Gemeinde Hoppegarten

Beschlussvorlage **DS 157/2025/24-29/1**

Status: öffentlich
Datum: 04.12.2025

Fachbereich: Fachbereich I
Bearbeiter: Verwaltung
Einreicher: Bürgermeister

Betreff: Entbehrlichkeit und Veräußerung eines Grundstückes in der Gemarkung Hönow, Flur 2

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Gemeindevertretung	15.12.2025	Entscheidung	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt hinsichtlich des Grundstückes in der Gemarkung Hönow, Flur 2, Flurstücke 2419, 2557, 2807 und 2808 gemäß Variante ….. zu verfahren.

Variante 1:
Die Gemeindevertretung Hoppegarten stellt gemäß § 87 BbgKVerf fest, dass das Grundstück in der Gemarkung Hönow, Flur 2, bestehend aus den Flurstücken 2419, 2557, 2807 und 2808, für die Erfüllung gemeindlicher Aufgaben in absehbarer Zeit nicht benötigt wird und beschließt die Begründung eines Erbbaurechts mit dem Antragsteller über 99 Jahre und einem Erbbauzins von 5% des noch zu ermittelnden Verkehrswertes.
Die Begründung des Erbbaurechts erfolgt ausschließlich zum Zwecke der Umsetzung des Projektes „Selbstbestimmtes Leben in Hönow“. Diese Nutzungsbeschränkung ist vertraglich und dinglich zu sichern.
Die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung, einschließlich der Kosten des Verkehrswertgutachtens, trägt der Antragsteller.
Der Bürgermeister wird beauftragt, die Vertragsverhandlungen zu führen und den Erbbaurechtsvertrag abzuschließen.

Variante 2:
Die Gemeindevertretung Hoppegarten stellt gemäß § 87 BbgKVerf fest, dass das Grundstück in der Gemarkung Hönow, Flur 2, bestehend aus den Flurstücken 2419, 2557, 2807 und 2808, für die Erfüllung gemeindlicher Aufgaben in absehbarer Zeit nicht benötigt wird und beschließt den Verkauf an den Antragsteller zum noch zu ermittelnden aktuellen Verkehrswert.
Die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung, einschließlich der Kosten des Verkehrswertgutachtens sind vom Antragsteller zu tragen.
Die Veräußerung erfolgt ausschließlich und dauerhaft zum Zwecke des Projektes „Selbstbestimmtes Leben in Hönow“. Diese Nutzungsbeschränkung ist vertraglich und dinglich zu sichern.
Der Bürgermeister wird beauftragt, die Vertragsverhandlungen zu führen und den Kaufvertrag abzuschließen.

Sachverhalt:

Das Grundstück in der Parallelstraße in der Gemarkung Hönow, Flur 2, bestehend aus den Flurstücken 2419 (3.902 m²), 2557 (245 m²), 2807 (1.285 m²) und 2808 (2.052 m²) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hoppegarten.
Es handelt sich um das Baufeld 1.1 im B-Plan SEW Hönow.

Die Fa. Smart Living & Health selbstbestimmtes Leben GmbH hat am 25.06.2025 im Ortsbeirat Hönow ihr Projekt „Selbstbestimmtes Leben in Hönow“ vorgestellt.
Bei einem Termin in der Verwaltung am 08.07.2025 erläuterte der Geschäftsführer Herr Gräff noch einmal das Projekt und brachte zum Ausdruck: „Auf Grund der Notwendigkeit, das Vorhaben durch eine Sparkasse oder Bank finanzierbar zu machen, sind wir an einem direkten Ankauf des Grundstücks interessiert. Im Ausnahmefall kann ein Erbbaupachtvertrag geschlossen werden, sofern wir hierfür eine Finanzierung erhalten können.“
Er teilte weiter mit, dass die Mieten und weiteren Angebote im Hause unter anderem von der Höhe der Erwerbskosten/ Erbbauzinsen abhängig sind. Ein konkreter Mietpreis wurde nicht kommuniziert.
Ziel des Projektes ist es, nicht nur für einen kurzen Zeitraum eine Wohnung zu mieten, sondern dass sich Wohngemeinschaften über einen längeren Zeitraum entwickeln können. Hier soll eine Altersgruppe ab 60 Jahre aufwärts angesprochen werden.

Aktuell ist der Bodenrichtwert in dem Bereich, in dem sich das Grundstück befindet, mit 350,-- €/m² ausgewiesen.
Die betreffenden Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlungserweiterung Hönow“ und sind als Mischgebietsfläche gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Ob eine Änderung des Bebauungsplans für das Vorhaben notwendig wäre, muss im weiteren Verlauf des Gesamtprozesses bewertet werden und hängt von den genauen Nutzungsabsichten des Vorhabenträgers ab.

Der Ortsbeirat stellte die Frage, mittels welcher vertraglichen Vereinbarung die ausschließliche Nutzung für „Selbstbestimmtes Leben in Hönow“ dauerhaft vereinbart werden kann und eine anderweitige Nutzung perspektivisch ausgeschlossen ist.
Die Nutzungsbeschränkung könnte sowohl im Kaufvertrag, als auch im Erbbaurechtsvertrag schuldrechtlich vereinbart und grundbuchlich gesichert werden. Eine juristisch fundierte Formulierung einer solchen Vereinbarung/ Passage im Vertrag, ist aktuell, ohne Beauftragung eines Juristen nicht möglich, da das Rechtsamt nicht besetzt ist.

Sofern eine Veräußerung in Form eines Kaufvertrages direkt an den Antragsteller erfolgen soll, ist dies nur mit Genehmigung der Kommunalaufsicht möglich.
Gemäß § 2 (1) Genehmigungsfreistellungsverordnung (GenehmFV) ist die Veräußerung von Grundstücken genehmigungsfrei, wenn der gesamte Kaufpreis spätestens 6 Monate nach Abschluss des Vertrages fällig wird und 1. wenn diese zum Höchstgebot aus einer bedingungsfreien öffentlichen Ausschreibung,
2. zum Verkehrswert nach § 194 BauGB, welcher durch ein Verkehrswertgutachten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen nachgewiesen wird.

Bei einer öffentlichen Ausschreibung zum Höchstgebot könnte man noch von anderen Interessenten Angebote einholen und vermutlich einen höheren Kaufpreis erzielen.

Für die Begründung eines Erbbaurechtes ist die Einholung der kommunalaufsichtlichen Genehmigung nicht erforderlich, da das Grundstück im Eigentum der Gemeinde verbleibt und wenn der Erbbauzins anhand des aktuell festzustellen Verkehrswertes ermittelt wird.

Vertragliche Schwerpunkte gemäß Variante 1:

- Erbbaurechtsdauer: 99 Jahre,
- Erbbauzins 5 % des aktuellen Verkehrswertes,
- Erbbauzweck: Umsetzung des Projektes „Selbstbestimmtes Leben in Hönow“,
- gegenseitige Vorkaufsrechte,
- die Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers,
- Wertsicherungsklausel zur Anpassung des Erbbauzinses, gekoppelt an Verbraucherpreisindex.

Vertragliche Schwerpunkte gemäß Variante 2:

- Kaufpreis = noch zu ermittelnder aktueller Verkehrswert
- Fälligkeit Kaufpreis: innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsschluss
- Formulierung im Kaufvertrag, dass Verkauf ausschließlich zur Umsetzung des Bauvorhabens „Selbstbestimmtes Leben in Hönow“ erfolgt und eine anderweitige Nutzungsmöglichkeit ausgeschlossen wird (wenn möglich Sicherung über Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch)

Beteiligungen:

Kinder und Jugendliche:	nicht erforderlich
Behindertenbeauftragte:	Bei Erfordernis, Beteiligung im Verfahren.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Erträge/Einzahlungen:	Variante 1: Erbbauzins
	Variante 2: Kaufpreis
Aufwendungen/Auszahlungen:	Keine
Auf der Kostenstelle:	1110304

Anlagen:

- Flurkartenauszug
- Antrag vom 09.07.2025
- Exposé des Antragstellers
- Ergänzung zum Sachverhalt

_____

Sven Siebert
Bürgermeister