

Vorlage Nr.: **2022/0990**  
Verantwortlich: **Dez. 4**  
Dienststelle: **LA**

## Verzicht auf die Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechts an dem Erbbaurecht auf dem städtischen Grundstück Nr. 49156/21 mit 3.023 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Am Großmarkt 10

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	27.09.2022	11	x		

### Beschlussantrag (Kurzfassung)

- (1) Der Gemeinderat nimmt über den Verkauf des Erbbaurechts an dem städtischen Grundstück Nr. 49156/21 mit 3.023 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Am Großmarkt 10 Kenntnis.
- (2) Der Gemeinderat beschließt auf die Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechts an dem Erbbaurecht auf dem städtischen Grundstück Nr. 49156/21 mit 3.023 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Am Großmarkt 10 zu verzichten.  
Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, das Negativattest auszustellen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:		Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:	
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates		Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.	
CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

## Ergänzende Erläuterungen

### Vorbemerkung:

Mit Erbbauvertrag des Notars Dr. Thomas Morlock vom 27.07.2020 wurde an dem o.g. Grundstück ein Erbbaurecht für die Dauer von 60 Jahren ab Eintragung im Grundbuch bestellt.

Mit Kaufvertrag vom 27. Juli 2022 des Notars Dr. Stephan Sünner in Stuttgart wurde das Erbbaurecht veräußert.

Der Käufer tritt in Ziffer 7.1.2 des Kaufvertrages in alle Rechte und Pflichten des Erbbauvertrages ein.

### Verkauf des Erbbaurechts

Gem. **§ 6 des Erbbauvertrages** ist zur Veräußerung des Erbbaurechts die Zustimmung der Stadt Karlsruhe als Grundstückseigentümerin notwendig. Sie kann nur aus einem **§ 7 Erbbaurechtsgesetz** (Erbbaurechtsgesetz) entsprechenden Grund versagt werden.

Die Stadt dürfte die Zustimmungserklärung nur verweigern, wenn der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird und/oder die Persönlichkeit des Erwerbers nicht die Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus dem Erbbaurechtsinhalt ergebenden Verpflichtungen bietet. Da der Käufer gem. Ziffer 7.1.2 des Kaufvertrages vollumfänglich die Rechte und Pflichten des Erbbauvertrages übernimmt, ist derzeit nicht offensichtlich, dass der verfolgte Zweck des Erbbaurechts beeinträchtigt oder gefährdet wäre.

Der Verwaltung liegen keine Kenntnisse vor, dass der Käufer nicht die Gewähr bietet, die Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsinhalt ordnungsgemäß zu erfüllen.

Auf Grundlage der Kompetenzverteilung zwischen dem Gemeinderat und dem Oberbürgermeister ist im vorliegenden Fall dem Grunde nach ein Beschluss des Gemeinderates erforderlich. Eine Entscheidung durch den Gemeinderat war allerdings wegen der kurzen Zeitläufe nicht mehr möglich, da die Frist zur Verweigerung der Zustimmung am 1. September 2022 endete, nachdem der Kaufvertrag erstmals am 4. August 2022 bei der Stadt einging. Denn die Zustimmung zur Veräußerung gilt nach **§ 6 Satz 4 des Erbbauvertrages** als erteilt, falls sie nicht innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Anfrage des Erbbauberechtigten bei der Stadt unter Angabe von Gründen verweigert wird. Der Gemeinderat hätte allerdings keine abweichende Entscheidung in der Sache treffen können, da wie oben aufgeführt die Zustimmung zum Verkauf des Erbbaurechts nicht verweigert werden kann.

Darüber hinaus hätte die Zustimmung der Stadt gem. **§ 7 Abs. 3 Erbbaurechtsgesetz** auf Antrag des Erbbauberechtigten durch das Amtsgericht ersetzt werden können, wenn die Zustimmung ohne ausreichenden Grund verweigert wird. In diesem Fall hätte die Stadt Karlsruhe vermutlich die hierfür anfallenden Kosten tragen müssen.

### Vorkaufsrecht:

Der Stadt Karlsruhe steht gem. **§ 13 des Erbbauvertrages** ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zu.

Zwar ist das dingliche Vorkaufsrecht an sich an keine Voraussetzungen geknüpft, dennoch darf die Stadt Vermögensgegenstände, insbesondere Grundstücke, gemäß § 91 Abs. 1 GemO nur erwerben, wenn diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich sind.

Das ist insbesondere dann der Fall, wenn die Ausübung eines Vorkaufsrechtes Innenentwicklungspotenziale gewährleistet und/oder die Möglichkeit eines Spielraumes zur Realisierung einer vorausschauenden Grundstückspolitik eröffnet, die vor allem einen Bestand an Grundvermögen für eine sinnvolle Erfüllung der Gemeindeaufgaben erfordert.

Daneben ist ein Erwerb auch nur möglich, wenn entsprechende Haushaltsmittel für den Erwerb im Haushaltsplan vorgesehen sind und der allgemeine Grundsatz der wirtschaftlichen und sparsamen Haushaltsführung beachtet wird.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist nur zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis möglich. In Ziffer 7.1.2 des Kaufvertrages tritt der Käufer vollumfänglich in die Rechte und Pflichten aus dem Erbbauvertrag ein.

Da der Käufer in alle Rechte und Pflichten aus dem Erbbauvertrag eintritt und somit für die Stadt keine Nachteile entstehen und Haushaltsmittel in dieser Höhe zum Erwerb des Erbbaurechts explizit nicht im Haushaltsplan eingestellt wurden, wird auf die Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechts verzichtet.

### **Beschlussantrag (Kurzfassung)**

- (1) Der Gemeinderat nimmt über den Verkauf des Erbbaurechts an dem städtischen Grundstück Nr. 49156/21 mit 3.023 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Am Großmarkt 10 Kenntnis.
- (2) Der Gemeinderat beschließt auf die Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechts an dem Erbbaurecht auf dem städtischen Grundstück Nr. 49156/21 mit 3.023 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Am Großmarkt 10 zu verzichten.  
Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, das Negativattest auszustellen.