

Stellungnahme zur ANFRAGE Stadträtin Doris Baitinger (SPD) Stadträtin Angela Geiger (SPD) vom: 26.07.2007 eingegangen: 26.07.2007	Gremium: Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	42. Plenarsitzung des Gemeinderates 25.09.2007 1127 28 öffentlich Dez. 4
Übernahme von Erbbaupachtverträgen des Landes durch die Stadt		

Stellungnahme des Bürgermeisteramtes

Frage 1:

Kann die Stadt Erbbaupachtverträge des Landes übernehmen?

Eine Übernahme von Erbbaupachtverträgen des Landes Baden-Württemberg ist grundsätzlich möglich. Die Stadt könnte diese Grundstücke erwerben.

Frage 2:

Wenn ja, unter welchen Voraussetzungen wäre sie daran interessiert?

Im Moment stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

Das Land Baden-Württemberg versucht seit geraumer Zeit landesweit Erbbaugrundstücke an die derzeitigen Erbbauberechtigten zu verkaufen. Soweit dies aus Sicht der Stadtverwaltung zu beurteilen ist, stellt das Land dabei keine überzogenen Forderungen. Vielmehr erhalten die Interessenten einen prozentualen Abschlag vom Verkehrswert für das Grundstück. Darüber hinaus zeigt sich das Land auch bei den Zahlungsmodalitäten flexibel und moderat.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Erbbaupachtverträge nicht einseitig vorzeitig beendet werden können. Für die Erbbauberechtigten besteht damit in jedem Falle Rechtssicherheit bis zum Ablauf des jeweiligen Erbbaupachtvertrages. Dass danach kein Rechtsanspruch auf eine Verlängerung des Erbbaurechtes besteht, ist durchaus üblich und im Übrigen auch bei den städtischen Erbbaupachtverträgen so.

Die Aussage, das Land würde die Erbbaugrundstücke in absehbarer Zeit an einen Investor verkaufen, kann von hier nicht beurteilt bzw. bewertet werden.

Eine Übernahme solcher Grundstücke durch die Stadt Karlsruhe würde bedeuten, dass die Stadt als Käuferin in die jeweiligen Erbbaupachtverträge eintritt und alle Bedingungen übernimmt. Gerade die „älteren“ Erbbaurechte sind finanziell durch einen niedrigen Erbbaupachtzins gekennzeichnet, der dem Grundstückseigentümer keine adäquate Verzinsung des „eigentlichen“ Verkehrswertes des Grundstücks bringt. Die meisten dieser Erbbaupachtverträge haben keine Erbbaupachtzinsanpassungsklauseln, wodurch eben keine angemessene Erhöhung der Erbbaupachtzinsen möglich ist.

Aufgrund dieser Darlegungen sollte die Stadt von Erwerbsüberlegungen Abstand nehmen.

Frage 3:

Welche Ergebnisse hat ein Gespräch der Stadt mit dem Land über das Thema Erbbaugrundstücke des Landes gebracht?

Nach Auskunft des Landes hat der Verkauf an die Erbbauberechtigten Priorität. In einer zweiten Runde sollten ggf. mit der Genossenschaft Gespräche geführt werden, danach sollten ggf. die Erbbaugrundstücke von einer Landesimmobiliengesellschaft übernommen werden. Denkbar wäre auch, dass ein Verkauf der Grundstücke an die Fa. Serio erfolgen kann. Der Vorstand der Hardtwaldsiedlung wurde bereits entsprechend informiert.