



Beschlussvorlage DS 164/2010/08-14

Status: öffentlich
Datum: 06.05.2010

Fachbereich: FB II-Gebäudemanagement, Liegenschaften
Bearbeiter: Frau Michel-Harte
Einreicher: Bürgermeister

Betreff: Zustimmung zur Übertragung eines Erbbaurechtes in der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, Flur 3, Flurstück 1210

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Haushalts- und Finanzausschuss	03.06.2010	Vorberatung	Ö
Hauptausschuss	15.06.2010	Entscheidung	Ö

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss der Gemeinde Hoppegarten erteilt die Zustimmung zur Übertragung des Erbbaurechtes am Grundstück in der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, Flur 3, Flurstück 1210, an die Ehefrau des Erbbaurechtsnehmers. Die aus dem Erbbaurechtsvertrag vom 01.12.2005, UR-Nr. 888/2005 des Notars Dr. Peter Lehmann, resultierenden Rechte und Pflichten werden übernommen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, entsprechende Erklärungen abzugeben.

Sachverhalt:

Das Grundstück (Grund und Boden) Robinienweg 11, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, Flur 3, Flurstück 1210 (475 m²) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hoppegarten.

Unter der Drucksache 279/2005 vom 07.11.2005 stimmte die Gemeindevertretung von Hoppegarten zu, mit dem Interessenten ein Erbbaurechtsvertrag abzuschließen.

Am 01.12.2005 wurde der Erbbaurechtsvertrag (UR-Nr. 0888/2005 des Notars Dr. Peter Lehmann in Berlin) geschlossen.

Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrages:

- Erbbaurechtsdauer: 99 Jahre
- Erbbauzins: 1.500,00 €/Jahr
- Begründung des Erbbaurechtes für Wohnzwecke (Errichtung eines Wohnhauses)
- Gegenseitige Vorkaufsrechte
- Belastungs- und Veräußerungszustimmung durch den Erbbaurechtsgeber
- Entschädigung an den Erbbaurechtsnehmer für die in zulässiger Weise errichteten Bauwerke beim Heimfall oder Vertragsende
- Stillhalterklärung für die Bestellung von Grundpfandrechten in das Erbbaugrundbuch bis max. 100.000,00 €

Der Erbbaurechtsnehmer wurde am 28.08.2006 ins Erbbaugrundbuch von Dahlwitz-

Hoppegarten, Blatt 3870 eingetragen. Zu diesem Zeitpunkt wurden weiterhin ins Erbbaugrundbuch eingetragen:

Abteilung II

- Lfd. Nr. 1 Wertgesicherter Erbbauzins von 1.500,00 € jährlich für den jeweiligen Eigentümer
Lfd. Nr. 2 Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer

Abteilung III

- Lfd. Nr. 1 eine Grundschuld

Vereinbarungsgemäß errichtete der Erbbaurechtsnehmer ein Einfamilienhaus.

Mit Vertrag vom 30.12.2009, UR-Nr. 876/2009 des Notars Ulrich Teuber in Berlin, übertrug der Erbbaurechtsnehmer das Erbbaurecht an seine Ehefrau.

In diesem Vertrag wurden weiterhin folgende Vereinbarungen getroffen:

- Widerruf bzw. Rückübertragung des Erbbaurechtes
- Wohnungs- und Nutzungsrecht für den Ehemann
- Besitzübergang einen Monat nach Beurkundung
- Übernahme der Rechte und Pflichten aus dem Erbbaurechtsvertrag vom 01.12.2005 und Verpflichtung zur Weitergabe an den Rechtsnachfolger

Der Notar Teuber reichte mit Schreiben vom 01.04.2010 den Vertrag vom 30.12.2009 ein und bat um Zustimmung des Grundstückseigentümers.

Im Erbbaurechtsvertrag vom 01.12.2005 wurde vereinbart, dass die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich ist, wenn das Erbbaurecht veräußert oder belastet wird (Belastung mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden, Reallasten sowie Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten).

Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn die in § 7 Abs. 1 ErbbauVO bezeichneten Voraussetzungen erfüllt sind und der Erwerber des Erbbaurechtes sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag einschließlich der Pflicht zur Weitergabe an seinen Rechtsnachfolger übernimmt.

„§ 7 Abs. 1 ErbbauVO, neu Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)

(1) ¹Ist anzunehmen, dass durch die Veräußerung (§ 5 Abs.1) der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird, und dass die Persönlichkeit des Erwerbers Gewähr für eine ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus dem Erbbaurechtsinhalt ergebenden Verpflichtungen bietet, so kann der Erbbauberechtigte verlangen, dass der Grundstückseigentümer die Zustimmung zur Veräußerung erteilt.

²Dem Erbbauberechtigten kann auch für weitere Fälle ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung eingeräumt werden.

(2) Ist eine Belastung (§ 5 Abs. 2) mit den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft vereinbar, und wird der mit der Bestellung des Erbbaurechts verfolgte Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet, so kann der Erbbauberechtigte verlangen, dass der Grundstückseigentümer die Zustimmung zu der Belastung erteilt.

(3) ¹Wird die Zustimmung des Grundstückseigentümers ohne ausreichenden Grund verweigert, so kann sie auf Antrag des Erbbauberechtigten durch das Amtsgericht

*ersetzt werden, in dessen Bezirk das Grundstück belegen ist.
2§ 40 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 1, 3 und 4 und § 63 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes
über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen
Gerichtsbarkeit gelten entsprechend.“*

Mit Übertragungsvertrag vom 30.12.2009 wird das Erbbaurecht veräußert und für den bisherigen Erbbaurechtsnehmer ein Wohnungs- und Nutzungsrecht begründet (soll dinglich durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert werden).

Mit dieser Veräußerung und der Bestellung des Wohnungs- und Nutzungsrechtes wird der verfolgte Zweck des Erbbaurechtes nicht beeinträchtigt, da es für Wohnzwecke begründet wurde.

Die Käuferin tritt mit Wirkung vom 01.01.2010 anstelle des Verkäufers in die Rechte und Pflichten aus dem Erbbaurechtsvertrag vom 01.12.2005 (UR-Nr. 888/2005 des Notars Dr. P. Lehmann) ein.

Weiter übernimmt sie die in Abt. II des Grundbuchs für den Eigentümer eingetragenen Rechte zur weiteren Duldung und verpflichtet sich, die vorstehend übernommenen Verpflichtungen auch ihrem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten.

Die Erwerberin wies ihre Bonität nach.

Zusammenfassung:

Mit der Übertragung des Erbbaurechtes, Vertrag vom 30.12.2009, UR-Nr. 876/2009 des Notars Ulrich Teuber,

1. wird die Zweckbestimmung zur Begründung des Erbbaurechtes nicht beeinträchtigt,
2. die Rechte und Pflichten aus dem Erbbaurechtsvertrag vom 01.12.2005 werden übernommen und sollen auch den Rechtsnachfolgern auferlegt werden,
3. die Erwerberin verfügt über regelmäßige Einkünfte, die darauf schließen lassen, dass der Erbbauzins bezahlt wird.

Somit kann die Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Übertragung des Erbbaurechtes und zur Begründung des Wohn- und Nutzungsrechtes erteilt werden.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Erträge/Einzahlungen:	1.550,00 € p.a. (Konto: 441103)
Aufwendungen/Auszahlungen:	keine
Bei dem Produkt:	11.1.05.

Anlagen:

Auszug aus der Flurkarte

Klaus Ahrens
Bürgermeister