

Ergebnisse eines Gesprächs mit dem Liegenschaftsamt über die Vertragsentwürfe

In einem Gespräch mit dem Liegenschaftsamt standen noch einmal eine Reihe von Formulierungen in den Vertragsentwürfen zur Diskussion.

Es ist erfreulich festzuhalten, dass einige Punkte neu und unmißverständlich formuliert werden. Damit sind einige kritische Vertragsinhalte verbessert worden.

Aber es ist auch festzuhalten, dass das Liegenschaftsamt in einigen kritischen Punkten nicht zu Änderungen bereit war.

Die lange Liste der Ergebnisse im einzelnen:

A Allgemein

Das Liegenschaftsamt setzt für die Beurkundung von Kaufverträgen im allgemeinen eine Frist von 6 Wochen nach Zusendung des Vertragsentwurfs zur Beurkundung des Vertrages. Sollten es besondere Gründe geben, die die Einhaltung der Frist unmöglich machen, kann im Ausnahmefall auch verlängert werden.

Die Frist zur Beurkundung der Erbbaurechtsverträge ist auf das Jahresende 2018 gesetzt. Dieses hängt mit den Zahlungsfristen des alten Erbbauzinses zusammen.

Nach Aussagen des Liegenschaftsamtes sind die Vertragsentwürfe alle erstellt und auf dem Genehmigungswege. Verträge, die die Zustimmung der Bürgerschaft erfordern, werden voraussichtlich in der Novembersitzung behandelt (im Oktober ist keine Sitzung). Dazu gehören auch die neuen Erbbaurechtsverträge, wenn der Grundstückswert die Grenze von 175 TEUR überschreitet. Es ist zu erwarten, dass die Entwürfe unverzüglich nach der Beschlußfassung an die Betroffenen versandt werden.

B Zu den Kaufverträgen

1. Rangposition Vorkaufsrecht

Wenn die finanzierende Bank eine Rangposition vor dem Vorkaufsrecht beansprucht und das Darlehen ausschließlich der Finanzierung des Kaufpreises dient, verzichtet die Stadt auf die vorrangige Eintragung.

2. Haltefristen

Zu der Frage der Haltefristen und der Strafzahlung wird es eine Stellungnahme des Rechtsamtes geben (voraussichtl. KW 43). Diese wird uns zeitnah zur Verfügung gestellt. Es muss u.a. geprüft werden, welche Relevanz ein Bürgerschaftsbeschluss von 1974 (!) auf diese Frage hat.

3. Bebauungs-, Teilungs- und Veräußerungsverbot

Eine neue rechtssichere Formulierung wird -wie von einem Notar vorgeschlagen- für alle Verträge angewandt. Danach kann das Grundstück ohne Nachzahlungsverpflichtung in Gänze veräußert werden.

Das Bebauungs-, Teilungs- und Veräußerungsverbot bezieht sich auf eine in einem Katasterauszug (Bestandteil des Vertrages!) schraffiert dargestellte Fläche. Diese Fläche wurde

aus Stadtplanungssicht als mögliche später zu nutzende Fläche definiert. Sie bezieht sich nicht auf die 600qm Grenze aus der Systematik des Bodenrichtwertes. So werden hier 2 Systematiken vermischt: Die Stadtplanungssicht und die Sicht der Liegenschaftsverwaltung. Falls diese schraffierte Fläche kleiner ist als der über 600qm hinausgehende Grundstücksanteil, sollte es keine negativen Auswirkungen für den Käufer haben.

4. Grundbucheinsicht des Notars

Im Vertragsentwurf wird dieses nun alternativ formuliert (hat eingesehen/hat nicht eingesehen). Wir empfehlen, dass der Notar auf jeden Fall das Grundbuch einsehen sollte, da unklare Einträge nicht auszuschließen sind.

5. Bürgerschaftsbeschluß November 2017

Kein Entgegenkommen gab es in der Frage der Anwendung des Bürgerschaftsbeschlusses vom November 2017 (Grundstücksbewertung für Käufer analog Erbbauberechtigten). Wir sind der Auffassung, dass der Beschluß als Haushaltsbegleitbeschluß mit der Genehmigung des Haushalts durch die Kommunalaufsicht Rechtskraft erlangt hat. Auch ein möglicher Widerspruch durch den Bürgermeister ist nicht erfolgt. Die Verwaltung hält diesen Beschluß für rechtswidrig, daher erfolgt derzeit keine Berücksichtigung. Außerdem sei immer noch eine Vorlage nicht endgültig entschieden. Diese Vorlage sei so unpräzise formuliert, dass nicht absehbar ist, was letztlich zu beschließen sein wird. Auf dieser Grundlage wird es auch keine Klausel zur nachträglichen Berücksichtigung geben.

C Erbbaurechtsverträge

1. Erbbaurechtserstreckungsvertrag (§4)

Die Pflicht zum Abschluss eines Erbbaurechtserstreckungsvertrags wird begrenzt auf Flächen, die 20qm (in Worten: Zwanzig) nicht überschreiten. Für größere Flächen muss ein solcher Vertrag verhandelt werden.

2. Haftpflichtversicherung (§7, Absatz 5)

Die Stadt will nicht das Risiko als Grundstückseigentümer für Haftpflichtversicherungsfälle bei Zahlungsunfähigkeit des Erbbauberechtigten tragen.

Es wird dringend empfohlen, eine solche Versicherung abzuschließen, es wird durch die Stadt nicht überprüft und ist somit keine vertragliche Verpflichtung.

3. Erhöhung des Erbbauzinses bei Fremdnutzung (§10, Absatz 10)

Die zukünftige Erhöhung des Erbbauzinses bei Fremdnutzung (z.B. Vermietung) weicht im Durchschnitt während der Phasen mit Ermäßigungen nicht wesentlich von der aktuellen Regelung ab. Daher sieht das Liegenschaftsamt keine Veranlassung, dies anders zu regeln.

4. Leitungen und Dienstbarkeiten (§11)

Wenn eine Dienstbarkeit für die Verlegung einer Leitung auf dem Grundstück eingetragen werden soll, kann der Erbbauberechtigte eine Verhandlung über die Höhe des Erbbauzinses verlangen.

5. Wertsicherungsklausel (Bezugszeitpunkt) (§12)

Es wird klarer formuliert, dass die Wertsicherung erst ab dem Datum einsetzt, ab dem das Erbbaurecht an einen Dritten übergeht oder am Ende des Stufenplans (nach 20 Jahren).

6. Ermäßigungen für Lebenspartner

Es wird klarer formuliert, dass der 5-Jahres Zeitraum gemeinsamen Wohnens sich immer auf den Zeitpunkt bezieht, an dem das Erbbaurecht auf den Lebenspartner übergeht.

7. Gebühren (§14, Absatz 4 und 5)

Es wird ergänzt, dass die Gebühren sich nach der Verwaltungsgebührensatzung richten. Hierzu ist zu bemerken, dass die Gebührensatzung für Verwaltungsakte erlassen ist. Hier handelt die Stadt aber privatwirtschaftlich, es ist fraglich, ob sie zur Anwendung kommt.

Weiterhin sind wir der Meinung, dass die abzugebenden Erklärungen Teil der Grundstücksverwaltung und mit dem Erbbauzins abgegolten sind.

Eine rechtliche Klärung kann wohl nur bei Erlass eines entsprechenden Bescheides erfolgen.

8. Entschädigungen beim Auslaufen des Vertrages und im Heimfall (§18)

Das Liegenschaftsamt sieht eine Verpflichtung zu einer angemessene Entschädigung nur im Falle des zeitlichen Auslaufens des Erbbaurechtsvertrages.

Nach §32 ErbbauRG ist auch eine angemessene Entschädigung für das Erbbaurecht zu leisten, wenn der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch Gebrauch macht.

Bestandteil des Erbbaurechts sind auch die Bauwerke, so dass wir eine Entschädigung von 50% als nicht ausreichend ansehen.

9. Entschädigung (§16, Absatz 2)

In Satz 2 wird eine Entschädigung für Bauwerke ausgeschlossen, die nicht gegen Bezahlung übernommen wurden. Diese Formulierung wird präzisiert: Es wird abgestellt auf Bauwerke, die sich nicht im Besitz des Erbbauberechtigten befinden.

Wenn es weiterhin Unklarheiten gibt, sprechen Sie diese Punkte bei Ihrem Notar an.