden die Erbbaurechte auf eine einheitliche gesamtstrategische Ablaufzeit verlängert, und zwar unabhängig davon, wann der Verlängerungsvertrag abgeschlossen wird.

D. Entwicklung von Baugebieten / Bauflächen unter Anwendung von Erbbaurechten

D.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Bis zu 50 % der städtischen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sollen zur Verfolgung wohnungspolitischer Ziele über Erbbaurechte vergeben werden. Strategisch bedeutsam gelegene Grundstücke sind hier zu berücksichtigen.

Mindestens 50 % der städtischen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sollen u.a. zur (Teil-) Refinanzierung der Baugebietsentwicklung veräußert werden.

D.2 Mehrfamilienhausgrundstücke

Städtische Mehrfamilienhausgrundstücke sollen grundsätzlich über Erbbaurechte vergeben werden.

Den Erbbaurechtsnehmenden wird im Rahmen des Konzeptverfahrens die Möglichkeit eröffnet, für eine über den Förderzeitraum hinausgehende Mietpreis- und Belegungsbindung zum Zinssatz für geförderten Wohnraum zu zahlen.

D.3 Gemeinbedarfsgrundstücke

Bei der Entwicklung von städtischen Gemeinbedarfsgrundstücken ist grundsätzlich die Vergabe über Erbbaurechte zu wählen.

Gemeinwohlorientierte Erbbaurechtsnehmende erhalten einen reduzierten Erbbauzins.

D.4 Gewerbe- und Dienstleistungsgrundstücke

Bei der Entwicklung innerstädtischer Gewerbe- oder Dienstleistungsgrundstücke ist grundsätzlich für strategisch bedeutsam gelegene städtische Grundstücke die Vergabe über Erbbaurechte zu wählen.

Flächen für Gewerbe- oder Dienstleistungen am Siedlungsrand sollen veräußert werden.

E. Ausnahmeregelungen

Ausnahmen von den grundsätzlichen Regelungen bedürfen einer Begründung und eines politischen Beschlusses.

F. Evaluierung

Der Grundsatzbeschluss wird regelmäßig, spätestens aber alle 10 Jahre, auf seine Wirksamkeit hinsichtlich aktueller Rahmenbedingungen überprüft.

Beratungsergebnis: Einstimmig dafür, 0 Enthaltungen

26. AfSWSL 14.09.2023