

Anlage 1

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 21-26/1574

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 21-26/1418

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Friedberg, den 27.03.2025
60/0-Eig

Beratungsfolge	
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)	Zur Kenntnis

Titel

**Sachstand Erbbaurechtsvertrag Stadt Friedberg ./l. Teilhabe Wetterau gGmbH bzgl. der
Schlossscheune Ockstadt**

Mitteilungstext:

Der beigelegte Erbbaurechtsvertrag zwischen der Stadt Friedberg und der Teilhabe Wetterau gGmbH (ehemals Behindertenhilfe Wetteraukreis gGmbH) vom 19.11.1981 bzgl. der Schlossscheune Ockstadt läuft vertragsgemäß noch bis 2057.

Unabhängig davon, beabsichtigt die Teilhabe Wetterau gGmbH u.a. wegen Brandschutzaufgaben das schon seit längerem aufzugeben. Aktuell ist von den beiden Gebäuden nur noch der hintere Gebäudetrakt mit 12 Personen bewohnt, von denen 2 Bewohner kurzfristig umziehen werden. Laut telefonischer Rückmeldung vom 20.03.2025 soll das Gesamtobjekt nun vsl. bereits im 1. Quartal 2026 aufgegeben werden.

Die ersten Gespräche mit den benachbarten Eheleuten von Franckenstein wurden aufgrund unterschiedlicher Preisvorstellungen der Familie Franckenstein und der Teilhabe Wetterau gGmbH für die Gebäude der Erbbauberechtigten im vorletzten Jahr eingestellt.

Danach hatte die Teilhabe Wetterau gGmbH eine vertrauliche Exklusivitätsvereinbarung mit einem Investor geschlossen, der zunächst zwei Konzeptideen unabhängig von der Stellplatzproblematik geprüft hat:

1. Studierendenwohnanlage mit ca. 72 Wohnplätzen mit Gemeinschaftsbädern, was aber u.a. auch an der ablehnenden Haltung des Studentenwerkes Gießen gescheitert ist.
2. 1-Zimmer-Appartements mit eigenem Bad für selbstständigere behinderte Menschen (ca. 42 WE) im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung.

Auch diese Konzeptidee wurde verworfen, nachdem das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum mit Schreiben vom 05.02.2025 mitgeteilt hat,

dass im Hinblick auf den gestiegenen Mittelbedarf Neubaumaßnahmen im Mietwohnungsbau priorisiert wurden und Modernisierungen unberücksichtigt bleiben. Nach Auskunft des Investors ist auch dieses Projekt ohne Fördermittel wirtschaftlich nicht darstellbar.

Des Weiteren hatte die Kultland Brauerei GbR die Immobilie besichtigt, aber ebenfalls von einer Projektumsetzung Abstand genommen.

Die vom Ortsbeirat Ockstadt angeregte Erweiterung der Kita Mäuseburg wurde verwaltungsintern schon in der Vergangenheit als ungeeignet eingestuft.

Zusammenfassend sind die vorgenannten Konzepte für eine Nachnutzung der Schlossscheune über das Stadium einer Vorprüfung nicht hinausgekommen.

Im Hinblick auf das Heimfallrecht der Stadt Friedberg wird aktuell noch eine Standortanalyse mit Nutzungskonzept für ein Hotel erstellt, bei dem selbstverständlich ebenfalls die Brandschutz- und Stellplatzproblematik gelöst werden müsste.

Bei allen weiteren Planungen sollten im Rahmen einer zukunftsorientierten Gesamtbetrachtung des zentralen Areals mitten im Ortskern von Ockstadt auch die angrenzenden städtischen Grundstücke Bachgasse 30 (Kita) und Gartenstraße 1c (FFW) sowie der über das Gelände verlaufende öffentliche Weg berücksichtigt werden.

Nachdem die in § 5 Abs. 3 des Erbbaurechtsvertrages vereinbarte kostenlose Übertragung der Gebäude u.a. beim Heimfall seitens der Verwaltung aufgrund gesetzlicher Regelung als unzulässig eingestuft wird, wurde diese Sache durch die Fachanwaltskanzlei Lilientum, Herrn Rechtsanwalt und Notar Dr. Lenz, Darmstadt, mit folgendem Ergebnis geprüft:

1. *„Sie sehen es ganz richtig. Die Entscheidungsbefugnis über das weitere Vorgehen liegt allein bei der Stadt Friedberg. Wenn die Erbbauberechtigte die zweckgemäße Nutzung, für welche das Erbbaurecht eingeräumt wurde (Errichtung und Betrieb eines Behindertenwohnheimes) aufgibt, ist das für den Bestand des Erbbaurechts zunächst nicht von Bedeutung. Es liegt dann allein bei der Stadt, auf diesen Umstand und den daraus wohl folgenden Verstoß der Erbbaurechtsnehmerin gegen den Erbbaurechtsvertrag zu reagieren (Heimfallrecht oder Anspruch auf Erfüllung, vgl. § 6 Abs. 1 a), Abs. 2 des Erbbaurechtsvertrages). Möglichkeiten, die Stadt in Zugzwang zu bringen, sehe ich nicht.“*
2. *Gem. der Regelung in § 5 des Erbbaurechtsvertrages gegen mit Beendigung des Erbbaurechts oder Geltendmachung des Heimfallrechts die auf dem Erbbaugrundstück errichteten Gebäude und Anlagen kostenlos in das Eigentum der Stadt über. Grundsätzlich können derartige Regelungen im Erbbaurechtsvertrag getroffen werden. § 32 Abs. 1 S. 2 ErbbaurechtsG lässt zunächst auch einen Totalausschluss der Vergütung zu.*

Wie Sie zutreffend ausführen, gilt dies gem. § 32 Abs. 2 ErbbaurechtsG aber dann nicht mehr, wenn das Erbbaurecht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise bestellt wurde. In diesem Falle ist zwingend eine angemessene Vergütung zu gewähren (mindestens zwei Drittel des gemeinen Wertes des Erbbaurechts zur Zeit der Übertragung). Eine abweichende Vereinbarung im Erbbaurechtsvertrag ist unzulässig, § 32 Abs. 2 S. 2 ErbbaurechtsG.

Voraussetzung der Unwirksamkeit der vertraglichen Regelung ist also, dass nach der bei der Erbbaurechtsbestellung vorhandenen Zielsetzung das Erbbaurecht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise bestellt wurde. Der Begriff deckt sich nicht mit dem sozialen Wohnungsbau i.S. einer öffentlichen Förderung (LG Frankfurt a. M. DNotZ 1969, 299; KG Rpfleger 1981, 108); er geht vielmehr weiter. So ist „minderbemittelt“ jedenfalls derjenige, dessen Einkommen unterhalb des Durchschnittseinkommens der Angestellten in Industrie und Handel liegt (Staudinger/Rapp, 2021, Rn. 12). Vorliegend ist Zweck und Ziel des Erbbaurechts die Errichtung eines Behindertenheimes. Damit liegt das Ziel

m.E. jedenfalls mittelbar in der Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise und damit dürfte der Vergütungsausschluss vorliegend unwirksam sein."

Anlage/n:

Erbbaurechtsvertrag Schlossscheune 19.11.1981



(Ujehi Dahlhaus)
Dezernent



(Tobias Brandt)
Amtsleiter

Der **Magistrat** hat am 31.03.2025 zur Kenntnis genommen: F.d.R.
- wie vom Amt vorgeschlagen - siehe Anlage -

