

Az: --

FB II BO/Us

Datum 07.09.2022

**Drucksachenummer 224/2022**

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		12.09.2022
HuFa		15.09.2022
StVerVers		22.09.2022

**Betreff:**

**Neuabschluss Erbpachtvertrag betreffend das Erbpachtgrundstück "Am Kocherfels 1" in Falkenstein**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Königstein im Taunus schließt einen neuen Erbpachtvertrag gemäß der beigelegten Staffelerbbauzinstabelle Nr. 1 mit einer Laufzeit von 75 Jahren ab 2023.

Der neue Erbpachtvertrag mit der Käuferin des Erbbaurechtes wird ohne die Vertragsklausel: *„Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung oder Überschreibung des Erbbaurechtes der Zustimmung des Grundstückseigentümers“* geschlossen.

Eine Klausel: *„Der Erbbauberechtigte bedarf zur Belastung des Erbbaurechtes mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder eine Reallast der Zustimmung des Erbbaurechtsgebers“* wird jedoch aufgenommen.

**Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung vom 03.03.2022 über die Vorlage 39/2022 abgestimmt. Angenommen wurde Variante B) der Vorlage mit der Änderung, dass kein Kaufrecht für den Erbbaunehmer (Claudia Thiel) eingeräumt wird. Den übrigen Konditionen der Variante B), auf Basis der Staffelerbbauzinstabelle 2) wurde zugestimmt.

Allerdings besteht nach Streichung des Ankaufsrechts durch die Stadtverordnetenversammlung die Notwendigkeit für die Erwerberin, bei Bedarf anderweitig aus dem Vertrag auszusteigen. Hierzu verlangt die Erwerberin die Streichung der vertraglichen Verpflichtung zur Zustimmung zum Verkauf des Erbbaurechtes durch den Erbbaurechtsgeber. Für die Stadt ist dies aufgrund des relativ hohen Erbbauzinses und der Staffelerbbauvereinbarung kein Risiko.

Die Kaufinteressentin hatte sich zwischenzeitlich Bedenkzeit auserbeten und dann, im Zuge der massiv angestiegenen Zinsen und Baukosten das ursprüngliche Angebot (Staffelerbbauzinstabelle 2) zurückgezogen. Sie hat nunmehr ein neues, an die massiv veränderte Kostensituation angepasstes Staffelerbbauzinsangebot Nr. 1 abgegeben, über welches nun erneut zu befinden ist.

In Anbetracht der stark veränderten Finanzierungsbedingungen sowie der Tatsache, dass das Grundstück im städtischen Besitz verbleibt und der Erbbauzins im Vergleich zu dem derzeit gültigen Erbbauzins erheblich angehoben wird, erscheint das Angebot immer noch akzeptabel.

Um Zustimmung wird gebeten.

Leonhard Helm  
Bürgermeister

**Anlagen**