



Beschlussvorlage Nr. B-165/2022

Einreicher:

Dezernat 6/Amt 23

Gegenstand:

Bestellung eines Erbbaurechtes an den Grundstücken Hofer Straße 65/67, Flurstücke 311 a, 311 b der Gemarkung Mittelbach mit Übernahme der Wohnmietverhältnisse zugunsten der Chemnitzer Gesellschaft für Wohnungsbau mbH

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nichtöffentlich	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Verwaltungs- und Finanzausschuss	08.09.2022	nicht öffentlich			
Stadtrat	14.09.2022	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt

die Bestellung eines Erbbaurechtes an den Grundstücken Hofer Straße 65/67, Flurstücke 311 a, 311 b der Gemarkung Mittelbach mit Übernahme der Wohnmietverhältnisse zugunsten der Chemnitzer Gesellschaft für Wohnungsbau mbH.

Bestellung Erbbaurecht

Gemarkung:	Mittelbach	
Flurstücke:	311 a	311 b
Größe:	1.140 m ²	1.370 m ²
Bebauung BJ 1922:	<ul style="list-style-type: none"> - zwei als Reihenhaus angeordnete Wohngebäude - konventionelle Bauweise mit 2- bis 3-Raumwohnungen (50 m² - 60 m²) - mittlerer Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsstand - zu Wohneinheiten gehörende Gartenanteile zwischen 75 m² und 120 m² mit teilweise kleinen mieter eigenen Lauben bebaut 	
Eigentümer:	Stadt Chemnitz	
Mietverhältnisse:	10 Wohneinheiten vermietet 2 Wohnungen leerstehend	
Erbbauberechtigter:	Chemnitzer Gesellschaft für Wohnungsbau mbH (CEGEWO)	
Dauer des Erbbaurechtes:	60 Jahre	
Gebäudezeitwert = Gebäudeablöse:	465.200,00 €	
Bodenwert:	87.180,00 €	
Erbbauzins:	jährlich 2.700,00 € (ca. 3 % vom Bodenwert)	
Inhalt des Erbbaurechtes:	Das Erbbaugrundstück dient ausschließlich zur Wohnnutzung. Der Erbbauberechtigte übernimmt die bestehenden Wohnmietverhältnisse.	
Ablösung Gebäudezeitwert:	Mit der Bestellung des Erbbaurechtes gehen die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude der Grundstückseigentümerin gem. § 12 Abs. 1 ErbbauRG in das Eigentum des Erbbauberechtigten über, wofür der Gebäudezeitwert in Höhe von 465.200,00 € durch den Erbbauberechtigten an die Stadt Chemnitz abzulösen ist.	

Besitzübergang:	Tag der Beurkundung
Belastung Erbbaurecht:	<p>Die Grundstückseigentümerin stimmt der Aufnahme einer Grundschuld in Höhe von maximal 650.000 € für Gebäudeablöse und für Investitionsmaßnahmen der Gebäudesanierung ab Beginn der Bestellung des Erbbaurechts, mit der Pflicht der endgültigen Kredittilgung bis spätestens 10 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts zu.</p> <p>Die Grundstückseigentümerin bevollmächtigt den Erbbauberechtigten unter Beschränkung auf die Amtsstelle des amtierenden Notars, das Erbbaurecht mit Grundpfandrechten zugunsten der kreditgebenden Bank bis zur maximalen Höhe von 650.000 € an rangbereiter Stelle zu belasten.</p> <p>Die Grundstückseigentümerin ist verpflichtet, nach Tilgung der v. g. Grundschuld, einer erneuten Aufnahme von Grundschulden oder Hypotheken unter Beachtung §§ 18 bis 22 ErbbauRG zuzustimmen, wenn der Nennbetrag der Grundpfandrechte insgesamt nicht mehr als 70 % der Höhe der damit finanzierten Bauinvestitionen i. S. d. Anlage 1 zu § 5 Abs. 5 der Zweiten Berechnungsverordnung ausmacht.</p> <p>Die Grundstückseigentümerin bevollmächtigt den Erbbauberechtigten unter Beschränkung auf die Amtsstelle des amtierenden Notars, das Erbbaurecht mit Grundpfandrechten zugunsten der kreditgebenden Bank bis zur Höhe von 70 % der Gesamtkosten i. S. d. Anlage 1 zu § 5 Abs. 5 der Zweiten Berechnungsverordnung an rangbereiter Stelle zu belasten.</p>

Begründung:

Die mit zwei 3-geschossigen Wohngebäuden und 12 Wohneinheiten bebaute Liegenschaft befindet sich im Chemnitzer Ortsteil Mittelbach an der B 173 Chemnitz – Hohenstein-Ernstthal - Zwickau in einer dörflichen Lage.

Für die Liegenschaft wurde am 01.07.1921 zum Bau von Kleinwohnungen in Mittelbach ein bis 30.06.2021 befristeter Erbbaurechtsvertrag mit der damaligen Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft „Allgemeine Baugenossenschaft Grüna und Umgebung“ abgeschlossen.

Die Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ eG als Rechtsnachfolger der v. g. Baugenossenschaft hat kein Interesse an der Fortführung (Neuabschluss) des Erbbaurechtes bekundet. Eine Vermarktung an den unmittelbar angrenzenden Eigentümer, Hofer Straße 69, Flurstück 311 c der Gemarkung Mittelbach ist nicht zustande gekommen.

Mit der Beendigung des Erbbaurechtes durch Zeitablauf am 30.06.2021 sind die aufstehenden Bauwerke auf dem Grundstück Grundstücksbestandteil geworden und stehen damit im Eigentum der Stadt Chemnitz. Das Erbbaurecht wurde gelöscht und das Erbbaugrundbuch geschlossen.

Die Liegenschaft wurde im Rahmen der Neuvermarktung zur Bestellung eines Erbbaurechtes am 07.01.2022 im Amtsblatt und auf der Homepage der Stadt Chemnitz veröffentlicht.

Im Ergebnis der Gebotsabgabe wurde dem Bieter, vorbehaltlich aller erforderlichen Genehmigungen, insbesondere der Zustimmung des Stadtrates, das Erbbaurechtsvertragsangebot mit einer Laufzeit von 60 Jahren, der Gebäudeablöse in Höhe von 465.200,00 € und einem jährlichen Erbbauzins in Höhe von 2.700,00 € unterbreitet.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Flurkarte

Anlage 4: Stadtplan