

Vorlage Nr.: 2025/1249

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle:
Liegenschaftsamt

Vorzeitige Verlängerung der Laufzeit des Erbbaurechts an dem städtischen Grundstück N.r 1551 mit 1.772 m² Gebäude- und Freifläche, Kreuzstraße 13a

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	10.03.2026	14	NÖ	Vorberatung
Gemeinderat	24.03.2026	11	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

- Der Gemeinderat genehmigt die Verlängerung der Laufzeit des Erbbaurechts an dem städtischen Grundstück Nr. 1551 mit 1.772 m² Gebäude- und Freifläche, Kreuzstraße 13a bis zum 31.12.2075.
- Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Nachtragsvertrag abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☒ Nein ☐	
☐ Investition ☐ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Parknutzung: 91.707,54 € (zahlbar sofort), Wohnnutzung: 25.270,38 € (zahlbar ab 2035)
Finanzierung ☐ bereits vollständig budgetiert ☐ teilweise budgetiert ☐ nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch ☐ Mehrerträge/-einzahlung ☐ Wegfall bestehender Aufgaben ☐ Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)		Nein ☒	Ja ☐	positiv ☐ negativ ☐	geringfügig ☐ erheblich ☐
IQ-relevant	Nein ☒	Ja ☐	Korridortheema:		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☒	Ja ☐	abgestimmt mit		

I. Einleitung:

Die Stadt Karlsruhe ist im **Grundbuch von Maulbronn für Karlsruhe, Blatt 18374**, als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1551 mit 1.772 m² Gebäude- und Freifläche, Kreuzstraße 13a, eingetragen.

Mit **Erbbauvertrag 8 UR 2683/84** des Notars Prof. Dr. Langenfeld vom 25.07.1984 wurde an dem og. Grundstück ein Erbbaurecht bestellt (insgesamt acht Erbbauberechtigte). Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit von 50 Jahren ab Eintragung im Grundbuch und endet mit Ablauf des 25.03.2035.

Gem. **§ 4 des Erbbauvertrages** ist der Erbbauberechtigte berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück ein **mehrgeschossiges Parkhaus** mit mindestens 320 KFZ- Stellplätzen und **Wohnungen** im vorderen Baubereich zu errichten und zu betreiben. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, mindestens zwei Drittel der Stellplätze dauernd als Kurzzeitstellplätze für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung zu stellen und zu diesem Zweck für die Dauer der Hauptgeschäftszeiten an sämtlichen Werktagen bereit zu halten, im Übrigen dauernd auch für die Benutzung durch die Anlieger, d.h. die Eigentümer oder Mieter, Pächter, Besucher usw. der bebauten Grundstücke in der Umgebung des Parkhauses, deren Stellplatznachweis durch die Baulasten an dem Erbbaugrundstück bzw. Erbbaurecht baurechtlich erbracht ist.

Mit **Nachtragsvertrag 3 UR 2330/85** des Notars Peter Lay vom 08.10.1985 wurden folgende Regelungen getroffen:

- Das Erbbaurecht an den insgesamt sieben Wohnungen soll nach dem vertraglichen Ablauf des Erbbaurechts angemessen verlängert werden, sofern nach städtebaulichen und wirtschaftlichen Überlegungen zu diesem Zeitpunkt der Fortbestand des Gebäudes auf dem Erbbaugrundstück sinnvoll und vertretbar ist.
- Die Wohnungserbbaurechte werden zum vollen Verkehrswert entschädigt, sofern sie vor dem Ablauf des 75. Jahres – gerechnet vom Tage des Abschlusses des Erbbauvertrages – durch Ablauf des Erbbaurechts – nicht durch Heimfall gem. § 7 – auf den Grundstückseigentümer übergehen.
- Der Grundstückseigentümer kann die Rückübertragung der Wohnungserbbaurechte (Heimfallanspruch) auch dann verlangen, wenn die Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 a) des Erbbauvertrages (= Einstellung des Parkhausbetriebes länger als sechs Monate) gegeben sind. Wird der Heimfallanspruch aus diesem Grund vor Ablauf des 75. Jahres seit Abschluss des Erbbauvertrages ausgeübt, werden die Wohnungserbbaurechte zum vollen Verkehrswert entschädigt.

Mit **Vereinbarung vom 19.03.1987** wurde der **Erbbauzins** für die insgesamt 31.840/100.000 Anteile an dem Erbbaurecht (= Nrn. 1 – 7 bezeichnete **Wohnungen**, Abstellräume, Einstellplätze etc.) auf 75 Jahre gem. Nachtragsvertrag zum Erbbauvertrag, Ziffern I und II – gerechnet ab dem 25.07.1984 – somit bis 24.07.2059 – **kapitalisiert und abgelöst**.

Insgesamt wurden von den damaligen Erbbauberechtigten einmalig **163.202,44 €** an die Stadt Karlsruhe gezahlt.

Der **aktuelle Erbbauzins für die Parknutzung** beträgt seit 01. Mai 2024 **49.732,06 €/p.a.**

II. IQ-Leitprojekts Öffentlicher Raum und Mobilität der Innenstadt (ÖRMI):

Gemäß einer von den Erbbauberechtigten vorgelegten Präsentation „Quartiersparkhaus Marktplatz/mobility hub“ sind folgende Punkte, die im Abschlussbericht zum IQ-Leitprojekt gefordert sind, im Parkhaus Kreuzstraße bereits verwirklicht oder in Planung:

- Car-Sharing
- Fahrrad-Parken
- Entwicklung micro-hub/Kurier-Express-Paketzusteller
- Ausbau E-Mobility/Ladestationen
- Etablierung einer Packstation
- Ökostrom/PV-Anlage

III. Verlängerung Laufzeit Erbbaurecht:

Die Laufzeit des Erbbaurechts soll auf Wunsch der Erbbauberechtigten vorzeitig bis 31.12.2075 verlängert werden. Eine **langfristige Verlängerung** der Laufzeit kann nur zu den aktuellen städtischen Konditionen erfolgen.

IV. Vertragskonditionen:

Im Rahmen der Laufzeitverlängerung soll das Erbbaurecht gleichzeitig an die aktuellen städtischen Konditionen angepasst werden. Diese sehen Änderungen bzw. Anpassungen in folgenden Punkten vor:

- a) Nutzungsverpflichtung (siehe Punkt V)
- b) Anpassung des Erbbauzinses (siehe Punkt VI)
- c) Versicherung des Bauwerks:
- d) Veräußerung des Erbbaurechts
- e) Heimfallanspruch
- f) Ablauf des Erbbaurechts
- g) Sachmängelhaftung

V. Nutzungsverpflichtung

Im Nachtragsvertrag wird die Regelung aufgenommen, dass bis zu 25% der im Parkhaus vorhandenen Stellplätze für Anwohnerparken zur Verfügung zu stellen sind.

VI. Erbbauzins:

Bisherige Regelung:

Der Erbbauzins, der ins Grundbuch eingetragen wurde, betrug 63.060,00 DM; d.s. **32.242,07 €**, und setzt sich wie folgt zusammen:

Bereich Wohnen:

BGF 878,19 m² x 350 DM/m² = 307.366,50 DM x 6% = 18.442,00 DM

Bereich Parken:

BGF 8262,59 m² x 90 DM/m² = 743.633,33 DM x 6% = 44.618,00 DM

Mit **Vereinbarung vom 19.03.1987** wurde der Erbbauzins für die insgesamt 31.840/100.000 Anteile an dem Erbbaurecht (= Nrn. 1 – 7 bezeichnete Wohnungen, Abstellräume, Einstellplätze etc.) auf 75 Jahre gem. Nachtragsvertrag zum Erbbauvertrag, Ziffern I und II – gerechnet ab dem 25.07.1984 – somit bis 24.07.2059 – kapitalisiert und abgelöst.

Aktuelle städtische Konditionen:

Der Verkehrswert beträgt lt. Verkehrswertkurzgutachten vom 22. September 2023

1.528.458,99 € bezogen auf die Parknutzung und 631.759,40 € bezogen auf die Wohnnutzung.

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 18. Februar 2020 beträgt der Erbbauzins insgesamt **116.977,92€**. Er setzt sich wie folgt zusammen:

Parknutzung: 6% aus 1.528.458,99 €, d.s. 91.707,54 €

Wohnnutzung: 4 % aus 631.759,40 €, d.s. 25.270,38 €

§ 2 der Vereinbarung vom 19. März 1987 zur Kapitalisierung des Erbbauzinses enthält folgende Regelung:

„Sollte das nach § 1 genannte Erbbaurecht vor Ablauf des Kapitalisierungszeitraums ablaufen oder sonstigen Gründen enden, hat die Stadt dem Erbbauberechtigten den Differenzbetrag zwischen dem sich nach dem tatsächlichen Laufzeit des Erbbaurechts ergebenden kapitalisierten Erbbauzins und dem kapitalisierten Erbbauzins nach § 1 unverzinslich zurückzuerstatten.“

Da das Erbbaurecht weder durch Zeitablauf noch durch sonstige Gründe endet, sondern vorzeitig verlängert wird, kommt diese Regelung nicht zur Anwendung.

Die Kapitalisierung des Erbbauzinses für die Wohnungserbbaurechte wurde 1987 vorgenommen, da es seinerzeit für den Verkauf der Wohnungen von ausschlaggebender Bedeutung war, dass der Erbbauzins in einem Betrag für die gesamte Laufzeit bezahlt werden kann. Die Erbbauberechtigten wollten hier insbesondere Planungssicherheit. Die Stadt hat sich mit der Vereinbarung vom 19. März 1987 ganz bewusst für eine Kapitalisierung des Erbbauzinses bis 2059 eingelassen und damit auch eine Kapitalisierung über die eigentliche Laufzeit des Erbbauvertrages bis 2035 vorgenommen.

In den nun zu schließenden Nachtragsvertrag wird daher aufgenommen, dass bis 25. März 2035 (Ablauf des Erbbaurechts gem. Erbbauvertrag) von den Wohnungserbbauberechtigten keine Zahlungen zu leisten sind und ab 26. März 2035 der Erbbauzins zu entrichten ist. Die für die Zeit bis 2059 zuviel gezahlten Beträge werden an den jeweiligen Erbbauberechtigten ausgezahlt und nicht verrechnet.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat genehmigt die Verlängerung der Laufzeit des Erbbaurechts an dem städtischen Grundstück Nr. 1551 mit 1.772 m² Gebäude- und Freifläche, Kreuzstraße 13a bis zum 31.12.2075.
2. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den entsprechenden Nachtragsvertrag abzuschließen.