

Auszug aus der Niederschrift über die 07. Sitzung der Bürgerschaft am 23.09.2021

Zu TOP: 7.8

zur Umwandlung von Erbbaurechten

Einreicher: Thomas Haack, Fraktion Bürger für Stralsund

Vorlage: kAF 0096/2021

Anfrage:

1. Ist es richtig, dass die Verwaltung bei der Umwandlung der Erbbaurechte für die Stralsunder Bürger, auf die Festsetzung des neuen Bodenrichtwertes durch den Kreis Vorpommern-Rügen wartet?
2. Ist es der Verwaltung bewusst, dass dieses eine, höchstwahrscheinlich, immense Steigerung des Kaufpreises nach sich zieht?
3. Sieht die Verwaltung ebenso eine Schlechterstellung der Stralsunder Bürger gegenüber den „Bewohnern“ von Hiddensee?

Herr Dr. Raith beantwortet die einzelnen Fragen wie folgt:

zu 1.:

Die sog. „Umwandlung“ der Erbbaurechte erfolgt rechtlich durch einen Verkauf des Grundstücks an den jetzigen Erbbauberechtigten bei gleichzeitiger Aufhebung des Erbbaurechts. Für Grundstücksverkäufe gilt das Verbot der Unterwertveräußerung. Maßgeblich ist der Zeitpunkt der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages. Wenn die Bodenrichtwerte nach Beschlussfassung durch die bürgerschaftlichen Gremien und vor der notariellen Beurkundung sich erhöhen, wäre ein Vollzug des Verkaufes auf der Grundlage der bisherigen Bodenrichtwerte nicht vollzugsfähig.

zu 2.:

Die Bodenrichtwerte 2021 werden zum Stichtag 31.12.2020 beschlossen. Von daher wird seitens der Verwaltung keine immense Preissteigerung innerhalb diesen Jahres gesehen.

zu 3.:

Nein. Erbbaurechte für Wohnzwecke wurden im Bereich der Hansestadt nicht zuletzt deshalb vergeben, um breiten Bevölkerungsschichten die Errichtung eines Eigenheims zu erleichtern. Die rechtlichen Rahmenbedingungen im Ort Neuendorf stammen aus einer Zeit vor der Erfindung des heutigen Erbbaurechts und sind daher nicht zu vergleichen. Den Neuendorfer Grundstücksnutzern werden auch keine eigenständig nutzbaren Grundstücke, sondern lediglich Hofraumflächen verkauft, die im Zusammenhang mit einem Wohngebäude stehen, das selbst regelmäßig nicht Gegenstand des Verkaufs ist. Aufgrund dieser besonderen historischen Situation (d.h. der eigentumsrechtlichen Trennung von Gebäudegrundstück und Hofraum) hat die Rechtsaufsichtsbehörde die Genehmigung für die Veräußerung dieser Flächen auch unter Wert zugesichert. Den Stralsunder Erbbaurechtsnehmern dagegen werden Grundstücke zum Verkauf angeboten, für die Baurecht besteht und die tatsächlich alle bebaut sind. Schon deshalb ist die Situation in Stralsund nicht mit Neuendorf vergleichbar. Eine Genehmigung einer Unterwertveräußerung wird für diese Fälle nicht erteilt werden können.

Herr Haack verweist auf seine langjährige Erfahrung als Bürgerschaftsmitglied und bezweifelt dahingehend die unter 1. genannte Problematik, sollte sich der Bodenrichtwert vor der notariellen Beurkundung ändern.

Er nimmt Bezug auf die Beantwortung der Verwaltung zu einer Anfrage der Fraktion SPD in der vergangenen Bürgerschaftssitzung und erinnert an die gefassten Beschlüsse zu den Grundstücksverkäufen in Neuendorf.

Frau von Allwörden meint, dass nach Geschäftsordnung Nachfragen, jedoch keine Statements zulässig sind.

Herr Suhr geht auf die rechtliche Einschätzung in der Antwort zu Frage 3 ein. Er merkt an, dass es in Neuendorf eine Vielzahl von Verkäufen gab, bei denen auch überbaute Flächen verkauft wurden und erfragt, ob dahingehend nicht eine vergleichbare Situation wie bei den Stralsunder Erbaurechtnehmern vorliegt.

Herr Dr. Raith erläutert, dass in Neuendorf keine geschlossenen Grundstücke vorlagen. In Neuendorf wurden Hofräume verkauft. Es handelt sich um eine grundsätzlich andere Ausgangslage.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Steffen Behrendt

Stralsund, 07.10.2021