



## **Anfrage der SPD-Fraktion vom 20.10.2020 / Stadtrat Baierlein Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung bei Bauvorhaben in der Sauerbrunnensiedlung**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>
Hauptausschuss	10.12.2020	Kenntnisnahme	öffentlich

### **Anlagen**

### **Weitere beteiligte Ressorts**

### **Sachverhalt und Begründung**

Stadtrat Baierlein hat in der öffentlichen Sitzung des Bau- und Sozialausschusses am 20.10.2020 angefragt, ob Bauplätze direkt nach der Zahlung des Kaufpreises und nicht erst nach Errichtung der Grundplatte in das Eigentum der Käufer übergehen können, damit es zu keinen Verzögerungen der Bauvorhaben wie im Baugebiet Sauerbrunnen kommt. Er hat um Prüfung gebeten, ob das Verfahren auch anders umzusetzen ist.

Beim Kauf eines Bauplatzes gehen die Käufer gegenüber der Stadt Crailsheim die Verpflichtung ein, mit dem Bau innerhalb eines Jahres nach Kaufvertragsabschluss zu beginnen und den Bau innerhalb von 2,5 Jahren zu beenden. Die Stadt muss dem Käufer nach der vollständigen Bezahlung des Gesamtkaufpreises und nach Beginn der Bauarbeiten am Bauplatz das Eigentum verschaffen. Die Bauarbeiten gelten als begonnen, wenn die Bodenplatte des Wohnhauses hergestellt ist.

Die Käufer können direkt nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags mit dem Bauvorhaben beginnen, sofern bereits eine Baugenehmigung vorliegt. Außerdem kann bereits nach der Beurkundung des Kaufvertrags zur Sicherung des Bankendarlehens eine notarielle Beurkundung der Grundschuldbestellung vorgenommen werden. Die Grundschuld kann dadurch ohne Verzögerung bei Eigentumsumschreibung im Grundbuch durch das Grundbuchamt eingetragen werden. Dieses Vorgehen ist allen örtlichen und regionalen Banken bekannt und verursacht keine Probleme bei der Finanzierung des Bauplatzkaufs und dem Beginn der Bauarbeiten. Sollte die finanzierende Bank dennoch eine weitere Sicherheit für die Kaufpreisauszahlung benötigen, bietet die Stadt Crailsheim an, den Kaufpreis treuhänderisch zu verwahren. Sollte es zur Rückabwicklung des Kaufvertrags kommen, wird der Kaufpreis bei einer solchen Vereinbarung direkt an den Darlehensgeber zurücküberwiesen.

Alternativ kann der Käufer auch direkt nach Zahlung des Kaufpreises als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden. Allerdings muss dann die Bauverpflichtung, die der Käufer beim Bauplatzkauf gegenüber der Stadt eingeht, im Grundbuch durch eine Vormerkung zugunsten der Stadt Crailsheim abgesichert werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Stadt bei Nichterfüllung der Baupflicht den Bauplatz in ihr Eigentum zurückübertragen bekommt.

Dezernat I

Ressort Finanzen

Sitzungsvorlage 2020/415



CRAILSHEIM

In der Praxis hat sich gezeigt, dass der Eigentumsübergang nach Fertigstellung der Bodenplatte für den Käufer sowohl zeitsparender als auch kostengünstiger ist. Die Stadt kann dadurch auf die Eintragung einer Sicherung zur Rückübertragung des Eigentums verzichten und es fallen hierfür auch keine zusätzlichen Beurkundungskosten und Kosten beim Grundbuchamt an. Den Bauplatzinteressenten wird bereits beim Bauplatzreservierungstermin empfohlen, frühestmöglich Gespräche mit den Kreditgebern zu führen, um Verzögerungen bei der Kaufpreiszahlung oder beim Bau durch eine spätere Darlehensauszahlung zu vermeiden.