

Einreicher:  
*Technisches Dezernat*

Sitzungsdrucksache  
Nr.: 55/06/97

**Beschlußvorlage**  
zur Tagung des Stadtrates der Stadt Zittau am 26.06.1997

Bezeichnung der Vorlage: *Grundsätzliche Bedingungen der Stadt Zittau bei Bestellung von Erbbaurechten an Grundstücken bzw. Veräußerung von Grundstücken*

Gesetzliche Grundlagen: *BGB/ErbbauRVO/ SächsGemO/ VZOG/ InVorG/ GemHVO*

Bereits gefaßte Beschlüsse  
und Festlegungen:

- a) Stadtparlament am 05.07.1990 - Beschluß Nr. 29/07/90*
- b) Stadtparlament am 18.07.1991 - Beschluß Nr. 78/07/91*
- c) Stadtparlament am 27.08.1992 - Beschluß Nr. 51/08/92*
- d) Stadtparlament am 27.08.1992 - Beschluß Nr. 56/08/92*
- e) Stadtparlament am 31.03.1993 - Beschluß Nr. 45/04/93*
- f) Stadtrat am 20.03.97 - Beschluß Nr. 26/03/97*
- g) Stadtrat am 27.04.95 - Beschluß Nr. 38/04/95*
- h) VA am 10.08.1995 (Anpassung alter Erbbaurechtsverträge)*
- i) Stadtrat am 24.04.97 - Beschluß Nr. 43/04/97*

Aufzuhebende Beschlüsse  
und Festlegungen:

*siehe Begründung, Beschlußtext*

Abstimmungsergebnisse der  
Ausschüsse:

<b>Ausschuß</b>	<b>Beratung am</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
Verwaltungsausschuß	15.05.1997	10:0:0 /siehe Beschluß
Finanzausschuß	20.05.1997	6:0:0

Vorlage ist zuzustellen:

- 30x Stadträte
- 1x Bürgermeister
- 3x Dezernenten
- 1x Amtsleiter Finanzen
- 1x Pressesprecherin
- 1x Gleichstellungsbeauftragte
- 2x Stadtratsbüro
- 1x zuständiges Dezernat
- 1x Ortsvorsteher Pethau
- 1x Ortsvorsteher Eichgraben
- 1x SZ
- 1x Wochenkurier
- 1x Radio Lausitz

Veröffentlichung:

ja

Arnold  
Technischer Dezernent

Anlage 1

*Begründung*

In vorgenannten Beschlüssen wurden die grundsätzlichen Verkaufsbedingungen und Verfahrensweisen bei der Veräußerung von Grundstücken aus der Verfügungsbefugnis/ Eigentum der Stadt Zittau bzw. Bestellung von Erbbaurechten an Grundstücken geregelt.

Auf diesen Grundlagen wurden von 1991 und bis März 1997 in 162 Fällen Grund und Boden zum Eigenheim, 20 unbebaute Grundstücke und 205 bebaute Wohn- und Geschäftsgrundstücke verkauft. Des weiteren wurden 61 Erbbaurechte an bebauten und unbebauten Grundstücken bestellt.

Dabei hat sich gezeigt, daß, im Interesse einer weiteren Privatisierung, verschiedene Festlegungen infolge der so nicht vorhersehbaren Entwicklungen seit 1990 angepaßt werden sollten. Andererseits sollte im Interesse einer übersichtlichen Beschlußlage eine Zusammenfassung dieser Beschlüsse erfolgen.

Insbesondere stellt sich die Bindung des Käufers an das Grundstück mittels eines 10-jährigen Wiederkaufsrechtes als schwer praktikabel dar. So ist in der Regel nach Abschluß der vertraglich vereinbarten Investitionen im Falle der beabsichtigten Weiterveräußerung des Grundstückes aus finanziellen Gründen die Ausübung des Wiederkaufsrechtes nicht realisierbar. Grundsätzlich sollte mit dieser Klausel die Spekulation mit unsanierten Immobilien bzw. Grundstücken, die für den Eigenheimbau vorgesehen sind, verhindert werden. Insofern ist es sinnvoll, dieses befristete Wiederkaufsrecht konkret an die Investitionsverpflichtung zu knüpfen und dem Erwerber, nach erfolgreichem Abschluß der zugesicherten Investitionen, die Möglichkeit der Löschung dieser Belastung auf Antrag mit entsprechendem Nachweis einzuräumen. Dies trifft analog bei Grundstücken zu, die für den Eigenheimbau veräußert werden.

Beabsichtigt der Käufer im Rahmen der Modernisierung/ Sanierung die Bildung von Wohn- bzw. Sondereigentum wäre eine dingliche Sicherung eines Wiederkaufsrechtes wenig sinnvoll. Daher wird vorgeschlagen, in diesen Fällen die Löschung dieses Rechtes nach notarieller Teilungserklärung zu bewilligen und zu beantragen.

Die Zuständigkeiten der jeweiligen Ausschüsse und die Vergaberichtlinien basieren auf der bisherigen Beschlußlage. Auf Grund der allgemeinen Situation auf dem Grundstücksmarkt ist davon auszugehen, daß nicht in jedem Fall auch der Verkehrswert nach Wertgutachten erzielt werden kann. Daher wird im Beschlußtext die Möglichkeit der Veräußerung bzw. Bestellung eines Erbbaurechtes unter Verkehrswert, unter bestimmten Umständen, vorgeschlagen. Die Vorschläge zur Laufzeit der Erbbaurechte und Festsetzung der Erbbauzinsen entsprechen den bisherigen Festlegungen und sind Erfahrungswerte.

Die Verfahrensordnung bei Durchlauf von Verträgen (Beschluß 26/03/97 vom 20.03.97) sollte für diesen Bereich nicht gelten, da die grundsätzlichen Bedingungen bei Verfügungen über städtische Grundstücke durch diesen Beschluß geregelt werden und der konkrete Einzelfall immer eines Beschlusses des Verwaltungs- ggf. Finanzausschusses bedarf. Dort werden die konkreten Bedingungen (z. B. Kaufpreis/Erbbauzins, Dauer des Erbbaurechtes) festgelegt. Davon unberührt bleibt jedoch, daß grundsätzlich der Stadtrat bzw. der zuständige Ausschuß den konkreten Einzelfall an sich ziehen kann.

Die Möglichkeit der Verlängerung von bestehenden Erbbaurechten aus dem Zeitraum von 1925 - 1938 (Altverträge für Wohngrundstücke) wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 27.04.95 - Beschluß Nr. 38/04/95 geregelt. Am 10.08.95 wurde vom VA dazu die grundsätzliche Verfahrensweise in Bezug auf die Festsetzung des neuen Erbbauzinses bestätigt. Der z. Z. zu zahlende Erbbauzins in diesen Fällen liegt in den den meisten Fällen sehr niedrig. Da im Zusammenhang mit der Genehmigung der Übertragung und der Verlängerung von Erbbaurechten eine Anpassung des Erbbauzinses an die jetzt geltenden ortsüblichen Erbbauzinsen erfolgen kann, wurde hinsichtlich der Festlegung des Erbbauzinses im Interesse einer einvernehmlichen Lösung und unter Berücksichtigung der Gleichstellung mit den bisher getroffenen Regelungen bestätigt, daß 4 % vom Bodenwert p.a. als Erbbauzins vereinbart werden. Weiterhin wurde festgelegt, daß bis zum Ablauf der regulären Erbbaurechtszeit (entspr. dem Altvertrag) eine Ermäßigung der Zahlung des neuen Erbbauzinses in Höhe von 50% (somit in diesen Zeitraum 2 % vom Bodenwert) vereinbart wird. Mit dieser Regelung können unbillige Härten gegenüber dem Erbbauberechtigten vermieden werden und er würde nicht, auf Grund der Verlängerung des Rechtes gegenüber den „Alt“ Erbbauberechtigten schlechter/bzw. besser gestellt. Diese Vertragsanpassung kann nicht einseitig durch die Stadt Zittau erfolgen, sondern bedarf der Zustimmung des jeweiligen Erbbauberechtigten.

Aus vorgenannten Gründen und im Interesse einer überschaubaren Beschlußlage wird daher empfohlen, die nachfolgenden Beschlüsse aufzuheben:

- a) Stadtparlament am 05.07.1990 - Beschluß Nr. 29/07/90 Grundsatzbeschluß zur Grundstücks- u. Bodenpolitik
- b) Stadtparlament am 18.07.1991 - Beschluß Nr. 78/07/91 Teilw. Aufhebung zu a) u. Zuständigkeitsregelung
- c) Stadtparlament am 27.08.1992 - Beschluß Nr. 51/08/92 Teilw. Aufhebung zu a) u. Aufhebung b)
- d) Stadtparlament am 27.08.1992 - Beschluß Nr. 56/08/92 Aussetzung der Rückfallklausel
- e) Stadtparlament am 31.03.1993 - Beschluß Nr. 45/04/93 Verstärkte Anwendung des Erbbaurechtes
- i) Stadtrat am 24.04.97 - Beschluß Nr. 43/04/97 Prüfung der Seriösität

Die Beschlüsse: f) Stadtrat am 20.03.97 - Beschluß Nr. 26/03/97 (*Verfahrensordnung bei Durchlauf von Verträgen*), g) Stadtrat am 27.04.95 - Beschluß Nr. 38/04/95 (*Ausschreibung, öffentliches Anbieten von Grundstücken*) und h) VA am 10.08.1995 (*Anpassung alter Erbbaurechtsverträge*) stehen dem Beschlußvorschlag nicht entgegen und müssen daher nicht aufgehoben werden.

Die Vorlage wurde am 15.05.1997 im Verwaltungsausschuß beraten und mit den Ergänzungen im Teil 2 des Beschlußtextes Pkt. 3.1. Erbbauzins: „*Nutzung für soziale Zwecke bei kostenrechnenden Einrichtungen 3 % vom Verkehrswert*“ und im Pkt. 4.2. Wiederkaufsrecht 4. Absatz: „*Die Abgabe der dazu erforderlichen Erklärung obliegt dem Oberbürgermeister und bedarf nicht der Zustimmung oder Beschlußfassung eines Ausschusses bzw. des Stadtrates*“ mit 10:0:0 bestätigt und dem Stadtrat zur Beschlußfassung empfohlen.

Der Finanzausschuß hat in seiner Sitzung am 20.05. 1997 diese Vorlage einschließlich der vom VA vorgeschlagenen Ergänzungen beraten und ebenfalls einstimmig (6:0:0) bestätigt und dem Stadtrat zur Beschlußfassung empfohlen.

### Beschluß:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau beschließt:

#### 1. Die mit a) - e) und i) vorbezeichneten Beschlüsse werden aufgehoben.

- a) Stadtparlament am 05.07.1990 - Beschluß Nr. 29/07/90
- b) Stadtparlament am 18.07.1991 - Beschluß Nr. 78/07/91
- c) Stadtparlament am 27.08.1992 - Beschluß Nr. 51/08/92
- d) Stadtparlament am 27.08.1992 - Beschluß Nr. 56/08/92
- e) Stadtparlament am 31.03.1993 - Beschluß Nr. 45/04/93
- i) Stadtrat am 24.04.97 - Beschluß Nr. 43/04/97

#### 2. Allgemeine Grundsätze

Die Stadt Zittau bestellt an Grundstücken Erbbaurechte bzw. veräußert Grundstücke, die nicht für Verwaltungsaufgaben bzw. zur Erfüllung der gemeindlichen Aufgaben gemäß § 90 (1) SächsGemO benötigt werden.

Die grundsätzliche Entscheidung bezüglich der zu veräußernden Grundstücke obliegt dem Stadtrat der Stadt Zittau. Die Zuschlagsentscheidung im konkreten Fall trifft der Verwaltungsausschuß. Ein Abweichen vom Verkehrswert oder den nachfolgend genannten finanziellen Konditionen bzw. vom nachfolgend definierten Erbbauzins bedarf immer der Zustimmung des Finanzausschusses. Bei Überschreiten der Wertgrenzen gemäß § 4 Abs. 3 g) Hauptsatzung liegt hier die Zuständigkeit beim Stadtrat.

Generell können die vom Stadtrat zur Privatisierung bestätigten Grundstücke über Gebotsverfahren öffentlich ausgeschrieben werden. Die Ausschreibung erfolgt in der Regel im Stadtanzeiger.

Voraussetzung für die Vergabe eines Grundstückes (Bestellung eines Erbbaurechtes bzw. Verkauf) ist, daß der Antragsteller ein schlüssiges Investitions-/Sanierungs- und Finanzierungskonzept vorlegt. Bei Erwerbsabsicht muß die Finanzierung des Kaufpreises glaubhaft nachgewiesen werden. Entsprechend der Wertigkeit der Immobilie (z. B. Gebäude von kulturhistorischer Bedeutung) bzw. dem Umfang der angekündigten Investitionen (mehrere Immobilien, Investitionsvolumen über 1 Mio DM usw.) sind Bonität und Seriösität des Antragstellers korrekt zu prüfen bzw. einschlägige Referenzen einzuholen.

Bei mehreren Antragstellern sind die vorgelegten Investitions-/Sanierungs- und Finanzierungskonzepte, unter Berücksichtigung des Erbbauzins- bzw. Kaufpreisgebotes, Entscheidungsgrundlage. Befindet sich unter den Antragstellern ein Mieter (Gewerbe oder Wohnung) des betreffenden Grundstückes, so hat dieser bei vergleichbarem Gebot einen Vorrang gegenüber den Mitbewerbern.

Die Regelungen der Verfahrensordnung bei Durchlauf von Verträgen (Beschluß 26/03/97 vom 20.03.97) finden bei Bestellung von Erbbaurechten bzw. Veräußerung von Grundstücken keine Anwendung.

Bei Veräußerung von Grundstücken bzw. Bestellung von Erbbaurechten auf der Grundlage des Investitionsvorranggesetzes sind die Regelungen dieses Beschlusses i. V. m. § 126 SächsGemO entsprechend anzuwenden.

#### 3. Anwendung Erbbaurecht

##### 3.1. Erbbauzins

Bei bebauten Grundstücken wird der jährlich zu zahlende Erbbauzins vom Verkehrswert des Grund und Bodens festgesetzt. Für die aufstehende Bebauung wird eine Zahlung in Höhe des festgestellten Gebäudewertes vereinbart. Abweichend davon kann der Erbbauzins am Verkehrswert des gesamten Grundstückes festgelegt werden, d. h., dann ist für die aufstehende Bebauung keine gesonderte Gegenleistung fällig.

Maßstab für die Bemessung des Erbbauzinses ist die vorgesehene und vertraglich zu sichernde Nutzung des Grundstückes. Der Erbbauzins beträgt p. a., unter Berücksichtigung der vorgenannten Grundsätze, bei:

- gewerblicher Nutzung mind. 5 %, hier sollte bei Möglichkeit zuzüglich eine Umsatz-/ Gewinnbeteiligung angestrebt werden;
- Mischnutzung (Wohnen & Gewerbe) mind. 4,5 %;
- reiner Wohnnutzung 4%;
- Nutzung für soziale Zwecke bei kostenrechnenden Einrichtungen 3 % vom Verkehrswert;
- gemeinnütziger Nutzung durch Vereine 2,5 % vom Bodenwert. Die Gebäude werden ohne Gegenleistung übergeben, wenn Aufgaben der Stadt Zittau übernommen werden oder wenn die Nutzung von öffentlichem Interesse ist. Bei verschiedenartiger Nutzung (z. B. teilweise für Wohnzwecke) muß Mischwert vereinbart werden. Hier ist generell die Zustimmung des Finanzausschusses erforderlich.

Für erforderliche Investitionen kann im Einzelfall ein angemessener Nachlaß gewährt werden. Dies, wie generell ein Abweichen von den vorgenannten Grundsätzen, obliegt entsprechend der Hauptsatzung dem Finanzausschuß bzw. Stadtrat.

### *3.2. Laufzeit*

Baugrundstücke (z. B. zum Eigenheimbau) mind. 80 Jahre.

Bei bereits bebauten Grundstücken sollte sich die Laufzeit an der Restnutzungsdauer des Bauwerkes bzw. am Antrag orientieren und in der Regel 66, jedoch max. 80 Jahre betragen.

### *3.3. Vertragliche Vorkaufsrechte*

Über die Wahrnehmung bzw. den Verzicht auf Ausübung des dinglich gesicherten Vorkaufsrechtes bei einer Veräußerung von Erbbaurechten entscheidet, mit Ausnahme der in Pkt. 3.4. genannten Fälle, der Verwaltungsausschuß i. V. m. dem Stadtrat. Die Ausübung dieser Vorkaufsrechte bedarf der Zustimmung des Stadtrates.

### *3.4. Verlängerung bestehender Erbbaurechte (Altverträge für Wohngrundstücke/ Ein- und Zweifamilienhäuser)*

Die Erbbaurechte können max. um 80 Jahre verlängert werden. Für den neu festzusetzenden Erbbauzins gelten die Regelungen gemäß Pkt. 3.1. Für die Zeit vom Vertragsabschluß bis zum regulären Ablauf des im bestehenden Vertrages vereinbarten Vertragsende wird die Hälfte des neu festzusetzenden Erbbauzinses erhoben.

In diesen Fällen bedarf es in Bezug auf die Nichtausübung des der Stadt Zittau dinglich gesicherten Vorkaufsrechtes bei einer Veräußerung des Erbbaurechtes nicht der Beschlußfassung des Stadtrates oder eines Ausschusses. Hier liegt die Zuständigkeit beim Oberbürgermeister. Bei Ausübung dieses Vorkaufsrechtes bedarf es der Zustimmung des Stadtrates.

## 4. Verkauf von Grundstücken

### *4.1. Finanzielle Konditionen*

Kaufpreis ist grundsätzlich der Verkehrswert, der von einem unabhängigen Sachverständigen ermittelt wurde. Hinzu kommen die Bearbeitungsgebühren (gemäß Verwaltungskostensatzung bzw. Entgeltordnung in der jeweils geltenden Fassung), die verauslagten Gutachterkosten und Beiträge nach dem Sächsischen Kommunalabgabengesetz, sofern sie abgabepflichtig geworden sind (z. B. Abwasserbeitrag).

Hinsichtlich ev. Beiträge, die vom Erbbauberechtigten/ Käufer zu zahlen sind, kann eine unverzinsliche Ratenzahlung analog der Beitragspflicht vertraglich vereinbart werden.

Bei Gebotsverfahren ist Pkt. 2 Absatz 5 entsprechend anzuwenden. Sollte jedoch kein Gebot die vorgenannten finanziellen Konditionen erreichen, wird der Antrag favorisiert, der unter Berücksichtigung der angebotenen Investitions-/ Sanierungs- und Finanzierungskonzepte und den städtischen Interessen dem Kaufpreisangebot der Stadt Zittau am nächsten kommt. Demzufolge ist eine Veräußerung auch unter Verkehrswert sowie der weiteren finanziellen Konditionen möglich, bedarf immer der Genehmigung durch den Finanzausschuß bzw. Stadtrat.

#### 4.2. Wiederkaufsrecht

Weiterhin dingliche Sicherung. 10 Jahre bei Weiterveräußerung; ausgenommen davon Ehegatten bzw. Abkömmlinge. Löschung wird jedoch nach Abschluß der vertraglich zugesicherten Investitionen auf Antrag des Käufers und dem entsprechenden Nachweis über die getätigten Investitionen zugesichert. Die Abgabe der Löschungsbewilligung obliegt dem Oberbürgermeister und bedarf nicht der Zustimmung oder Beschlußfassung eines Ausschusses bzw. des Stadtrates.

Verzicht auf Sicherung des Wiederkaufsrechtes bei Bildung von Sondereigentum sofern dies beantragt und vom Verwaltungsausschuß bestätigt wurde.

Wiederkaufsrecht bei Baugrundstücken für Eigenheimbau wird ausschließlich befristet auf den Investitionszeitraum entsprechend der vertraglichen Verpflichtungen.

Die Möglichkeit des Rücktrittes mit dem Wiederkaufsrecht im Rang nach Grundschulden wird eingeräumt; jedoch müssen die abgesicherten Darlehn zur Realisierung der entsprechenden Investitionen dienen. Erklärung der Gläubiger ist notwendig. Die Abgabe der dazu erforderlichen Erklärung obliegt dem Oberbürgermeister und bedarf nicht der Zustimmung oder Beschlußfassung eines Ausschusses bzw. des Stadtrates.

Diese Regelungen bezüglich des Wiederkaufsrechtes sind bei entsprechendem Antrag der Käufer auch bei den bisher abgeschlossenen Kaufverträgen analog anzuwenden.

Bei Veräußerung von „Grund und Boden zum Eigenheim“ unter Verkehrswert muß im Kaufvertrag eine Mehrerlösklausel enthalten sein.

#### Abstimmungsergebnis

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder  
des Stadtrates einschließlich Oberbürgermeister: 31

davon anwesend	:	19
Ja- Stimmen	:	19
Nein- Stimmen	:	0
Stimmenthaltungen	:	0

#### Bemerkung

Auf Grund des § 20 der Sächs. Gemeindeordnung waren folgende Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen:

Zittau, den 26.06.1997

J. Kloß  
Oberbürgermeister

