



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 6 5 2 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Verwaltungsausschuss	09.10.2014			
Rat	16.10.2014			

Neufassung der Bedingungen für den Verkauf der Wohnbaugrundstücke im Seniorenwohnpark Brockeler Straße

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt, die in der Sitzung am 28.1.2014 festgelegten Verkaufsbedingungen für Wohnbaugrundstücke im Seniorenwohnpark Brockeler Straße wie folgt neu zu fassen:

1. Der Kaufpreis für die Grundstücke beträgt 100 €/m² einschließlich Schmutzwasserkanalbaubeiträge, Erschließungsbeiträge und Vermessungskosten.
2. Die Käuferin/der Käufer muss
 - a) mindestens 55 Jahre alt oder
 - b) zu mindestens 50 % behindert oder
 - c) hilfe- und pflegebedürftig mit Pflegegeld der Stufe 1 oder höher sein.

Sofern mehrere Personen ein Grundstück erwerben, muss mindestens 1 Person diese Anforderung erfüllen.

3. Die Bebauung des Grundstückes hat innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss zu erfolgen. Ein Weiterverkauf in unbebautem Zustand ist nicht zulässig. In beiden Fällen hat die Stadt einen Anspruch auf Rückkauflassung des Grundstückes. In dem Fall wird lediglich der gezahlte Kaufpreis erstattet. Eine Verzinsung der Beträge findet nicht statt.
4. Eine Vermietung des fertiggestellten Wohnhauses sowie auch ein Verkauf des bebauten Wohngrundstückes an den unter 2. genannten Personenkreis ist zulässig. Dies gilt auch für die Erben, sofern sie das Wohnhaus nicht selber nutzen. Die Verpflichtung ist auf evtl. Rechtsnachfolger zu übertragen. Im Falle der Zuwiderhandlung hat die Stadt für einen Zeitraum von 20 Jahren nach Vertragsabschluss einen Anspruch auf Nachzahlung des Kaufpreises in Höhe von 15 €/m². Diese Nachzahlungsverpflichtung reduziert sich für jedes volle Jahr, in dem die Verpflichtung nach Satz 1 (Nutzung durch den unter 2. genannten Personenkreis) erfüllt wurde, um 1/20. Zur Sicherung dieser Nachzahlungsverpflichtung ist im Grundbuch an 1. Rangstelle eine Sicherungshypothek in Höhe der Nachzahlungsverpflichtung einzutragen. Grundsschulden zur Finanzierung des Kaufpreises und des Bauvorhabens wird lediglich ein Vorrang bis zur Höhe von 70 % der Herstellungskosten des Wohnhauses zuzüglich der Grunderwerbskosten eingeräumt.
5. Die Grundstücke werden allen auf der Bewerberliste für Grundstücke im Seniorenwohnpark stehenden Personen in der Reihenfolge des zeitlichen Eingangs ihrer Erstbewerbung angeboten.

6. Die Käuferinnen/Käufer tragen die Vertragskosten

7. Der Bürgermeister wird ermächtigt, die entsprechenden Kaufverträge abzuschließen.

8. Das Grundstück, das bisher für die Gemeinschaftsanlage vorgesehen war, soll vorerst nicht zum Verkauf angeboten werden. Über eine Nutzung des Grundstückes wird später gesondert entschieden.

Begründung:

Der Rat der Stadt hat am 28.1.2014 die Bedingungen für den Verkauf der Grundstücke im Seniorenwohnpark im Baugebiet „Brockeler Straße“ beschlossen. Im Wesentlichen wurde folgendes beschlossen:

- Die Käuferin/der Käufer muss zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses 55 Jahre alt sein.
- Das zu errichtende Wohngebäude muss mindestens 10 Jahre nach Bezugsfertigkeit selbst genutzt werden, eine Vermietung ist nicht zulässig. Im Falle der Zuwiderhandlung hat die Stadt einen Nachzahlungsanspruch auf den Kaufpreis in Höhe von 15 €/m². Der Anspruch ist im Grundbuch durch Eintragung einer Sicherungshypothek zu sichern.
- Erwerb eines Miteigentumsanteils an einer Gemeinschaftsfläche mit dem Ziel, dort ein Gemeinschaftshaus zu errichten, sobald 16 Grundstücke verkauft sind.
- Die Grundstücke werden zum Kaufpreis von 90 €/m² verkauft (10 €/m² unterhalb des Kaufpreises für Einfamilienhausgrundstücke)

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung waren 11 Bewerberinnen/Bewerber vorhanden, die Interesse an einem Grundstück im Bereich des Seniorenwohnparks hatten. Im Kreise dieser Interessenten wurde bereits zu der Zeit der Erwerb eines Miteigentumsanteils an einer Gemeinschaftsfläche mit geplantem Gemeinschaftshaus kontrovers diskutiert, so dass die Stadt daraufhin angeboten hat, die Baubetreuung für das Gemeinschaftshaus zu übernehmen und hinsichtlich der Investition in Vorleistung zu treten, wobei die später anfallenden Unterhaltungskosten dann die vorhandenen Miteigentümerinnen/Miteigentümer zu zahlen hätten, auch wenn noch nicht alle Anteile verkauft sind.

Aktuell sind noch 7 Kaufinteressenten übrig geblieben, die nun gemeinschaftlich erklärt haben, dass eine Gemeinschaftsanlage nicht mehr gewünscht wird. Ausschlaggebend für diese Entscheidung ist gewesen, dass Personen, die sich zwischenzeitlich bei der Interessentengemeinschaft nach dem Projekt erkundigt haben, von einem Kauf absehen werden, wenn an einer Gemeinschaftsanlage festgehalten wird. In den meisten Fällen sei lediglich der Wunsch vorhanden, in einem Bereich zu leben, der nur ebenerdige Bebauung und das Wohnen für Menschen oberhalb eines bestimmten Lebensalters zulasse. Hierbei sei untergeordnet, ob die Eigentümerinnen/Eigentümer dort selbst wohnen oder an den genannten Personenkreis vermietet haben. Weitere Verpflichtungen wollen die Eigentümer/Eigentümerinnen nicht eingehen. Die Verwaltung hat keine Bedenken, auf den Bau eines Gemeinschaftshauses zu verzichten, zumal sich die Grundstücke dann sicherlich besser vermarkten lassen

Es gab bei der Verwaltung auch immer wieder Nachfragen bezüglich einer Anmietung von Wohnraum in dem Bereich. Diese Personen wollen kein Eigentum mehr erwerben sondern lediglich für einen befristeten Zeitraum das Wohnen in ruhiger Lage genießen. Insofern spricht nach meiner Ansicht nichts gegen eine Vermietung, sofern sie an den Personenkreis erfolgt, der auch die Kaufbedingungen erfüllt. Dies gilt natürlich auch für den Fall, wenn eine Eigentümerin/ein Eigentümer oder auch die späteren Erben das Wohngrundstück veräußern. Diese Verpflichtung ist auf die evtl. Rechtsnachfolger zu übertragen.

Damit seitens der Eigentümerinnen/Eigentümer hinreichend sichergestellt ist, dass die Wohngrundstücke auch tatsächlich durch den vorgesehenen Personenkreis genutzt werden, sollte diese Verpflichtung durch einen Nachzahlungsanspruch auf den Kaufpreis durch Eintragung einer Sicherungshypothek gesichert werden. Wie bisher bei der Aufgabe der Selbstnutzung vorgesehen, schlage ich eine Nachzahlung in Höhe von 15 €/m² vor. Letztendlich können diese Verpflichtungen nicht auf unbegrenzte Zeit bestehen, ich schlage hier einen Zeitraum von 20 Jahren vor.

Es kann leider nicht generell verhindert werden, dass in dem Bereich auch Personen wohnen, die nicht die vorgesehenen Bedingungen erfüllen. Die Stadt kann lediglich hoffen, dass die Eigentümerinnen/Eigentümer sich wegen der zu leistenden Nachzahlung an diese Bedingungen halten. Die Eintragung einer Dienstbarkeit, die den Kreis der Nutzungsberechtigten festlegt, ist gemäß Nachfrage beim Amtsgericht – Grundbuchamt – nicht möglich, da sie letztendlich nicht durchgesetzt werden kann. Im Erbfall kann die Nutzung durch den vorgesehenen Personenkreis ohnehin nicht sichergestellt werden, sofern die Erben das Haus nicht vermieten sondern selbst bewohnen. Ein Nachzahlungsanspruch kann in dem Fall nicht geltend gemacht werden, da kein Verkauf vorliegt.

Der bisher beschlossene Kaufpreis von 90 €/m² für die Grundstücke im Seniorenwohnpark basierte auf der Verpflichtung, auch einen Anteil an der Gemeinschaftsanlage zu erwerben. Wenn diese Verpflichtung nun wegfällt, ist ein Abschlag auf den beschlossenen Kaufpreis für die angrenzenden Einfamilienhausgrundstücke in Höhe von 100 €/m² nicht mehr vertretbar, so dass die Grundstücke im Seniorenwohnpark nun auch zum Preis von 100 €/m² angeboten werden sollten.

Es gibt eine Interessentin/einen Interessenten, die/der gerne ein Baugrundstück im Seniorenwohnpark kaufen möchte aber leider noch nicht 55 Jahre ist (Jahrgang 63 und 64). Sie wohnen z. Z. außerhalb, sind aber gebürtige Rotenburger und sind von dem Konzept „Seniorenwohnpark“ sehr angetan. Sie haben den Antrag gestellt, die Altersgrenze für den Erwerb eines Grundstückes von 55 Jahre auf 50 Jahre zu senken.

Der Begriff „Senioren“ bezeichnet Menschen oberhalb eines bestimmten Lebensalters. Es gibt verschiedene Vorstellungen darüber, ab wann eine Gruppe von Menschen zu den Senioren gehört. Am häufigsten werden in Deutschland 50, 55 und 60 Jahre als Altersgrenze genannt, teilweise aber auch das reale Renteneintrittsalter. Der Rat der Stadt hat in seinem Beschluss am 28.1.2014 die Altersgrenze auf 55 Jahre festgelegt. Mit dieser Bedingung sind die Grundstücke allen auf der städtischen Liste stehenden Bewerberinnen/Bewerbern für ein städtisches Baugrundstück angeboten worden. Im Interesse der Verlässlichkeit von Ratsbeschlüssen, schlage ich vor, diese Altersgrenze auch weiterhin bestehen zu lassen und den Antrag abzulehnen.

Die nun frei werdende Fläche der Gemeinschaftsanlage könnte künftig als Wohnbaugrundstück angeboten werden. Die Fläche ist allerdings vom Zuschnitt her nicht so optimal zu bebauen. Ich schlage daher vor, das Grundstück vorerst freizuhalten, um es evtl. einer anderen Nutzung (wie z. B. Spielplatz für Senioren, Grünanlage, Fläche für zusätzliche Stellplätze) zuzuführen. Es kann ja auch sein, dass die künftigen Eigentümerinnen/Eigentümer mehrheitlich später doch noch den Wunsch haben, dort ein Gemeinschaftshaus zu errichten. In dem Fall stände zumindest ein Grundstück dafür zur Verfügung. Der Einnahmeverlust von ca. 50.000 € wird durch den Mehrerlös von 10 €/m² für die anderen 30 Seniorenwohngrundstücke (ca.11.500 m² x 10 € = 115.000 €) gedeckt.

Ich schlage vor, die vom Rat der Stadt am 28.1.2014 beschlossenen Verkaufsbedingungen aufgrund der vorstehenden Ausführungen neu zu fassen.

Detlef Eichinger

Anlage
Lageplan Seniorenwohnpark