

2017/071

öffentlich



Dezernat B
Grundstücksverkehr
Anja Schramm

Bezugsvorlagen:2016/052

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Finanz- und Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	26.01.2017	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	31.01.2017	Ö

Aufnahme des Bindungsentgelts in die Optionsverträge für Gewerbebauland

Beschlussvorschlag

In die Optionsverträge für Gewerbebauland wird ein Bindungsentgelt i.H.v. 3 % pro Jahr über dem Basiszinssatz vom Kaufpreis aufgenommen.

Zusammenfassung des Sachverhalts

Es wird ein Bindungsentgelt in die Optionsverträge für das Ankaufverfahren von Grundstücken zur Erschließung von Gewerbeflächen aufgenommen.

Ziele der Maßnahme

Anpassung der Optionsverträge für die Erschließung von Gewerbebauland an die Optionsverträge für Wohnbauland (DS 2016/052)

Sachverhalt/Sachstand

Das Bindungsentgelt wird zusätzlich zum Kaufpreis und unabhängig von der Optionsannahme bezahlt. Es soll eine Rendite für die Verkäufer darstellen, quasi eine Verzinsung für ihr Kapital, da sie den Kaufpreis erst erhalten, wenn die Stadt das Kaufangebot angenommen hat. Dies soll einen Anreiz schaffen, dass sie so schnell wie möglich die Optionsverträge mit der Stadt abschließen. Die Höhe des Betrages errechnet sich durch taggenaue Abrechnung, also vom Tag des Abschlusses des Optionsvertrages bis zur Annahme durch die Stadt. Zur Zahlung fällig wird das Bindungsentgelt einen Monat nach Annahme der Option und Fälligkeit des Kaufpreises bzw. nach Erklärung der Nichtannahme oder Ablauf der Optionsfrist. Durch die bisherigen Optionsverträge wurde der Verkäufer einseitig für 2 Jahre gebunden. Hierzu hat der BGH entschieden, dass eine einseitige Bindungsfrist nicht länger als 6 Wochen standhält. Da es noch keine höchstrichterliche Rechtsprechung bzgl. Optionsverträge durch Kommunen in der Bauentwicklung gibt, waren die bisher abgeschlossen Optionsverträge rechtlich angreifbar. Durch die Aufnahme eines angemessenen Bindungsentgelts wird der Verkäufer nicht mehr einseitig gebunden. Dadurch werden die Optionsverträge auch rechtssicherer.

Weiteres Vorgehen

Aufnahme des Bindungsentgelts in die Verhandlungen für den Erwerb der Grundstücke zur Erweiterung des Gewerbegebiets Carl-Zeiss-Str. und Pfad III.

Alternativen zum Beschlussvorschlag

Das Bindungsentgelt wird nicht in die Optionsverträge für den Erwerb von Gewerbebaugrundstücken aufgenommen.

Klaus Brenner
Bürgermeister

Dr. Ulrich Vonderheid
Erster Bürgermeister

Anlage/n

Keine