
Eingereicht durch:	Eingang:	19.10.2007
Schröder, Roland	Weitergabe:	19.10.2007
Fraktion der SPD	Fälligkeit:	02.11.2007
	Beantwortet:	06.11.2007
Antwort von:	Elektr. Antwort:	07.11.2007
Bezirksamt	Teilbeantwortung:	
	Terminverlängerung:	

Betreff *Erbbaurechtsverfahren*

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Jugend und Immobilien
Bezirksstadträtin

1.11.2007

Herrn Bezirksverordneter Roland Schröder
über
den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin
über
den Bezirksbürgermeister

Kleine Anfrage KA- 0187/VI über Erbbaurechtsverfahren

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

- 1. Gibt es ein ein(e) gesetzliche Bestimmung, Verordnung, Rundschreiben oder Richtlinie, die dem Bezirksamt bei Vergaben von bisher bezirklich genutzten, bebauten Grundstücken ein Verfahren nach dem Erbbaurecht zwingend vorschreibt? Wenn nein, wie und durch wen und auf welcher Grundlage wird ein solches Verfahren bestimmt?*

Es gibt keine Regelung, die dem Bezirksamt bei der Vergabe von bisher bezirklich genutzten, bebauten Grundstücken ein Verfahren nach dem Erbbaurecht zwingend vorschreibt. Nicht mehr benötigtes Fachvermögen ist grundsätzlich an die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG zur Verwertung zu übertragen. Soll nach der Beendigung der **bezirklichen** Fachnutzung eine bestimmte Fachnutzung weiterhin gewährleistet werden, so bestimmt der Vermögensträger eines Grundstückes (LuV) die weitere Verfahrensweise (z.B. Vermietung an Dritte, Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages). Für den Abschluss bestimmter Verträge (u.a. Erbbaurechtsverträge) ist ein Bezirksamtsbeschluss erforderlich.

2. *Trifft es zu, das sich das Bezirksamt bei Erbbaurechtsverfahren auf einen Mustervertrag stützen kann oder muss?*

Ja, der Bezirk muss einen von der Senatsverwaltung für Finanzen vorgegebenen Mustervertrag verwenden.

3. *Wie eigenständig kann der Bezirk bei der Bewerberauswahl und der Interessentenansprache bei Erbbaurechtsverfahren handeln?*

Der Bezirk bzw. der Vermögensträger (LuV) kann bei der Bewerberauswahl und der Interessentenansprache zur Bestimmung eines Erbbaurechtsnehmers selbstständig entscheiden.

4. *Wie viel Spielraum besitzt das Bezirksamt bei Erbbaurechtsverfahren bei der Festlegung der Vertragslaufzeiten? Gibt es vorgeschriebene Mindestlaufzeiten?*

Die Mindestlaufzeit bei Erbbaurechtsverträgen beträgt 30 Jahre und wird im Bezirk bei der Vergabe des Grundstücks zu einem geminderten Erbbauzins im Zusammenhang mit einer gemeinnützigen kulturellen, sozialen oder sportlichen Nutzung vereinbart. Die Laufzeit bei Wohngrundstücken kann bis zu 90 Jahre, die Laufzeit bei gewerblich genutzten Grundstücken bis zu 60 Jahre betragen.

5. *Ist dem Bezirksamt bei Erbbaurechtsverfahren für bisher bezirklich genutzte, bebaute Grundstücke der Verkauf aufstehender Gebäude zum Verkehrswert an den Erbbaupächter zwingend vorgeschrieben? Wenn ja, wonach bestimmt sich die Höhe der Entschädigung der aufstehenden Gebäude nach zeitlichem Ablauf des Vertrages?*

Der Erbbaurechtsnehmer eines Grundstückes muss immer Eigentümer des Gebäudes sein oder werden. Der Mustervertrag der Senatsverwaltung für Finanzen und die Landeshaushaltsordnung von Berlin sehen zwingend vor, dass die aufstehenden Gebäude von dem Erbbauberechtigten **zum Verkehrswert** zu erwerben sind. Das gilt grundsätzlich für die Vergabe von bezirklichen Grundstücken.

Nach dem zeitlichen Ablauf des Erbbaurechtsvertrages ist an den Erbbaurechtsnehmer eine Entschädigung für die aufstehenden Gebäude in Höhe des dann ermittelten Verkehrswertes der Gebäude zu zahlen. An den Erbbaurechtsnehmer gewährte öffentliche Fördergelder werden ggf. bei der Festlegung des Entschädigungswertes berücksichtigt.

6. *Wie konkret kann oder muss das Bezirksamt bei Erbbaurechtsverfahren mit Nutzungsbindung, z.B. für kulturelle Zwecke, seine Nutzungsaufgabe bestimmen bzw. vorgeben?*

Die Nutzungsbindung wird vertraglich vereinbart festgelegt. Die Nutzungskonzepte der Erbbaurechtsnehmer werden als Anlage Bestandteil des Erbbaurechtsvertrages.

7. *Welche Verfahrensschritte sind seitens des Bezirksamts erforderlich, wenn bei erfolgten Erbbaurechtsvergaben die Nutzungsaufgaben vom Erwerber nicht mehr eingehalten werden?*

Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die Erfüllung der Vertragsverpflichtungen in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren. Werden die Nutzungsaufgaben vom Erbbauberechtigten ohne schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers länger als ein Jahr nicht eingehalten, die Nutzung länger als ein Jahr eingestellt oder ganz oder teilweise geändert, kann der Grundstückseigentümer seinen Heimfallanspruch geltend machen und die Rückübertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen anderen Dritten verlangen.

Unbeschadet dessen kann der Grundstückseigentümer - wie bei jeglicher Verletzung der Vertragsverpflichtungen durch den Erbbauberechtigten - eine Vertragsstrafe erheben. Die Vertragsstrafe ist als Geldleistung vereinbart und kann das Dreifache des Jahreserbbauzinses betragen. Die Vertragsstrafe kann nach Abmahnung und Ablauf einer angemessenen Frist zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten erhoben werden.

8. *Welche Kosten kommen bei Erbbaurechtsverfahren im Fall eines vorzeitigen Heimfalls der Liegenschaft bzw. Rückabwicklung der Erbbaurechtsvergabe aufgrund der Nichteinhaltung der Nutzungsaufgabe auf den Bezirk zu?*

Macht der Bezirk von seinem Heimfallrecht Gebrauch, so hat er dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für die vorhandenen baulichen Anlagen, die Bestandteil des Erbbaurechts sind, zu zahlen. Der Entschädigungswert entspricht in der Regel dem Verkehrswert der baulichen Anlagen zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Heimfallanspruchs.

Die Nichteinhaltung der Nutzungsaufgaben ist ein Verschulden des Erbbauberechtigten. Ist die Ausübung des Heimfallrechts auf dieses Verschulden zurückzuführen, so erhält der Erbbauberechtigte nur die Hälfte des ermittelten Entschädigungswertes. Forderungen, die das Erbbaurecht belasten, übernimmt der Grundstückseigentümer. Diese werden auf den Entschädigungswert angerechnet. Übersteigen die Forderungen den Entschädigungswert, so ist der Erbbauberechtigte zur Erstattung des Mehrbetrages verpflichtet. Gewährte öffentliche Fördergelder werden ggf. in Abzug gebracht.

9. *Ist bei Erbbaurechtsverfahren für die Sanierungsverpflichtung eine Standardfestlegung nach VOB ausreichend? Wenn nein, warum nicht?*

Der Erbbaurechtsnehmer wird Eigentümer des Gebäudes. Mit der Sanierungsverpflichtung soll sichergestellt werden, dass der Erbbauberechtigte das Gebäude und die baulichen Anlagen in einem guten baulichen Zustand erhält bzw. die Maßnahmen des Um- und Ausbaus und ggf. einer Sanierung zum Bestandteil des Erbbaurechts werden. Die Beachtung der VOB und der wirtschaftlichen Standards des öffentlichen Bauens sieht der Mustervertrag der Senatsverwaltung für Finanzen nicht vor.

Christine Keil