



## Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für  
Immobilienmanagement

27.01.2022

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Hengstmann

Telefon: 492-2366

Hengstmann@stadt-  
muenster.de

**Betrifft**

Richtlinien für die Vergabe städt. Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung

**Beratungsfolge**

|            |                                                               |              |
|------------|---------------------------------------------------------------|--------------|
| 08.02.2022 | Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft | Vorberatung  |
| 09.02.2022 | Hauptausschuss                                                | Vorberatung  |
| 09.02.2022 | Rat                                                           | Entscheidung |

### **Beschlussvorschlag:**

**I. Sachentscheidung:**

Die Richtlinien für die Vergabe städt. Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung werden wie in Anlage 1 gekennzeichnet geändert.

**II. Finanzielle Auswirkungen:**

Es fallen keine Kosten oder Folgekosten an.

### **Begründung:**

Die Vermarktung der städtischen Baugrundstücke in Baugebieten erfolgt nach den „Richtlinien für die Vergabe städt. Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung“ (Vergaberichtlinien). Die Vergabe anhand dieser Richtlinien gewährleistet eine Transparenz bei der Grundstücksvergabe und eine Vergabegerechtigkeit im Sinne der Ziele städtischer Wohnbaupolitik.

Die Vergaberichtlinien müssen vor dem Hintergrund sich laufend ändernder Rahmenbedingungen beobachtet und bei Bedarf angepasst werden. Die Verwaltung hat nach dem Grundsatzbeschluss des Rates zum Erbbaurecht zunächst eine vorläufige Regelung zum Erbbaurecht in die Vergaberichtlinien aufgenommen (s. V/0045/2019/1). In Vorbereitung der nunmehr in mehreren Baugebieten bevorstehenden Vermarktungen von Einfamilienhausgrundstücken als Erbbaurecht wurde geprüft, ob der Grundsatzbeschluss des Rates mit dieser vorläufigen Regelung umgesetzt werden kann oder ob und welche Änderungen bzw. Konkretisierungen noch erforderlich sind.

Im Ergebnis muss die vorläufige Regelung zu den Erbbaurechten in den Vergaberichtlinien gegen

eine endgültige Regelung ersetzt werden, die insbesondere die rechtlichen Bedingungen zum Umgang mit den beim Erbbaurecht zu zahlenden Erschließungskosten sowie die Handhabung von Flächen regelt, die zwar zu einem Erbbaugrundstück dazu gehören, an denen aber aus rechtlichen Gründen kein Erbbaurecht bestellt werden kann, sich das Erbbaurecht also nicht „erstrecken“ kann.

Mit der mit dieser Vorlage vorgeschlagenen Änderung der Vergaberichtlinien werden zum einen die Grundlagen geschaffen, Einfamilienhausgrundstücke im Wege der vom Rat getroffenen Grundsatzentscheidung zum Erbbaurecht (s. Vorlage V/0656/2019) rechtlich einwandfrei zu vergeben. Zum zweiten werden Härtefallklauseln aufgenommen, die vom Landgerichtspräsidenten als Notaraufsicht zur Vertragsgestaltung eingefordert werden (s. u.).

Zu folgenden Punkten ergeben sich Änderungen, die in der vorgeschlagenen Neufassung der Richtlinien (s. Anlage) grau hinterlegt sind:

#### **- Kauf von Nebenflächen bei Erbbaurechten**

Für Hausgrundstücke und Stellplätze ist die Bestellung von Erbbaurechten regelmäßig möglich; es können aber weitere (Teil-)Flächen zum Grundstück gehören, bei denen es rechtlich nicht möglich oder es unzweckmäßig ist, diese Flächen in das Erbbaurecht einzubeziehen.

##### Beispiel:

Es liegen Erbbaurechtsgrundstücke zusammen mit Kaufgrundstücken an einer gemeinsam genutzten Wegefläche. Bei Grundstücksverkäufen wird jeweils ein Miteigentumsanteil an der Wegefläche mit veräußert. Ein Erbbaurecht an dieser Wegefläche kann dann für anliegende Erbbaurechtsgrundstücke nicht mehr bestellt werden bzw. es ist in der Handhabung außerordentlich schwierig und sollte vermieden werden. Diese Anteile an Wegeflächen, die zur Erschließung der Erbbaugrundstücke notwendig sind, werden an den Erbbauberechtigten veräußert.

Bereits in früheren Vermarktungen als Erbbaurecht wurde dies regelmäßig so gehandhabt. Die Aufnahme in die Vergaberichtlinien dient der Klarstellung und Transparenz.

Die Wegeflächen sind regelmäßig mit einem wesentlich geringeren Wert als die Baugrundstücke bewertet und im Verhältnis zum Baugrundstück eher klein, so dass hierfür von den Bewerbern insgesamt nur ein geringer Betrag als einmaliger Kaufpreis aufgebracht werden muss. Im Gegenzug ist die Fläche kleiner, auf deren Grundlage ein Erbbauzins berechnet wird. Im Rahmen einer üblichen Finanzierung entstehen keine Nachteile für die Bewerber.

#### **- Darstellung von 2 Alternativen der Erbbauzinszahlung**

Laut Ratsbeschluss sind für Einfamilienhausgrundstücke 2 Erbbaurechtsmodelle möglich: ein Erbbaurecht mit einem laufenden jährlichen Erbbauzins von 2,5 % und ein Erbbaurecht mit einem einmaligen Ablösebetrag des Erbbauzinses für die gesamte Laufzeit. Diese beiden Varianten mit ihren unterschiedlichen Bedingungen sollen daher auch in den Vergaberichtlinien dargestellt werden.

##### Einmalige Zahlung eines Erbbauzinses für die gesamte Laufzeit

Bei einer Einmalzahlung des Erbbauzinses für die gesamte Laufzeit (Ablösebetrag) bleibt die Berechnungsgrundlage wie sie in dem Grundsatzbeschluss des Rates beschrieben ist: Der Erbbaurechtsnehmer zahlt 80% des Kaufpreises, wobei die Erschließungskosten im Ablösebetrag enthalten sind und bei Zahlung unmittelbar vom Amt für Immobilienmanagement an das Amt für Mobilität und Tiefbau weitergeleitet werden.

### Jährliche Zahlung des Erbbauzinses

Wird ein laufender Erbbauzins gewünscht, ist es aufgrund der geringen Höhe der (ersten) jährlichen Zahlung unmöglich, die Erschließungskosten in einer Summe an das Amt für Mobilität und Tiefbau weiterzuleiten. Dies ist aber nach dem Erschließungsbeitragsrecht zwingend. Die Erschließungskosten sind daher nach Vertragsabschluss separat in Form einer Einmalzahlung zu zahlen.

Zwar sind die Erschließungskosten bei diesem Modell separat in Form einer Einmalzahlung zu zahlen, gleichzeitig wird aber die Berechnungsgrundlage für den laufenden Erbbauzins um die Erschließungskosten reduziert. Im Rahmen einer üblichen Finanzierung entstehen keine Nachteile auf Seiten des Bewerbers. Diese Praxis entspricht auch der Praxis großer Erbbaurechtsausgeber wie z. B. der Katholischen Kirche.

### **- Härtefallregelungen**

Die Verwaltung hat den Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft in seiner Sitzung am 11.03.2021 darüber informiert, dass die Notaraufsicht beim Landgericht Münster im gesamten Kammerbezirk gezielt Kaufverträge geprüft hat, die von Städten und Gemeinden nach dem sog. „Einheimischenmodell“ geschlossen wurden. Das führte dazu, dass Notare bereits langjährig feststehende und für den Vertragsabschluss gängige Regelungen unmittelbar vor Vertragsabschluss für die Kaufgrundstücke im Baugebiet Nordkirchenweg in Frage stellten oder abänderten.

Die Verwaltung hat daraufhin mit der Westfälischen Notarkammer eine Verständigung gesucht. Im Ergebnis konnte eine Einigung mit der Notarkammer erreicht werden. Sie hat die geplanten Änderungen bereits zustimmend zur Kenntnis genommen und wird nach Beschluss der Richtlinien durch den Rat die von ihr bereits geprüften Regelungen an die Notariate in Münster und im Münsterland kommunizieren und auf einen möglichst einheitlichen Umgang mit den Härtefällen hinweisen.

### Bauverpflichtung

1. Die Erwerber haben die Verpflichtung, innerhalb von 2 Jahren mit dem Bau zu beginnen. Wird diese Frist nicht eingehalten, soll nur bei schuldhafter Nichteinhaltung ein Rücktrittsrecht der Stadt Münster gegeben sein.
2. In Fällen besonderer Härte, wie z. B. einer schweren Erkrankung oder Behinderung oder einer Trennung der bestehenden Partnerschaft soll kein Rücktrittsrecht bestehen, auch wenn die 2-jährige Bauverpflichtung nicht eingehalten werden kann.

### Wohnverpflichtung

Die Wohnverpflichtung von 10 Jahren kann in Fällen besonderer Härte auch durch Ehe- oder Lebenspartner und/oder enge Verwandte, insbesondere Kinder des Erwerbers oder dessen (auch geschiedenen oder getrennt lebenden) Lebenspartner erfüllt werden.

### Rückzahlung Förderbetrag (vergünstigte Abgabe eines Grundstücks)

In Fällen besonderer Härte, wie z. B. einer schweren Erkrankung oder Behinderung, die einen Wohnungswechsel oder räumliche Veränderung notwendig machen, kann von der Rückzahlung des Förderbetrages abgesehen werden, d. h. die gewährte Vergünstigung beim Grundstückskauf beim Bewerber verbleiben.

Klarstellend wird aber geregelt, dass keine besondere Härte vorliegt, wenn seit Veräußerung des Grundstücks an den Bewerber durch die Stadt die Bodenpreise gestiegen sind (Indikator: Bodenrichtwert) und der Bewerber bei einem notwendigen Verkauf des Grundstücks einen Veräußerungsgewinn erzielen würde.

Das bedeutet: die von der Stadt Münster gewährte Vergünstigung beim Grundstückskauf ist vom Bewerber zurückzuzahlen, wenn die Bodenpreise gestiegen sind und der Bewerber einen Veräußerungsgewinn erzielen würde. Dieser Fall stellte eben keine besondere Härte dar.

#### Ausschluss vom Vergabeverfahren

Der Bewerber kann bei falschen Angaben vom Vergabeverfahren ausgeschlossen werden. Dies soll nur gelten, wenn der Bewerber dies schuldhaft gemacht hat.

#### **- Sonstige Änderungen**

1. Darüber hinaus erscheint die Beurteilung der Angemessenheit einer Bauverpflichtung schwierig zu sein, wenn im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die Bebaubarkeit z. B. mangels Fertigstellung der Erschließungsanlagen noch gar nicht gegeben ist. Die Verwaltung schlägt daher in Übereinstimmung mit der Westfälischen Notarkammer vor, den Beginn der Frist an die Baureife des einzelnen Grundstücks (vorhandenes Planungsrecht und mindestens Erschließung des Grundstücks durch eine Baustraße) zu knüpfen. Es wird klargestellt, dass mit Baubeginn der Beginn der tatsächlichen Bauausführung gemeint ist (s. Punkt VII. 1. Vergaberichtlinien)
2. Deutlicherer Hinweis, dass bei freiwilliger Tätigkeit die Organisation auch den Umfang und die Dauer der Tätigkeit bestätigen muss (redaktionelle Änderung; s. Punkt III. A. 6. Vergaberichtlinien)
3. Aufnahme des Hinweises, dass der Förderbetrag grundbuchlich gesichert wird (redaktionelle Änderung; s. Punkt VIII. 1. Der Vergaberichtlinien)

Die Verwaltung ist bestrebt, alle Bewerber gleich zu behandeln, auch wenn sie verschiedene Notariate wählen. Um diese Gleichbehandlung sowie ein „einheitliches Handling“ bei den beurkundenden Notariaten zu gewährleisten, war eine Verständigung mit der Westfälischen Notarkammer erforderlich. Die Verwaltung erhofft sich mit diesen Änderungen insgesamt, dass eine Gleichbehandlung aller Bewerber nach wie vor sichergestellt ist. Im Übrigen führen die Änderungen zu einer höheren Transparenz der Vergaberichtlinien und –praxis und einem zügigeren Abschluss von Kauf – oder Erbbaurechtsverträgen.

I. V.

gez.  
Peck  
Stadtrat

#### **Anlagen:**

Richtlinien für die Vergabe städt. Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung (beabsichtigte Neufassung)