



Mitteilungsvorlage Nr.: 0 6 3 8 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Verwaltungsausschuss	14.08.2019			
Rat	15.08.2019			

Ergänzung der Verkaufsbedingungen Brockeler Straße II

Kenntnisnahme:

Die vom Rat der Stadt beschlossenen Verkaufsbedingungen für die Grundstücke im Baugebiet Brockeler Straße II beinhalten u. a. die Verpflichtung für die Käufer*innen, die erworbenen Wohngrundstücke für einen Zeitraum von 10 Jahren nach Einzug in das zu errichtende Wohnhaus selber zu nutzen. Sollte das Wohnhaus verkauft oder vermietet werden, hat die Stadt einen Anspruch auf eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 25 €/m², die durch Eintragung einer Sicherungshypothek gesichert werden soll.

Hierzu hat der BGH inzwischen in zwei Urteilen entschieden und diese „pauschale Nachzahlungsklausel“ für unwirksam erklärt. Die Nachzahlung darf nur den Wert umfassen, um den der Bodenwert vom Kauf des Grundstückes bis zum Weiterverkauf bzw. Aufgabe der Selbstnutzung gestiegen ist = aktueller Verkehrswert. Dieser Wert sollte durch den Gutachterausschuss in Form eines Verkehrswertgutachtens festgestellt werden.

Die Vertragsbedingungen sind bzw. werden wie folgt angepasst:

Zur Sicherung der Selbstnutzung wird im Kaufvertrag der Anspruch der Stadt auf eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 25,00 €/m² - höchstens jedoch die Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Verkehrswert des Grund und Bodens zum Eintritt der Bedingung - vereinbart. Der Verkehrswert wird dann durch den Gutachterausschuss ermittelt. Die Kosten für das Verkehrswertgutachten tragen die Käufer bzw. Grundstückseigentümer

Andreas Weber