

I n f o r m a t i o n
für die Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 10.11.2020

Betr.: Information Sachstand Birkenallee 31 in Graal-Müritz

Der Prüfauftrag der letzten Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft am 13.10.2020 für Variante 4 (Abschluss Erbbaurechtsvertrag mit Zweckbindung der Bebauung über die Laufzeit des Erbbaurechtes) lautete:

Es ist zu klären, wie diese Variante so gesteuert werden kann, dass die Gemeinde Einfluss auf die Belegung und die Mietsteuerung hat.

Der Sachverhalt wurde rechtsanwaltlich geprüft und wie folgt Stellung bezogen:

„Der BGH hat für die Erbbaurechtsverträge folgenden Leitsatz in der Entscheidung vom 26.06.2015 - V ZR 144/14 aufgestellt:

„Das Gebot angemessener Vertragsgestaltung hindert eine öffentliche Körperschaft nicht daran, in einem Erbbaurechtsvertrag mit einem Privaten Verwendungsbeschränkungen und Heimfallrechte für die gesamte Dauer des Erbbaurechts und damit regelmäßig für einen Zeitraum von mehr als dreißig Jahren zu vereinbaren.“

Somit können die Vorgaben, dass die Wohnung nur von Mietern mit mittleren Einkommen genutzt werden und eine langfristige Bindung des Mietpreises vorgenommen werden. Es dürfte auch zulässig sein, dass die Miete mit einem Startbetrag nur alle 2 Jahre um ... € angehoben wird bzw. im Falle einer Neuvermietung, der jeweilige Mietpreis des Vormieters ggfls. mit einem Zuschlag vereinbart werden darf.

Im Rahmen des Erbbaurechts ist eine direkte Umwandlung in Eigentumswohnung durch Teilung nicht möglich, weil dies nur der Grundstückseigentümer veranlassen kann. Dies ist und bleibt der Erbrechtsausgeber (Gemeinde).

Denkbar ist aber, dass der Erbbauberechtigte gemäß § 30 WEG sog. Wohnungserbbaurechte begründet. Dann gelten, die Vorschriften des WEG entsprechend für die jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten. Außerdem kann nach § 5 ErbbauRG geregelt werden, dass der Erbbauberechtigte für derartige Fälle die Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf. Im Übrigen kann diese Form der Errichtung aus unserer Sicht auch generell im Erbbaurechtsvertrag über die gesamte Laufzeit ausgeschlossen werden.“

Die Prüfung einer möglichen Baufinanzierung der Variante 1 (Gemeinde Graal-Müritz tritt als Bauherr auf) im Finanzausschuss steht noch aus.

Maria Pogadl
Liegenschaften
Bauamt