



<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Vorlage Nr.:	<b>2019/1124</b>
	Verantwortlich:	<b>Dez. 4</b>
<b>A. Grundstücksvergabe (u.a. Antrag Grüne Gemeinderatsfraktion vom 22.10.2019)</b> <b>B. Konditionen für Erbbaurechte</b> <b>C. Änderung Textbausteine für Musterkauf- und Mustererbbaupertrag (Gewerbe)</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	03.12.2019	18		x	vorberaten
Hauptausschuss	14.01.2020	10.1		x	vorberaten
Hauptausschuss	11.02.2020	11.1		x	vorberaten
Gemeinderat	18.02.2020	12.1	x		zugestimmt

**Beschlussantrag**

Siehe Seite 11/12

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Nicht bezifferbar				
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu					
IQ-relevant	x	Nein		Ja	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	x	Nein		Ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	Nein		Ja	abgestimmt mit

## A: Grundstücksvergabe:

### 1. Grundstücksvergabe allgemein

Wie bereits in der Beschlussvorlage vom 09. April 2019 (Anlage o) ausführlich dargestellt, gelten für die Vergabe von städtischen Grundstücken folgende Grundsätze:

<b>Wohnen 1/2-Familienhaus:</b>	Wahl: Kauf oder Erbbaurecht
<b>Wohnen Geschosswohnungsbau:</b>	Wahl: Kauf oder Erbbaurecht*
<b>Vereinsheime/ Sporthallen:</b>	i.d.R. nur Erbbaurecht
<b>Gemeinbedarf (Kita, Schule, Pflegeheim):</b>	i.d.R. nur Erbbaurecht
<b>Gewerbe (Tiefgarage, Parkhaus, Großmarkt):</b>	nur Erbbaurecht
<b>Gewerbe:</b>	Wahl: Kauf oder Erbbaurecht*

\*Neu wurde dabei festgelegt, dass ausschließlich die Bestellung eines Erbbaurechts in nachstehenden Fällen zunächst erprobt werden sollte:

- bei einer größeren zusammenhängenden Fläche - mit bestehendem oder neuem Baurecht - (z.B. Technologiepark-Erweiterungsfläche, Zukunft Nord)
- bei einem Schlüsselgrundstück an strategisch wichtiger Stelle, das langfristig im Grundstücksportfolio der Stadt gehalten werden soll
- bei einem großen Grundstück für Geschosswohnungsbau

Beim **Geschosswohnungsbau** soll ein Erbbaurecht für Projekte städtischer Gesellschaften nicht verpflichtend sein, da die Grundstücke mittelbar im städtischen Eigentum verbleiben.

Bei **Eigentumswohnungen** in einer großen Wohnanlage nebst Tiefgarage ist der Verwaltungsaufwand während der Laufzeit eines Erbbaurechts unverhältnismäßig hoch (Bearbeitung von Belastungszustimmungen, Erbbauzinsanpassungen, Stillhalteerklärungen, Zustimmungserklärung zur Veräußerung oder in der Zwangsversteigerung, etc.), der durch den derzeitigen Personalbestand nicht geleistet werden kann. Darüber hinaus müssen am Ende der Laufzeit alle Wohnungseigentümer einstimmig der Verlängerung des Erbbaurechts zustimmen, was nicht garantiert werden kann. Beim Geschosswohnungsbau soll daher das Erbbaurecht im o.g. Sinne nur dann verpflichtend sein, solange auf dem Grundstück ausschließlich Mietwohnungsbau durch einen Erbbauberechtigten realisiert wird. In diesem Fall wäre nur ein Erbbauberechtigter als Vertragspartner vorhanden und keine Vielzahl an Wohnungserbbauberechtigten.

Hinsichtlich der **Vergabe von Gewerbegrundstücken** wird Bezug genommen auf den Antrag der Grünen-Gemeinderatsfraktion vom 22. Oktober 2019.

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

- a) Die Vergabe von allen Gewerbegrundstücken grundsätzlich nur im Wege des Erbbaurechts wird von der Verwaltung zum derzeitigen Zeitpunkt nicht empfohlen, da dies zu einem Standortnachteil führen und ggfls. die Abwanderung von Firmen nach sich ziehen könnte. Den Firmen soll zwar weiterhin das Erbbaurecht angeboten, aber nicht zur Bedingung gemacht werden (Ausnahmen: Technologiepark-Erweiterungsfläche, Schlüsselgrundstücke). Erfahrungen der Wirtschaftsförderung in 2020 und die Reaktion bzw. die Konditionen der Nachbarstädte und Gemeinden sollen vorerst abgewartet, in 2021 ausgewertet und das Ergebnis dem Gemeinderat dann zur abschließenden Entscheidung vorgelegt werden.

Ergänzend hierzu wird auf eine deutschlandweite Städteumfrage verwiesen, aus der erkennbar ist, dass es bisher nur in 3 Großstädten einen Gemeinderatsbeschluss gibt,

Grundstücke ausschließlich im Wege des Erbbaurechts (teilweise auch nur für bestimmte Nutzungen) zu vergeben. In der Regel besteht in den meisten Städten Wahlmöglichkeit oder das Ziel, Erbbaurechte insbesondere im Mietwohnungsbau verstärkt einzusetzen.

- b) Die Vorgabe, dass städtische Grundstücke gemäß den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans maximal bebaut werden, soll bereits jetzt umgesetzt werden. Bei der Bewertung müssen jedoch die Anforderungen produzierender Unternehmen Berücksichtigung finden. Die Vergaberichtlinien für Gewerbegrundstücke wird daher die Wirtschaftsförderung entsprechend ergänzen und bei neuen anstehenden Ansiedlungsgesprächen berücksichtigen.
- c) Hinsichtlich der für ein Bauvorhaben auf städtischen Grundstücken geforderten Mindestkriterien zum Klimaschutz weist die Verwaltung darauf hin, dass derzeit das Klimaschutzkonzept 2030 durch die Stadt erarbeitet wird, welches dem Gemeinderat innerhalb des 1. Quartals 2020 zur Entscheidung vorgelegt wird. Hierbei sollen auch konkrete Vorgaben formuliert werden (sh. Maßnahmenblatt B-3-1 Handlungsfeld Stadtentwicklung, energieeffizientes Bauen und Sanieren). Dieser Entscheidung soll daher nicht vorgegriffen werden.

## 2. Grundstücksvergabe für Studierenden-Wohnen

Für diesen Zweck wurden bisher in den 1990er Jahren 3 Erbbaurechte an das Studierendenwerk mit städtischer Förderung bestellt (je Einzelfallentscheidung). Auch wurde vor 5 Jahren ein Grundstück an einen privaten Investor zum Bau von entsprechenden Wohnungen verkauft, allerdings ohne städtische Förderung.

Es gibt zwar eine Landesförderung. Diese erhält jedoch in Städten mit Studierendenwerk (wie in Karlsruhe) nur ein Vorhaben, das das Studierendenwerk ausführt. Insofern erhalten alle anderen Betreiber in Karlsruhe keine Landesförderung.

Daher möchte die Stadt zukünftig eine eigene Förderung aufstellen, und zwar wie folgt:

Die Abgabe eines Grundstücks im Wege des Erbbaurechts erfolgt nur an einen Betreiber, der soziale Aspekte berücksichtigt und nicht rein wirtschaftliche Interessen verfolgt.

Hierbei sind nachstehende **Kriterien** zu erfüllen:

- Vorlage einer Bescheinigung, dass der Betreiber gemeinnützig ist (§§ 51 ff AO)
- Vorlage eines Betriebskonzepts, welches Gegenstand der Baugenehmigung ist
- Vorlage einer Immatrikulationsbescheinigung jedes Bewohners
- Vorlage einer BAföG-Bescheinigung, eines Wohngeldbescheides oder einer Einkommensbescheinigung jedes Bewohners  
Max. Einkommen: jeweils gültiger BAföG-Höchstsatz + 10 % (derzeit: ca. 940 €/Monat)
- Mietpreisbindung: Miete analog Studierendenwerk bei Vergleichbarkeit Baujahr und Gebäudeausstattung
- Jährliche Bescheinigung des Betreibers, dass die o.g. Voraussetzungen vorliegen
- Bei Verstoß: Rückzahlung des anteiligen Abschlagsbetrags und Bezahlung des Differenzbetrags dinglicher/geförderter Erbbauzins

**Konditionen** für eine Förderung (analog Gemeinbedarfsabschlag, sh. Ziff. B 2.):

- Reduzierung des Verkehrswertes um 30 %
- Reduzierung des geförderten Erbbauzinssatzes auf 3 %

Sollte ein bebautes Objekt für den Zweck zur Verfügung gestellt werden, erfolgt kein zusätzlicher Abschlag auf den Gebäudewert, da die Stadt bei einem unbebauten Grundstück die Baukosten nicht fördert.

## B: Konditionen für Erbbauechte:

### 1. Erbbauzinsen

Die bisherigen Konditionen ergeben sich aus nachstehender Tabelle:

Nutzungsart/ Laufzeit	im Erbbaugrundbuch gesicherter Erbbauzins	geförderter Erbbauzins (zu zahlen)
Wohnen (1/2-Fam.haus) (75 Jahre)	4 % aus Verkehrswert	Ermäßigung möglich bis max. 1% bei 5 und mehr Kindern bzw. gleichgestellten Personen
Geschosswohnungsbau (75 Jahre)	4 % aus Verkehrswert	
Soz. Wohnungsbau (75 Jahre)	4% aus dem um 30% ermäßigten Verkehrswert	4% aus dem um 30% ermäßigten Verkehrswert
Gemeinbedarf (Kita) (i.d.R. 50 Jahre)	6% aus dem um 30 % ermäßigten Verkehrswert	6 % aus fiktivem Wert 5,11 €/m <sup>2</sup>
Gemeinbedarf (sonstige, sh. Ziff. 3.2) (50 oder 75 Jahre)	6% aus dem um 30 % ermäßigten Verkehrswert	3 % bis 4 % aus dem um 30 % ermäßigten Verkehrswert
Vereinsheime/Sporthallen (30 Jahre)	6 % aus fiktivem Verkehrswert 17,90 €/m <sup>2</sup> ,	6 % aus fiktivem Wert 5,11 €/m <sup>2</sup>
Gewerbe (50 Jahre)	6 % aus Verkehrswert	

Sollte bei einem förderungswürdigen Zweck eine Erbbauzinsermäßigung gewährt werden, wird diese schuldrechtlich im Erbbauvertrag vereinbart mit dem Vorteil, dass bei vertragswidriger Nutzung der volle, dinglich gesicherte Erbbauzins verlangt werden kann.

Betrachtet über die gesamte Laufzeit (30, 50 bzw. 75 Jahre) ist die Festsetzung der o.g. Erbbauzinssätze zwar marktgerecht. Bei einer länger anhaltenden Niedrigzinsphase wie in den letzten Jahren, bei der sich der Kapitalmarktzins aktuell auf einem historisch niedrigen Niveau befindet und eine deutliche Steigerung auch mittelfristig nicht zu erwarten ist, werden aber die o.g. Erbbauzinsen von Bauwilligen derzeit als zu hoch eingeschätzt, so dass kein Anreiz für ein Erbbaurecht besteht.

Zur **Steigerung der Attraktivität** des Erbbaurechts schlägt die Verwaltung in Zeiten einer Niedrigzinsphase (Kapitalmarktzins unter 2 % bei 10-jähriger Zinsfestschreibung) daher vor, schuldrechtlich den Erbbauzinssatz zeitlich auf 15 Jahre befristet auf 2% zu reduzieren und diesen **reduzierten Erbbauzinssatz** mit der üblichen Wertsicherungsklausel zu versehen.

Nach Ablauf der o.g. Frist ist zu entscheiden, ob entweder in Abhängigkeit des dann gültigen Kapitalmarktzinses eine Verlängerung erfolgt oder ob dann der dinglich gesicherte Erbbauzins zu bezahlen wäre (s. Anlage 2 § 11 Absatz 6).

Von dieser Regelung **ausgenommen** sind die nachstehenden Nutzungsarten, da für diese bereits Sonderförderungen bestehen:

- bei Vereinen und beim Gemeinbedarf (Kita), da der zu zahlende Erbbauzins seit rund 50 Jahren unverändert ist (Gemeinderatsbeschlüsse vom 03.03.1971 und 29.04.1969).

Die Förderung bei Vereinen und Kitas erfolgt in Form einer Gegenfinanzierung an das Liegenschaftsamt aus Mitteln der städtischen Dienststellen SUS, Kulturamt und SJB. Eine Überprüfung der Vereinskonditionen soll im Laufe des Jahres 2020 durch die Strukturkommission erfolgen.

## **2. Konditionen bei Erbbaurechten für soziale Zwecke/Gemeinbedarf**

Bei einem sogenannten sozialen Erbbaurecht müssen die Merkmale des Gemeinbedarfs erfüllt sein (Rechtsprechung BVerwG):

1. Öffentliche Aufgabe mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung
2. Gewinnstreben nicht im Vordergrund
3. Standort des Vorhabens allgemein zugänglich für Bevölkerung
4. Besonderes Nutzungsinteresse der Allgemeinheit und gesteigerter Gemeinwohlbezug
5. Rechtsform des Einrichtungsträgers ist nicht entscheidend

Für soziale Zwecke gibt es derzeit 37 Erbbaurechte:

- a) Kindertagesstätten und Kindergärten: 16
- b) Schulen: 6
- c) Wohnheime (für Behinderte, Senioren, Jugendliche, Studenten, Asylbewerber): 11
- d) Sonstiges (Natur, Kultur): 4

Ein solcher Nutzungszweck wird von der Stadt bei der Festsetzung des Regelerbbauzinses gefördert. Für Ziffer a) gibt es einen Gemeinderatsbeschluss vom 02./03.03.1971.

Für die anderen Fälle gibt es keinen Grundsatzbeschluss des Gemeinderats. Die Konditionen des jeweiligen Grundstücksgeschäfts wurden hierfür in der Vergangenheit im Rahmen der Gremienvorlage als Einzelfallentscheidung genehmigt, und zwar wie folgt:

- dinglicher Erbbauzins: 6 % aus Verkehrswert reduziert um 30 %
- vertraglich geförderter Erbbauzins: 3 %/4 % aus Verkehrswert reduziert um 30 %

Die Verwaltung schlägt daher vor, bei allen neu zu bestellenden Erbbaurechten und bei Laufzeitverlängerungen an bestehenden Erbbaurechten (außer Fälle Ziff. a) den **geförderten Erbbauzins** für soziale Zwecke grundsätzlich auf **3 % aus dem um 30% reduzierten Verkehrswert** festzusetzen.

## **3. Härtefallregelung für sog. „alte Erbbaurechte“ beim 1/2-Familienhaus**

Sogenannte „alte Erbbaurechte“ wurden Ende der 1940er und in den 1950er-Jahren ohne Erbbauzinsanpassungsklausel mit einem jährlichen Erbbauzins von ca. 100,00 bis 200,00 € auf die Dauer von 75 Jahren bestellt. Diese laufen nach und nach aus. Nicht immer sind die Erbbauberechtigten in der Lage, eine Laufzeitverlängerung mit heutigen Konditionen oder rechtzeitig den Kauf des Erbbaugrundstücks zu finanzieren. Die heutigen Erbbauberechtigten (meist 1. oder 2. Generation) sind betagt und haben eine geringe Rente. Wenn keine Finanzierungsunterstützung z. B. von Familienangehörigen möglich ist, droht der Auszug aus dem Haus.

Bei Laufzeitende des Erbbaurechts gehen die Gebäude auf dem Erbbaugrundstück kraft Gesetz auf die Stadt als Grundstückseigentümerin gegen Zahlung einer Entschädigung an den Erbbauberechtigten über. Die Stadt muss das Gebäude dann unterhalten oder das Objekt unter wirtschaftlichen Aspekten verwerten.

Die Übernahme der künftigen Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht nebst Vermietung der Gebäude an den bisherigen Erbbauberechtigten ist aus Sicht der Stadt nicht anzustreben. Gerade in der Vergangenheit hat die Stadt ihr Portfolio entsprechend bereinigt und ihren Wohnungsbestand in Geschosswohnungsbauten an die Volkswohnung übertragen. Die Übernahme von Einfamilienhäusern zur Vermietung entspricht nicht der vorrangigen Zweckbestimmung der Volkswohnung.

Um dem Erbbauberechtigten den Auszug aus dem Haus im betagten Alter zu ersparen, schlägt die Verwaltung die **Erbbaurechtsverlängerung** mit einer **subjektbezogenen Förderung** zu nachfolgenden **Konditionen** vor:

- Alter der Erbbauberechtigten bei Laufzeitende des EBRs: mindestens 65 Jahre
- Nachweis der Bedürftigkeit: Einkommensgrenze max. 1.200 Euro pro Monat
- Vorlage einer Bescheinigung/Bestätigung des Erbbauberechtigten, dass kein Vermögen vorhanden ist
- Laufzeit des Erbbaurechts: max. 30 Jahre
- Eintragung Erbbauzins mit aktuellen Konditionen im Erbbaugrundbuch, schuldrechtlich vereinbart wird ein zu zahlender Mindesterbbauzins i.H.v. 1.200 Euro/ Jahr mit Wertsicherungsklausel
- Bei Aufgabe Selbstnutzung durch den Förderbegünstigten oder Eigentumswechsel: Zahlung aktueller Erbbauzins oder Grundstückserwerb
- Bei Verstoß gegen die genannten Bedingungen: Zahlung aktueller Erbbauzins

### C: Änderung Textbausteine für Musterkauf- und Mustererbbauvertrag (Gewerbe)

Im Rahmen der Vertragsverhandlungen in der Vergangenheit zwischen der Stadt Karlsruhe und den auf Käuferseite Beteiligten wie Steuerberater, Rechtsanwälte sowie Wirtschaftsprüfer stellte sich vermehrt heraus, dass einige Klauseln aufgrund wirtschaftlicher, gesellschaftlicher, als auch gesetzgeberischer Änderungen nicht mehr zeitgemäß sind. Die Jahrzehnte lang geübte städtische Praxis bedarf daher einer Anpassung der im Rechtsverkehr verwendeten Musterverträge. Nachstehende Ausführungen zu den einzelnen Vertragsbausteinen dienen zur Erläuterung der Änderungen. Der genaue Wortlaut, wie er künftig in den städtischen Verträgen vorzufinden ist, ist aus dem als Anlage beigefügtem Musterkauf- sowie Erbbauvertrag zu entnehmen. Diese wurden farblich – grün für neue Ergänzungen, rot für Streichungen – hervorgehoben.

#### 1. § 4 Bau- und Nutzungsverpflichtung

Zur zügigen Umsetzung der Planung als auch zur Sicherung der von der Stadt angestrebten Nutzungszwecke sowie zur Vermeidung von Grundstücksspekulationen finden sich in den Musterverträgen sog. Bau- und Nutzungsverpflichtungen. Die **Frist** zum **Baubeginn** und zur **Fertigstellung** beträgt dabei üblicherweise **jeweils ein Jahr ab Vertragsbeurkundung (sog. Bauverpflichtung)**.

Im Rahmen der Vertragsverhandlungen können diese Fristen mit dem potenziellen Käufer in Abhängigkeit der Größe/Volumens des Bauvorhabens individuell abgestimmt werden. Darüber hinaus wird eine **Nutzungsverpflichtung** für eine bestimmte Branche von **15 Jahren** ab Bezugsfertigkeit vereinbart. Nach aktueller Rechtsprechung wird hierbei jedenfalls eine Bindungsfrist bis 15 Jahre für angemessen gehalten und als unbedenklich zulässig eingestuft, sofern

das Weiterveräußerungsverbot nicht uneingeschränkt gilt, sondern unter einem Zustimmungsvorbehalt der Gemeinde steht.

Auf dem Verhandlungswege bleibt der Stadt künftig ein **Spielraum**, diese Verpflichtung auf **10 Jahre zu reduzieren**.

Bereits mit Gemeinderatsbeschluss vom 04.12.2012 wurde verpflichtend für den Verkauf/die Bestellung eines Erbbaurechts von/an städtischen Grundstücken **Klimaschutzregelungen** beschlossen, die eine Unterschreitung der gesetzlichen Mindestanforderungen definierten und somit über den gesetzlichen Anforderungen lagen. Inzwischen entsprechen diese Regelungen dem gesetzlichen Mindestniveau (EnEV 2014/EnEV 2016). Die Stadt erarbeitet derzeit das Klimaschutzkonzept 2030, welches dem Gemeinderat im ersten Quartal 2020 zur Entscheidung vorgelegt wird. Hierbei sollen auch konkrete Vorgaben für Bauvorhaben auf städtischen Grundstücken formuliert werden. Da dieser Entscheidung nicht vorgegriffen werden soll, sollen die bisherigen veralteten Regelungen in den entsprechenden Musterverträgen **gestrichen** werden. Sobald dann der entsprechende Gemeinderatsbeschluss vorliegt, kann die Umsetzung im Rahmen des Tagesgeschäftes wieder erfolgen.

Im Übrigen ist jeder Bauherr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens an die aktuellen Vorschriften zum Klimaschutz (u.a. EnEV, EEG) gehalten.

Der Zustimmungsvorbehalt für die **Änderung des Nutzungszwecks/Branchenänderung** war bisher in § 9 festgelegt. Aus systematischen Gründen wurde die Regelung nun im Vertrag verschoben und inhaltlich **konkretisiert**.

## 2. § 5 Rückübertragungsanspruch

Die o.g. Bau – und Nutzungsverpflichtung wird im Grundbuch durch eine Rückerwerbsvormerkung dinglich gesichert. Diese eröffnet der Stadt im Falle der Nichteinhaltung der Bindungen durch den Käufer die Möglichkeit, das Grundstück zurück zu erwerben.

Künftig soll dem **Löschungsanspruch** des Käufers dann entsprochen werden, wenn die Bauverpflichtung und die gewerbliche Nutzung erfüllt ist. Bei den §§ 9 Abs. 5 (Zustimmungsvorbehalt bei Veräußerung) und 11 (Vertragsstrafe), als ebenfalls zeitlich befristete Ansprüche der Stadt, ist analog zu verfahren.

## 3. § 7 Vorkaufsrecht

Zur Betreuung einer aktiven kommunalen Bodenvorratspolitik im Rahmen der Gewerbeflächenvorsorge lässt sich die Stadt am zu veräußernden Grundstück ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle einräumen. Zusätzlich soll allerdings nunmehr die Möglichkeit bestehen, **schuldrechtlich**, sofern der Käufer dies anregt, individuell zu vereinbaren, dass die Stadt für den jeweiligen Einzelfall auf ihr **Vorkaufsrecht verzichtet**, wenn es sich um Verkäufe an **Abkömmlinge des Käufers** oder an eine vom **Käufer beherrschte Gesellschaft i.S.d. § 15 AktG** handelt.

## 4. § 9 Veräußerung, Vermietung oder Branchenänderung

Die letzten Jahre haben gezeigt, dass die Betriebe eine maximale bauliche Ausnutzung anstreben, um Kapazitäten für künftige Erweiterungen zu besitzen. Dies liegt, in Anbetracht der Flächenknappheit sowohl für Wohn- als auch Gewerberaum, im Interesse der Stadt und entspricht ebenfalls dem Antrag der GRÜNEN Gemeinderatsfraktion vom 22.10.2019. Bis diese Gebäudeteile allerdings vollständig eigengenutzt werden können, erfolgt in der Regel durch den Käufer eine **Zwischenvermietung** unter Berücksichtigung sowohl der nach dem Bebauungsplan zulässigen als auch der vertraglich ausgeschlossenen Nutzungen. Der **Zustimmungsvorbehalt** der Stadt Karlsruhe zur Vermietung oder sonstigen Drittüberlassung wird daher ersatzlos aus den

Musterverträgen **gestrichen**. Dadurch wird der Verwaltungsaufwand für beide Vertragsparteien reduziert.

Daneben soll die **Frist** von sechs Wochen **zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes auf 3 Monate verlängert** werden, da diese in der Vergangenheit, wie eine Vielzahl von Fällen erwiesen haben, zu knapp bemessen ist.

Im Rahmen der **Veräußerung** besitzt die Stadt ebenfalls einen **Zustimmungsvorbehalt**. Zur Gewährleistung eines längeren Mitspracherechtes wird der Zustimmungsvorbehalt auf **15 Jahre erhöht**. Auf dem Verhandlungswege bleibt der Stadt künftig ein **Spielraum**, diese Verpflichtung auf **10 Jahre** zu reduzieren. § 9 regelt künftig nur noch den Veräußerungsfall und enthält zusätzlich eine Regelung zu **share-deals** dahingehend, dass auch ein Verkauf von mehrheitlichen Geschäftsanteilen künftig **zustimmungsbedürftig** ist.

#### 5. § 11 Vertragsstrafe

Vertragsstrafen setzen für den Fall der Nichteinhaltung der vereinbarten Verpflichtungen die Zahlung eines festgelegten Geldbetrages fest. Diese Form bietet eine (weitere) Möglichkeit, die Sicherung und Durchsetzung von vertraglichen Verpflichtungen durch die Stadt zu gewährleisten. Zur Konkretisierung der bei einer schuldhaften Zuwiderhandlung gegen den Vertrag drohenden Vertragsstrafe wurden die **einzelnen Vertragsbestimmungen** durch Aufzählung ergänzt. Dies betrifft § 4 Abs. 1 und 2, § 9 Abs. 1 und 2 sowie § 10 der Musterverträge. Die §§ variieren je nach Mustervertrag (Kauf- oder Erbbaupertrag) und sind daher in den jeweiligen Verträgen entsprechend anzupassen.

Des Weiteren ist die Begrenzung der Höchstgrenze von **10 %** dauerhaft an der aktuellen Rechtsprechung zu überprüfen, da diese bereits die **Obergrenze** darstellt.

#### 6. § 8 Sach- und Rechtsmängelhaftung

Es wurde festgestellt, dass es bei der Anwendung der Haftungsklausel für **Altlasten** in Kaufverträgen der Stadt im Zusammenhang mit dem Verkauf von Grundstücken zu Schwierigkeiten bzw. Ungereimtheiten – wie nachfolgend dargestellt - kommt. Auch wurde von der Gemeindeprüfungsanstalt empfohlen, die bisherige großzügige städtische Regelung zu überdenken.

- a) **Diskrepanz zwischen dem Wortlaut des Vertrages und der Anwendung:** Nach dem Wortlaut des Vertrages ist eine Haftung der Stadt nur zugesichert, wenn eine behördliche Anordnung zur Beseitigung von Altlasten ergangen ist. Diese Anordnung würde aber voraussetzen, dass eine Gefahr für Schutzgüter wie Boden, Umwelt oder Menschen vom Grundstück ausgeht. In der überwiegenden Zahl der Fälle ist diese Voraussetzung nicht gegeben, sondern handelt es sich lediglich um die Entsorgung von Abfall, d.h. Stoffen, die unter Umweltgesichtspunkten im Grundstück verbleiben könnten und nur deshalb gesondert behandelt werden müssen, weil sie aufgrund des Bauvorhabens des Käufers ausgehoben werden.
- b) Neben den **Mehraufwendungen für "Altlasten"** wurden in der Vergangenheit des Öfteren auch **Mehraufwendungen für erschwerte Gründungen** von Bauvorhaben übernommen.
- c) Auch der **Mehraufwand für die Sondierung auf Kampfmittel** und deren Beseitigung wurde in **Einzelfällen** schon ersetzt.

**Vergleich mit DB, aurelis und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA):**



Die Handhabung bei der DB und aurelis ist derzeit so, dass – wenn überhaupt – nur für Altlastenkosten bei einem Belastungsgrad über Z2 Ersatz geleistet wird und das auch nur zu einem vorher festgelegten Maximalbetrag.

Der Bund (BlmA) leistet nur bis zu einem Maximalbetrag von 70 % des Kaufpreises.

Übertragen auf die Stadt (Regelungen von Bund und aurelis) würde dies voraussetzen, dass die Grundstücke jeweils zuvor orientierend technisch erkundet werden. Dies in der Praxis durchzuführen ist schwierig und in vielen Fällen schon aufgrund zeitlicher Zwänge nicht möglich. Umwelt- und Arbeitsschutz kann dies auch vom Arbeitsaufwand her nicht leisten. Es wäre zwar ein pauschaler Abschlag denkbar, aber auch hierfür bräuchte man nähere Informationen über die Beschaffenheit des Grundstücks. Außerdem wäre jede eigene Untersuchung riskant wegen des Umfangs und der späteren Haftung für die Ergebnisse.

Die Angaben in Bebauungsplänen beinhalten lediglich die Erkenntnisse aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster und beruhen nicht auf weitergehenden Untersuchungen.

Im Verkehrswert sind Wertminderungen wegen Altlasten oder Abfall ebenfalls nicht berücksichtigt.

#### **Vergleich Kaufpreiserlöse - und Altlastenaufwand:**

Im Verhältnis zu den Einnahmen aus Grundstücksverkäufen betragen die Aufwendungen zur Abgeltung von Gewährleistungsansprüchen in den Jahren 2010 bis 2017 rd. 3 % (rd. 4,3 Mio. € zu 145,3 Mio. €). Hierin sind Aufwendungen für besondere Gründungsmaßnahmen und für Kampfmittel enthalten. Der prozentuale Anteil pro Haushaltsjahr variiert zwischen 0,5 % und 8,9 %, bedingt auch durch die Schwankungen der Einnahmen.

Juristisch ist es durchaus möglich, dass auch die Stadt sich der Praxis der DB und aurelis anschließt, Mehrkosten erst ab einer Bodenbelastung von Z2 zu übernehmen und dies auch nur bis zu einem Maximalbetrag.

#### **Künftige Regelung:**

Die Verwaltung schlägt vor, die Sachmängelhaftung im Kauf-/ Erbbauvertrag bei der Abgabe von Baugrundstücken künftig wie folgt festzulegen:

- a) **Bodenuntersuchungen** müssen weiterhin durch den Käufer erfolgen.
- b) **Kosten** sollen nur noch für Belastungen übernommen werden, die im Bereich **Z2 oder höher** liegen.
- c) Die **Obergrenze** für alle Kostenbeteiligungen soll 70 % des Kaufpreises (bisher 100 %, max. Kaufpreishöhe) betragen, dadurch soll die Mitwirkung des Käufers bei der Kostenminimierung (§ 254 BGB) gefördert werden.
- d) Das in der Regel ohnehin nicht praktikable **Rücktrittsrecht** vom Vertrag bei Überschreiten der Obergrenze von 2/3 des Kaufpreises soll entfallen.
- e) Die **Sondierung** von **Kampfmitteln** ist weiterhin Sache des Käufers; die Kostenübernahme durch die Stadt erstreckt sich lediglich auf die Kosten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KMBD), die für die Bergung berechnet werden. Kosten für Entschärfung, Abtransport und Vernichtung zahlt das Land.
- f) **Gründungsmehraufwendungen** werden künftig in aller Regel durch den Kaufvertrag nicht mehr übernommen; vorbehalten bleiben Einzelfallregelungen in besonderen Härtefällen, die

im Zuge der Bauarbeiten auftreten. Dies gilt auch für Gebäudereste und -fundamente. Wenn der Mehraufwand eine erhebliche Höhe erreicht, muss erforderlichenfalls eine Einzelfallregelung getroffen werden.

#### 7. § 7 Heimfall und § 8 Laufzeitende des Erbbaurechts (Erbbauvertrag)

Die Zahlung einer Entschädigung im Heimfall oder bei Laufzeitende ist im **produzierenden Gewerbe** nicht zielführend, da das bebaute Objekt i.d.R. zum einen aufgrund seiner spezifischen Gebäudestruktur nicht problemlos weitergenutzt werden kann und somit schwieriger zu vermarkten ist und zum anderen bei Laufzeitende abgeschrieben ist. Außerdem liegt dem Heimfall eine Pflichtverletzung des Erbbauberechtigten zu Grunde. Ausgehend von Vergleichen mit anderen Städten und kirchlichen Erbbaurechtsausgebern soll die Rückgabe des Gebäudes im produzierenden Gewerbe künftig **entschädigungslos** erfolgen. Darüber hinaus wird künftig auf Verlangen der Stadt der **Rückbau des Gebäudes** gefordert. Diese Regelungen gelten nicht, wenn ein von der Stadt akzeptierter Rechtsnachfolger vorhanden ist und das Gebäude zur weiteren Verwendung übernimmt.

Bei einem **Bürogebäude** verbleibt es bei der bisherigen **2/3 Entschädigungsregelung**.

Falls sich die Vertragsparteien in og. Fällen nicht über die Höhe des Entschädigungsbetrages einigen können, entscheidet ein Schiedsgericht nach den Vorschriften der ZPO; dies war bisher Inhalt einer separaten **Schiedsvereinbarung**. Aus pragmatischen Gründen ist künftig diese Regelung im Erbbauvertrag enthalten.

Da dem Heimfallanspruch ein Verschulden des Erbbauberechtigten zu Grunde liegt, soll die bisherige kulante Regelung, dass bei einer Weitergabe des Erbbaurechts mit Erzielung eines Überschusses ein **Nachschlag auf die Entschädigung** an den Erbbauberechtigten bezahlt wird, **gestrichen** werden. Dies auch vor dem Hintergrund einer wirtschaftlichen und sparsamen Haushaltsführung.

#### 8. § 11 Erbbauzins und § 12 Erbbauzinsanpassung

Die Regelungen zum Erbbauzins wurden zur besseren Übersichtlichkeit in 2 Paragraphen aufgeteilt und der Erbbauzins mit einer **Zwangsvollstreckungsklausel nach ZPO erweitert**.

#### 9. § 19 Haftung des Erbbauberechtigten

Die bestehende Regelung wurde konkretisiert und auch **erweitert** auf die Haftung des Erbbauberechtigten **für Schäden durch Dritte**.

#### 10. Sonstige Regelungen im Erbbauvertrag

Die Regelungen der §§ 4, 6 und 17 wurden in analoger Anwendung zu den Regelungen des Kaufvertrages (§§ 4, 8 und 11) geändert.

**Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt von den Ausführungen Kenntnis und beschließt nach Vorberatung im Hauptausschuss am 03.12.2019 und 14.01.2020 Folgendes:

1. Beim Geschosswohnungsbau ist ein Erbbaurecht in der Regel verpflichtend, wenn auf dem Grundstück ausschließlich Mietwohnungsbau durch einen Erbbauberechtigten realisiert wird. Dies gilt nicht für Projekte städtischer Gesellschaften.  
(Erläuterungen A.1)
2. Bei Gewerbegrundstücken wird zwar weiterhin das Erbbaurecht angeboten aber nicht zur Bedingung gemacht (Ausnahmen: Technologiepark-Erweiterungsfläche, Schlüsselgrundstücke). Erfahrungen der Wirtschaftsförderung in 2020 und die Reaktion bzw. die Konditionen der Nachbarstädte und Gemeinden werden vorerst abgewartet, in 2021 ausgewertet und das Ergebnis dem Gemeinderat dann zur abschließenden Entscheidung vorgelegt.  
(Erläuterungen A.1)
3. Die Abgabe eines Grundstücks für Studierenden-Wohnen im Wege des Erbbaurechts erfolgt nur an einen Betreiber, der soziale Aspekte berücksichtigt und nicht rein wirtschaftliche Interessen verfolgt. Hierbei sind folgende Kriterien und Konditionen zu erfüllen:

Kriterien:

- Vorlage einer Bescheinigung, dass der Betreiber gemeinnützig ist (§§ 51 ff AO)
- Vorlage eines Betriebskonzepts, welches Gegenstand der Baugenehmigung ist
- Vorlage einer Immatrikulationsbescheinigung jedes Bewohners
- Vorlage einer BAföG-Bescheinigung, eines Wohngeldbescheides oder einer Einkommensbescheinigung jedes Bewohners  
Max. Einkommen: jeweils gültiger BAföG-Höchstsatz + 10 % (derzeit: ca. 940 €/Monat)
- Mietpreisbindung: Miete analog Studierendenwerk bei Vergleichbarkeit Baujahr und Gebäudeausstattung
- Jährliche Bescheinigung des Betreibers, dass die o.g. Voraussetzungen vorliegen
- Bei Verstoß: Rückzahlung des anteiligen Abschlagsbetrags und Bezahlung des Differenzbetrags dinglicher/geförderter Erbbauzins

Konditionen:

- Reduzierung des Verkehrswertes um 30 %
- Reduzierung des geförderten Erbbauzinssatzes auf 3 %

Sollte ein bebautes Objekt für den Zweck zur Verfügung gestellt werden, erfolgt kein zusätzlicher Abschlag auf den Gebäudewert.  
(Erläuterungen A.2)

4. Künftig gelten folgende Erbbauzinsen:
  - a) In Zeiten einer Niedrigzinsphase (Kapitalmarktzins unter 2 % bei 10-jähriger Zinsfestschreibung) wird schuldrechtlich vereinbart, den Erbbauzinssatz zeitlich auf 15 Jahre befristet auf 2 % zu reduzieren und mit der üblichen Wertsicherungsklausel zu versehen. Nach Ablauf der Frist ist zu entscheiden, ob eine Verlängerung erfolgt, oder ob der nicht reduzierte, dinglich gesicherte Erbbauzins zu bezahlen ist.

Von dieser Regelung ausgenommen sind:

- Vereine und Gemeinbedarfsnutzungen (Kita)

(Erläuterungen B.1)

- b) Bei sozialen Erbbaurechten (Bestellung und Laufzeitverlängerung) wird der geförderte Erbbauzins auf 3 % aus dem um 30 % reduzierten Verkehrswert festgesetzt.

(Erläuterungen B.2)

- c) Bei sogenannten „alten Erbbaurechten“ erfolgt eine Erbbaurechtsverlängerung mit einer subjektbezogenen Förderung zu nachfolgenden Konditionen:

- Alter der Erbbauberechtigten bei Laufzeitende des EBRs: mindestens 65 Jahre
- Nachweis der Bedürftigkeit: Einkommensgrenze max. 1.200 Euro pro Monat
- Vorlage einer Bescheinigung/Bestätigung des Erbbauberechtigten, dass kein Vermögen vorhanden ist
- Laufzeit des Erbbaurechts: max. 30 Jahre
- Eintragung Erbbauzins mit aktuellen Konditionen im Erbbaugrundbuch, schuldrechtlich vereinbart wird ein zu zahlender Mindesterbbauzins i.H.v. 1.200 Euro/ Jahr mit Wertsicherungsklausel
- Bei Aufgabe Selbstnutzung durch den Förderbegünstigten oder Eigentumswechsel: Zahlung aktueller Erbbauzins oder Grundstückserwerb
- Bei Verstoß gegen die genannten Bedingungen: Zahlung aktueller Erbbauzins

(Erläuterungen B.3)

5. Die Verwaltung wird ermächtigt, künftig Grundstücksverhandlungen auf Basis der als Anlage 1 (Kaufvertrag) und Anlage 2 (Erbbauvertrag) beigefügten Vertragsmuster zu führen. Der Verwaltung verbleibt dabei ein Spielraum,
- a) die Frist zur Erfüllung der Bauverpflichtung in Abhängigkeit des Volumens des Bauvorhabens individuell festzusetzen
  - b) die Frist zur Nutzungsbindung von 15 Jahre auf 10 Jahre zu reduzieren
  - c) die Frist zum Zustimmungsvorbehalt im Veräußerungsfall von 15 Jahre auf 10 Jahre zu reduzieren.

Die Vertragsmuster sind ab sofort in Fällen zu verwenden, bei denen dem Vertragspartner noch kein entsprechender Vertragsentwurf vorgelegt wurde.

(Erläuterungen C.)