

Neue Richtlinien der Stadt Remscheid

ÜBER DIE VERGABE UND DEN VERKAUF VON ERBBAUGRUNDSTÜCKEN

1. der Richtlinien

ALTE FASSUNG

Die Stadt Remscheid vergibt im Rahmen ihrer Möglichkeiten auf Antrag Grundstücke im Erbaurecht. Die Entscheidung über die Vergabe trifft von Fall zu Fall der Rat der Stadt nach vorheriger Anhörung des Grundstücksausschusses und des Haupt- und Finanzausschusses. Grundlage für die Vergabe der Erbaugrundstücke sind die Bestimmungen des BGB über das Erbaurecht, die Erbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 in der jeweils geltenden Fassung sowie der zwischen der Stadt und den Erbauberechtigten abzuschließende Erbaurechtsvertrag.

NEUE FASSUNG

Die Stadt Remscheid vergibt im Rahmen ihrer Möglichkeiten Grundstücke im Erbaurecht. Die Entscheidung über die **Vergabe-Bestellung und Vergabe von Erbaurechten** trifft von Fall zu Fall **der für Liegenschaftsangelegenheiten zuständige Ausschuss¹** ~~Rat der Stadt nach vorheriger Anhörung des Grundstücksausschusses und des Haupt- und Finanzausschusses.~~ Grundlage für die Vergabe der Erbaugrundstücke sind die Bestimmungen des BGB über das Erbaurecht, die **Bestimmungen des Erbaurechtsgesetz vom 30.11.2007 in der jeweils gültigen Fassung²** sowie der zwischen der Stadt und den Erbauberechtigten abzuschließende Erbaurechtsvertrag.

ANMERKUNGEN

1 Die Richtlinien werden durch den Rat beschlossen. Gemäß der derzeit gültigen Zuständigkeitsordnung ist für Liegenschaftsangelegenheiten und so für die Vergabe der Erbaurechte der Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Mobilität zuständig, da für den Rat nicht die ausschließliche Zuständigkeit geregelt ist.

2 Die Erbaurechtsverordnung (ErbbauVO vom 15.01.1919) wurde mit Wirkung vom 30.11.2007 inhaltlich unverändert in das Gesetz über das Erbaurecht (Erbaurechtsgesetz – ErbbauRG) umbenannt.

2. der Richtlinien

ALTE FASSUNG

Erbbaugrundstücke können in der Regel für den Bau von Wohnungen sowie zum Zwecke der Wirtschafts- und Industrieförderung vergeben werden.

NEUE FASSUNG

Erbbaugrundstücke können in der Regel ~~für den Bau von Wohnungen~~ zu **Wohnzwecken¹** sowie zum Zwecke der Wirtschafts- und Industrieförderung vergeben werden.

ANMERKUNGEN

1 zeitgemäße Bezeichnung - diese wird auch im ErbbauRG verwendet, vgl. § 9a I ErbbauRG

3

2. der Richtlinien

ALTE FASSUNG

NEUE FASSUNG

Die Stadt kann Grundstücke im Erbaurecht an Investoren für Mehrfamilienhäuser mit öffentlich geförderten Wohnungen vergeben. Voraussetzung dafür ist eine Mietpreisbindung für 40 Jahre.

Nach 40 Jahren entfällt die Mietpreisbindung, der Eigentümer kann die Mieten flexibel gestalten.¹

ANMERKUNGEN

1 § 16 WFNG NRW: Der Verfügungsberechtigte darf eine Mietwohnung nicht gegen eine höhere als die gemäß Förderzusage höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. Er hat die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende im Mietvertrag anzugeben. Der Verfügungsberechtigte kann die Miete nach Maßgabe der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöhen, jedoch nicht höher als bis zur höchstzulässigen Miete und unter Einhaltung sonstiger Bestimmungen der Förderzusage zur Mietbindung.
§ 19 Absatz 3 Satz 3 WFNG NRW bleibt unberührt.

4

3. der Richtlinien

ALTE FASSUNG

Die Laufzeit des Erbbaurechts kann bis zu 99 Jahren betragen.

NEUE FASSUNG

Die Laufzeit des Erbbaurechts kann bis zu 99 Jahren betragen.

ANMERKUNGEN

5

4. der Richtlinie

ALTE FASSUNG

Der Erbbauzins beträgt grundsätzlich für die Wohngrundstücke 4 v.H. des Grundstückswertes pro Jahr; für gewerblich genutzte Erbbaurechtsgrundstücke werden 6 v.H. des Grundstückswertes jährlich als Erbbauzins erhoben. Als Grundstückswert gilt der jeweilige Verkehrswert. Der Erbbauzins ist als „gleitender“ Erbbauzins an den Lebenshaltungskostenindex eines Vierpersonen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittelbarem Einkommen nach den Unterlagen des Statistischen Landesamtes NW auf den Basis 1970 = 100 anzupassen¹.

Sollte sich der vom Statistischen Landesamt NW ermittelte Lebenshaltungskostenindex verändern, so sind sowohl die Stadt Remscheid als Grundstückseigentümerin, als auch der Erbbauberechtigte, eine entsprechende Änderung des Erbbauzinses zu verlangen und zwar erstmalig nach Ablauf von 3 Jahren nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages und alsdann jeweils in Abständen von 3 zu 3 Jahren.

Die näheren Einzelheiten regelt der Erbbaurechtsvertrag.

NEUE FASSUNG

Der Erbbauzins beträgt für **Wohngrundstücke die ersten 15 Jahre 1,5 v.H. des Grundstückswertes pro Jahr; die nächsten 15 Jahre 2,5 v.H. des Grundstückswertes pro Jahr; danach²** 4 v.H. des Grundstückswertes pro Jahr; für gewerblich genutzte Erbbaurechtsgrundstücke werden 6 v.H. des Grundstückswertes jährlich als Erbbauzins erhoben. Als Grundstückswert gilt der jeweilige Verkehrswert.

Sowohl die Stadt Remscheid als Grundstückseigentümerin, als auch der Erbbauberechtigte sind berechtigt, eine entsprechende Änderung des Erbbauzinses zu verlangen und zwar erstmalig nach Ablauf von 3 Jahren nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages und alsdann jeweils in Abständen von 3 zu 3 Jahren. Grundlage für die Berechnung der Veränderungen ist derzeit der Verbraucherpreisindex für NRW (Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)).³

Die näheren Einzelheiten regelt der Erbbaurechtsvertrag.

ANMERKUNGEN

1 Der Lebenshaltungskostenindex von NRW ist veraltet/nicht mehr anwendbar. Derzeit wird der Verbraucherpreisindex angewandt.

2 Durch die gestaffelte Festlegung der Erbbauzinses für Wohngrundstücke wird der Anreiz zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages erhöht. Der finanzielle Anreiz für die ersten 30 Jahre des Erbbaurechts ist aufgrund der derzeitigen Niedrigzinsphase angebracht, da die Finanzierung des Grundstückskaufs ansonsten der Kauf des Grundstücks dem Erbbaurecht vorgezogen werden würde.

3 Der Verbraucherpreisindex des Landes NRW wird bei IT.NRW geführt. Das Basisjahr ist derzeit das Jahr 2015 mit dem Index 100.

6

5. der Richtlinien

ALTE FASSUNG

Abweichende Regelungen des Erbbauzinses sind auf Antrag in begründeten Einzelfällen möglich, sie bedürfen der Zustimmung des Rates der Stadt.

NEUE FASSUNG

Abweichende Regelungen des Erbbauzinses sind auf Antrag in begründeten Einzelfällen möglich, sie bedürfen der Zustimmung **des für Liegenschaftsangelegenheiten zuständigen Ausschusses¹**. ~~des Rates der Stadt.~~

ANMERKUNGEN

1 Die Richtlinien werden durch den Rat der Stadt Remscheid beschlossen. Gemäß der derzeit gültigen Zuständigkeitsordnung ist der Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Mobilität zuständig.

7

6. der Richtlinien

ALTE FASSUNG

Dem Erbbauberechtigten wird für die Dauer des Erbbaurechtes auf Antrag ein Vorkaufsrecht am Erbbaugrundstück eingeräumt.

Dem Erbbauberechtigten kann auf Antrag im Erbbaurechtsvertrag eine Verlängerung oder Erneuerung des Erbbaurechtes nach Zeitablauf zugesichert werden.

NEUE FASSUNG

Dem Erbbauberechtigten wird für die Dauer des Erbbaurechtes auf Antrag ein Vorkaufsrecht am Erbbaugrundstück eingeräumt.

Nach Ablauf des Erbbaurechts fällt das Bauwerk an die Stadt. Die Stadt muss den Erbbauberechtigten entschädigen und kann über das Grundstück verfügen. Oder das Erbbaurecht wird verlängert. Nach Ablauf der maximalen Laufzeit von 99 Jahren, kann das Erbbaurecht zu den dann geltenden Bedingungen erneuert werden.¹

ANMERKUNGEN

1 Dass die Stadt den Erbbauberechtigten entschädigen muss, ergibt sich aus § 27 I ErbbauRG.

Nach Ablauf von 99 Jahren Erbbaurecht ist eine weitere Verlängerung nichtmöglich. Es kann lediglich einer Erneuerung des Erbbaurechtes zu den dann geltenden Konditionen vereinbart werden.

8

7. der Richtlinien

ALTE FASSUNG

Auf Antrag können Erbbaugrundstücke – auch ohne entsprechende vertragliche Vereinbarung im Erbbaurechtsvertrag – vor Ablauf des Erbbaurechts an den Erbbauberechtigten verkauft werden. Hierüber entscheidet von Fall zu Fall der Rat der Stadt. Als Kaufpreis gilt in diesem Fall grundsätzlich der Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Verkaufs.

NEUE FASSUNG

Auf Antrag können Erbbaugrundstücke – auch ohne entsprechende vertragliche Vereinbarung im Erbbaurechtsvertrag – vor Ablauf des Erbbaurechts an den Erbbauberechtigten verkauft werden. Hierüber entscheidet von Fall zu Fall **der für Liegenschaftsangelegenheiten zuständige Ausschuss¹** Rat der Stadt. Als Kaufpreis gilt in diesem Fall grundsätzlich der Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Verkaufs.

ANMERKUNGEN

1 Gemäß der derzeit gültigen Zuständigkeitsordnung ist für die Veräußerung von Grundvermögen (Erbbaurechtsgrundstücke) der Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Mobilität zuständig.

9

8. der Richtlinien

ALTE FASSUNG

Als Verkehrswert gilt, falls sich die Vertragspartner hierüber nicht einigen, in allen Fällen der Wert, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Stadt Remscheid gem. §§ 136 ff. BBauG ermittelt wird.

NEUE FASSUNG

Als Verkehrswert gilt, falls sich die Vertragspartner hierüber nicht einigen, in allen Fällen der Wert, der ~~vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte~~ **von der Stelle für Bodenwertermittlung¹** bei der Stadt Remscheid gem. ~~§§ 136 ff. BauGB~~ ermittelt wird.

ANMERKUNGEN

1 Die Abteilung für Bodenordnung und Grundstückswertermittlung bei der Stadt Remscheid legt den aktuellen Verkehrswert für Immobilien im Rahmen von gutachterlichen Stellungnahmen fest. Gutachten werden derzeit nicht beim Gutachterausschuss bei der Stadt Remscheid in Auftrag gegeben.

10

9. der Richtlinien

ALTE FASSUNG

Ausnahmen von diesen Richtlinien bedürfen der Zustimmung des Rates der Stadt.

NEUE FASSUNG

Ausnahmen von diesen Richtlinien bedürfen der Zustimmung ~~des Rates der Stadt~~ **des für Liegenschaftsangelegenheiten zuständigen Ausschusses**.¹

ANMERKUNGEN

1 Die Richtlinien werden durch den Rat der Stadt Remscheid beschlossen. Gemäß der derzeit gültigen Zuständigkeitsordnung ist der Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Mobilität für die Vergabe von Erbbaurechten zuständig, da für den Rat nicht die ausschließliche Zuständigkeit geregelt ist.

10. der Richtlinien

ALTE FASSUNG

Ein Rechtsanspruch auf Übertragung eines Erbbaurechts sowie auf den Erwerb eines Erbbaugrundstücks besteht nie.

NEUE FASSUNG

Ein Rechtsanspruch auf Übertragung eines Erbbaurechts sowie auf den Erwerb eines Erbbaugrundstücks besteht nie.

ANMERKUNGEN

Die Übertragung eines Erbbaurechts ist von der Genehmigung des Erbbaurechtsgebers (Stadt RS) abhängig. Sie darf nicht verweigert werden. Es sei denn, es handelt sich um eine zweckwidrige Veräußerung oder einen unzuverlässigen Erwerber. Der Verkauf des Erbbaurechtsgrundstücks richtet sich nach den Grundsätzen der Stadt Remscheid.

11. der Richtlinien

ALTE FASSUNG

Diese Richtlinien wurden am 17. März 1980 vom Rat der Stadt beschlossen; sie treten am 01.04.1980 in Kraft.

Alle entgegenstehenden Bestimmungen und Beschlüsse sind aufgehoben.

NEUE FASSUNG

Diese Richtlinien wurden am *** vom Rat der Stadt beschlossen; sie treten am *** in Kraft.

Alle entgegenstehenden Bestimmungen und Beschlüsse sind aufgehoben. Die Richtlinien werden im Turnus von fünf Jahren nach Inkrafttreten aktualisiert.

ANMERKUNGEN

Um die Richtlinien aktuell zu halten, wird die turnusmäßige Überprüfung alle fünf Jahre in die Richtlinien aufgenommen.