

Merkblatt zur Begründung & Übertragung von Erbbaurechten an städtischen Grundstücken

Die Stadt Recklinghausen vergibt Erbbaurechte an städtischen Wohn- und Gewerbegrundstücken zu den nachfolgenden Konditionen. Grundlage hierfür ist die Grundsatzvorlage Liegenschaften (Drucksache 0017 aus 2015):

1. Laufzeit:

Wohnerbbaurechte werden in der Regel für die Dauer von 99 Jahren begründet, gewerblich genutzte Erbbaurechte für die Dauer von 40 Jahren. Eine Verlängerung der Laufzeit ist vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Recklinghausen möglich. Die Stadt Recklinghausen räumt den Erbbauberechtigten hierzu im Erbbaurechtsvertrag und im Grundbuch ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts bei Ablauf ein.

2. Erbbauzins:

Für die Dauer des Erbbaurechts erhebt die Stadt als Grundstückseigentümerin und Erbbaurechtsausgeberin einen jährlichen Erbbauzins, zahlbar in halbjährlichen Raten zum 01.01. und 01.07. eines Jahres im Voraus (bei Eintritt in Altverträge teilweise noch vierteljährliche Zahlweise rückwirkend für das vergangene Quartal).

Der anfängliche jährliche Erbbauzins bei Begründung des Erbbaurechts wird ermittelt auf Basis des aktuellen Grundstückswertes. Der jährliche Erbbauzins für Wohnerbbaurechte beträgt 4 %, für gewerbliche Erbbaurechte 6 % des Grundstückswertes (angelehnt an den aktuellen Bodenrichtwert für das jeweilige Baugebiet).

Der Erbbauzins wird wertgesichert und versteigerungsfest vereinbart, hierzu wird eine Wertsicherungsklausel gekoppelt an die Steigerung der Verbraucherpreise in den Erbbaurechtsvertrag aufgenommen. Maßgeblich ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland, ermittelt vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden. Eine Anpassung (Erhöhung) des Erbbauzinses ist frühestens drei Jahre nach Vertragsschluss und danach frühestens drei Jahre nach der letzten Anpassung möglich, wenn die Verbraucherpreise in diesem Zeitraum um mindestens 10 Prozent gestiegen sind.

3. Vorkaufsrechte:

Zugunsten des jeweiligen Erbbauberechtigten wird ein Vorkaufsrecht an dem Erbbaugrundstück vertraglich vereinbart und grundbuchlich gesichert.

Zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers wird ein Vorkaufsrecht an dem Erbbaurecht vertraglich vereinbart und grundbuchlich gesichert.

4. Zustimmungserfordernisse:

Für die Übertragung eines Erbbaurechtes sowie für eine Belastung des Erbbaugrundbuches mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden wird ein Zustimmungserfordernis des jeweiligen Grundstückseigentümers im Vertrag vereinbart und im Erbbaugrundbuch dinglich gesichert.

4.1 Übertragung:

Im Falle der Übertragung des Erbbaurechts erteilt die Stadt als Grundstückseigentümerin auf Antrag des amtierenden Notars die Übertragungsgenehmigung und erklärt gleichzeitig ihren Verzicht auf die Ausübung des ihr zustehenden Vorkaufsrechtes für diesen Verkaufsfall, sofern durch die Übertragung der vertraglich vereinbarte Nutzungszweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet ist und keine Hinderungsgründe in der Person des Erwerbers bestehen.

4.2 Belastung:

Die Stadt Recklinghausen erteilt ihre Zustimmung zur Belastung des Erbbaugrundbuches mit Grundpfandrechten nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung (§ 7 Abs. 2 ErbbauRG) grundsätzlich und ausschließlich bis zu einer maximalen Belastungsgrenze von insgesamt 80 Prozent des Verkehrswertes des Erbbaurechtes. Die Belastungsgenehmigung wird unter der Voraussetzung erteilt, dass zu diesem Zeitpunkt noch mindestens 30 Jahre Restlaufzeit vorhanden sind.

Reicht die verbliebene Restlaufzeit für eine Belastung des Erbbaurechtes nicht mehr aus, ist ggf. ein Antrag auf vorzeitige Verlängerung (Erneuerung) des Erbbaurechts seitens der aktuellen oder zukünftigen Erbbauberechtigten (z. B. aus Finanzierungsgründen bei Übertragung) zu stellen.

Über den Antrag entscheidet der Rat der Stadt Recklinghausen.

Im Falle der vorzeitigen Verlängerung des Erbbaurechts wird nach Vorliegen des Ratsbeschlusses ein Erbbaurechtsänderungsvertrag zu aktuellen Konditionen geschlossen.

5. Beendigung des Erbbaurechtes:

5.1 Zeitablauf:

Bei Ablauf eines Erbbaurechts gehen die aufstehenden Baulichkeiten kraft Gesetzes in das Eigentum des Grundstückseigentümers über (§ 27 ErbbauRG). Dieser zahlt den Erbbauberechtigten gemäß vertraglicher Vereinbarung eine Vergütung für die aufstehenden Baulichkeiten (in der Regel in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes der Gebäude zum Zeitpunkt des Ablaufs).

Zwei Jahre vor Ablauf eines Erbbaurechts werden die Erbbauberechtigten über den Ablauf schriftlich in Kenntnis gesetzt und es wird Ihnen ggf. ein Angebot zur Erneuerung des Erbbaurechts zu aktuellen Konditionen unterbreitet. Bei Angebotsannahme wird ein Erbbaurechtserneuerungsvertrag zu neuen Konditionen geschlossen.

5.2 Heimfall:

Die Stadt Recklinghausen kann den Heimfall auslösen (§§ 32, 33 ErbbauRG) und die Rückübertragung des Erbbaurechtes u.a. verlangen, wenn

- der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist,
- gegen ihn die Zwangsversteigerung angeordnet oder ein Insolvenzverfahren eingeleitet wurde,
- die Erbbauberechtigten das Grundstück anders als für den vorgesehenen Zweck nutzen.

Im Erbbaurechtsvertrag können je nach Nutzungsart weitere Heimfallgründe vereinbart werden.

Macht die Stadt von dem ihr zustehenden Heimfallanspruch Gebrauch, so hat sie dem Erbbauberechtigten gemäß vertraglicher Vereinbarung eine Entschädigung zu zahlen (in der Regel 2/3 des Verkehrswertes des Erbbaurechts zum Zeitpunkt des Heimfalls). Die von der Stadt zu übernehmenden Schulden werden auf die Vergütung angerechnet.

6. Öffentliche Förderung:

Für den Fall, dass Erbbauberechtigte bei Begründung / Erwerb eines Erbbaurechts zur Finanzierung des Bauvorhabens bzw. des Kaufpreises eine öffentliche Förderung im Sinne der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) des Landes Nordrhein-Westfalen in Anspruch nehmen möchten, ist das Nachfolgende zu beachten:

Vor Beginn der Baumaßnahme ist zunächst ein Förderantrag bei der Kreisverwaltung Recklinghausen, Fachdienst 20 - Wohnraumförderung, Herrn Eifert, Tel. 02361/53-2741, zu stellen.

Die öffentliche Förderung ist einkommensabhängig und richtet sich bei Errichtung selbstgenutzten Wohnraums nach Abschnitt 5 der jeweils aktuellen Wohnraumförderungsbestimmungen NRW, einsehbar unter www.mhkbq.nrw/sites/default/files/media/document/file/2021_02_1_WFB_2021.pdf.

Sie setzt sich zusammen aus einem Darlehen der nrw-Bank mit

- einem Darlehensgrundbetrag (Grundpauschale) von 104.000 € (in Recklinghausen),
- einem Zusatzdarlehen von 17.500 € je Kind und/oder behinderter Person im Haushalt,
- einem Ergänzungsdarlehen zw. 2.000 Euro bis maximal 50.000 Euro (auf Antrag) sowie
- einem Tilgungsnachlass in Höhe von 7,5 % (auf Antrag).

Von angemessener Dauer i.S.d. § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WFNG NRW ist ein Erbbaurecht von mindestens 75 Jahren. Die Bewilligungsbehörde kann eine kürzere Laufzeit des Erbbaurechts zulassen, wenn sichergestellt ist, dass eine planmäßige Tilgung der Fördermittel spätestens zehn Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts endet (Abschnitt 1.5 WFB NRW)

Detaillierte Auskünfte zu den Förderungsbedingungen können bei Herrn Eifert erfragt werden. Auskünfte zu den Darlehensbedingungen erhalten Sie unter www.nrw-Bank.de.

Hinweis:

Nach den Wohnraumförderungsbestimmungen darf der zukünftige Erbbauberechtigte in seiner Funktion als Bauherr **vor Erteilung der Förderzusage** des Kreises **keinen Bauausführungsvertrag mit einem Bauträger schließen und es darf zuvor kein Baubeginn erfolgen.**

Kontakt:

Fachbereich
Wirtschaftsförderung, Standortmanagement,
Stadtmarketing
Frau Anja Retta
Rathausplatz 3
45657 Recklinghausen
Tel: 02361/50-1433
E-Mail: anja.retta@recklinghausen.de