

Verfahren beim Ablauf von Erbbaurechten für Wohnbauzwecke

Verwaltungsverordnung vom 22. Februar 1999

Az 6/A 13-20.06.11/8

In den Kirchengemeinden wurden insbesondere in den 50er und 60er Jahren häufig Grundstücke für Wohnbauzwecke auf dem Wege des Erbbaurechtes vergeben. Da z.Z. die ersten Erbbaurechtsverträge auslaufen und es mittelfristig eine größere Zahl werden wird, wird folgende Verfahrensweise beim Ablauf von Erbbaurechten für Wohnbauzwecke festgelegt.

- Spätestens 1 Jahr vor regulärem Vertragsende wird dem Erbbauberechtigten das Erbbaugrundstück auf der Netto-Richtwertbasis zum Kauf angeboten. Falls der Erbbauberechtigte die Erschließungskosten sowie Anliegerbeiträge nicht bezahlt hat, ist der Bruttowert zugrunde zu legen. Kommt der Grundstücksverkauf nicht zustande, macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallrecht Gebrauch. Hiermit verbunden ist grundsätzlich die Zahlung einer Gebäudeentschädigung in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes (Verkehrswert).
- Da der Grundstückseigentümer in der Regel kein Interesse an dem weiteren Eigentum an dem bebauten Grundstück haben dürfte, wird das Objekt mit Grundstück dann auf dem freien Markt zum Kauf angeboten, und zwar auf der Basis des vollen Verkehrswertes.
- Die Ausgabe eines neuen Erbbaurechtes zu heute üblichen Bedingungen (4% vom Richtwert) kann nicht als eine Verfahrenslösung angeboten werden, sondern allenfalls als Ausnahme.

