



## **BESCHLUSS B-165/2022**

### **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**

Gremium: Stadtrat

14.09.2022

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 <sup>2</sup>	1.370 m <sup>2</sup>
Bebauung BJ 1922:	- zwei als Reihenhaus angeordnete Wohngebäude - konventionelle Bauweise mit 2- bis 3-Raumwohnungen (50 m <sup>2</sup> - 60 m <sup>2</sup> ) - mittlerer Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsstand - zu Wohneinheiten gehörende Gartenanteile zwischen 75 m <sup>2</sup> und 120 m <sup>2</sup> 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: Die Grundstückseigentümerin stimmt der Aufnahme einer Grundschuld in Höhe von maximal 650.000 € für Gebäudeablösung 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.

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.

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.

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.