

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften

Hoch, Simone Telefon: 07071-204-1623

Gesch. Z.: 73/SH/

Vorlage

83/2024

Datum

28.02.2024

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im

Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung

zur Behandlung im

Gemeinderat

Betreff:**Veräußerung des Erbbaugrundstücks Flst.3822 mit
Zugangsweg Flst. 3823, Amselweg 76, Gemarkung Lustnau**

Bezug:

Anlagen:

Lageplan

Beschlussantrag:

Die Stadt veräußert an die jetzigen Erbbauberechtigten die Grundstücke Flst. 3822 und Flst. 3823 der Gemarkung Lustnau, Amselweg 76 zum Preis von 526.857 Euro.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2024	VE 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027
7.113301.0000.04 Allgemeiner Grundstücksverkehr		EUR				
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	3.000.000	0	5.000.000	3.000.000	3.000.000
6	Summe Einzahlungen	3.000.000	0	5.000.000	3.000.000	3.000.000
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
13	Summe Auszahlungen	-2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	1.000.000	0	3.000.000	1.000.000	1.000.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000

Die Abwicklung des Verkaufes mit einem Verkaufspreis in Höhe von 526.857 Euro erfolgt über das PSP-Element 7.113301.0000.04 „Allgemeiner Grundstücksverkehr“.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die jetzigen Erbbauberechtigten haben mit Kaufvertrag vom 21.03.1990 das Erbbaurecht erworben und sind nunmehr daran interessiert, das Erbbaugrundstück Flst. 3822, bebaut mit dem Wohnhaus Amselweg 76, sowie das ebenfalls im Erbbaurecht überlassene Wegegrundstück Flst. 3823, zu erwerben. Die Erbbauberechtigten bewohnen das Gebäude Amselweg 76 selbst.

2. Sachstand

Die Universitätsstadt Tübingen hat mit Vertrag vom 20.02.1953 ein Erbbaurecht für die Grundstücke Flst. 3822 und Flst. 3823, endend am 31.12.2051, bestellt. Das Grundstück Flst. 3822 wurde daraufhin mit dem Gebäude Amselweg 76 bebaut. Dabei handelt es sich um einen sogenannten Altfall, bei dem im Interesse der Schaffung von Wohnraum seinerzeit bei der Berechnung des Erbbauzinses ein für heutige Verhältnisse sehr niedriger Bodenwert (4 DM/m²) angesetzt wurde. Der wertgesicherte Erbbauzins wurde im Laufe der Jahre regelmäßig im Rahmen der vertraglichen Möglichkeiten, zuletzt am 01.07.2012, auf jährlich 939 Euro erhöht.

§ 14 des Erbbaurechtsvertrags enthält das Recht des Erbbauberechtigten zum Ankauf des Erbbaugrundstücks. Solche Ankaufsrechte finden sich in vielen in den fünfziger- und sechziger Jahren abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen. Hierdurch sollte seinerzeit die Eigentumbildung gefördert und ein späterer Grundstückserwerb ermöglicht werden. Diese Möglichkeit möchten die jetzigen Erbbauberechtigten in Anspruch nehmen.

Den Erbbauberechtigten wurde auf der Basis der aktuellen Bodenrichtwertkarte folgendes Kaufangebot unterbreitet:

- Flst. 3822 mit einer Größe von 607 qm in Höhe von 512.915,00 Euro

- Flst. 3823 mit einer Größe von 33 qm in Höhe von 13.942,50 Euro

Das Wegegrundstück ist mit einem Gehrecht zugunsten des Nachbargrundstücks Flst. 3821 belastet. Bei der Wertermittlung wurde daher ein Abschlag in Höhe von 50 % vorgenommen. Somit ergibt sich ein Kaufpreis von insgesamt 526.857,-- Euro.

Die Kosten der notariellen Beurkundung, des grundbuchmäßigen Vollzugs und die Grunderwerbsteuer sind jeweils von den Erbbauberechtigten zu tragen. Die Erbbauberechtigten sind mit den Konditionen einverstanden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt die Veräußerung des Erbbaugrundstücks zum Kaufpreis von 526.857,-- Euro vor.

4. Lösungsvarianten

Es besteht ein vertraglicher Anspruch des Erbbaurechtsinhabers auf Erwerb. Die Stadt ist an diese Regelung gebunden. Eine Veräußerung ist daher alternativlos.

