



Sitzungsdrucksache-Nr.: SR 052/09
Datum (Erstellungsdatum): 04.05.2009
Wiedervorlage:
Bearbeiter: RGV/bar

Beschlussvorlage zur Tagung des Stadtrates der Großen Kreisstadt Zittau

Einreicher : Dezernat OB - Bauamt

Bezeichnung der Vorlage : Beschluss zur zukünftigen Verfahrensweise mit den von der Stadt Zittau geschlossenen Erbbaurechtsverträgen, insbesondere der Veräußerung des Grund und Boden und der Wertsicherungsklausel

Gesetzliche Grundlage : BGB, SächsGemO, ErbbauRG

Bereits gefasste Beschlüsse : SR vom 20.11.2003, Beschluss- Nr. 101/11/03

Aufzuhebende Beschlüsse : keine

Status der Sitzungsdrucksache : öffentlich nicht öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis
Stadtrat	28.05.2009	21: 0 : 5
Verwaltungs- und Finanzausschuss	14.05.2009	11 : 2 : 1
Technischer und Vergabeausschuss		
Sozialausschuss		
Ortschaftsrat Dittelsdorf		
Ortschaftsrat Eichgraben		
Ortschaftsrat Hartau		
Ortschaftsrat Hirschfelde		
Ortschaftsrat Pethau		
Ortschaftsrat Schlegel		
Ortschaftsrat Wittgendorf		
Betriebsausschuss (Tourist-Info/EBKD)		
Beirat (Forst/Museum/Sport)		

Finanzielle Auswirkungen:

veranschlagt unter HH-Stelle	
Belastungen im laufenden Jahr	
Belastungen der Folgejahre	

A. Voigt
Oberbürgermeister

Begründung:

Der Beschluss im VFA März 2009 zur Entscheidung über die Veräußerung des Grund und Boden zum Erbbaurecht am Grundstück Marschnerstr. 1a, Flurstück- Nr. 1186 der Gemarkung Zittau, wurde an die Verwaltung zurückverwiesen, mit der Auflage einen grundsätzlichen Vorschlag über die weitere Verfahrensweise zu erarbeiten.

Die Verwaltung schlägt vor, an dem Beschluss 101/11/03 festzuhalten und Veräußerungen an die Erbbauberechtigten grundsätzlich nicht zuzulassen. Begründete Ausnahmen, wie z.B. aus Insolvenzverfahren o.a. Gründen um Investitionen zu begünstigen, meist auch Missstände zu beseitigen, sind durch Einzelbeschluss zu entscheiden.

Da sich gezeigt hat, dass gerade in den Fällen von Übernahmen gewerblicher Grundstücke von insolventen oder nicht zahlungsfähigen Erbbauberechtigten meist ein Vergleich mit Gläubigerbanken notwendig ist, hält der Aufschlag in Höhe von 30 v.H. des Bodenrichtwertes in der Praxis nicht stand. Um aus der Schieflage herauszukommen, die einhergeht mit dem jahrelangen Verzicht auf Erbbauzinseinnahmen, gilt es Kompromisse zu finden. **Daher sollte der letzte Satz des Beschlusses gestrichen werden.**

Um die Erbbauberechtigten in der gegenwärtigen Lage nicht über Gebühr zu belasten, und dabei nicht den Anschein der Sittenwidrigkeit zu erwecken, wurde folgender Vorschlag der Verwaltung als Kompromiss und Angebot der Stadt Zittau erarbeitet, ohne auf lange Sicht die Einnahmen bzw. das Erbbaurecht aufzugeben.

Alle Erbbaurechtsverträge (129) die mit der Stadt geschlossen wurden, enthalten die Wertsicherungsklausel, die einzig und allein den Geldwert absichert und in keinem direkten Zusammenhang mit dem Wert des Grund und Boden steht. Maßstab ist der Verbraucherpreisindex.

34 dieser Erbbaurechte sind bereits 2x angepasst worden, da die Steigerung des VPI zwischen 1991 und 2008 ca. 40v.H. beträgt. Irgendwo dazwischen, sind die jeweiligen Verträge je nach Abschlussdatum und besonderen Vereinbarungen angesiedelt. Die Erhöhungsraten liegt individuell zwischen 21 und 29v.H. des ursprünglichen Erbbauzinses und die zweite Erhöhung tritt i.d.R. am 01.01.2010 in Kraft.

Dem Gleichbehandlungsgrundsatz folgend, schlage ich eine fünf jährige Pause nach in Kraft treten der jeweils zweiten Erhöhung vor. Der Ausgangsindex nach Wiedereintritt in die Prüfung soll der VPI nach den 5 Jahren sein. Dann tritt nach heutiger Entwicklung wiederum eine Beobachtungsphase von ca. 7 Jahren ein. Daraus ergibt sich eine nächste Anpassung des Erbbauzinses nach ca. 12 Jahren, nach der letzten Anpassung und nur in der Höhe, um die tatsächlich zukünftig geänderte Differenz des VPI, die wiederum 10v.H. betragen muss. Die Frist(5Jahre+X) kann von einem späteren Stadtrat auch verlängert werden.

Eine Aufhebung dieser "Pause" soll es geben, wenn eine Inflation oder eine Deflation in der Weise eintritt, dass sich der Index innerhalb eines Jahres überproportional (10v.H.) verändert.

Beschluss:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau beschließt, den Beschluss vom 20.11.2003, Beschluss-Nr. 101/11/03, folgendermaßen zu ändern bzw. zu ergänzen:

- gestrichen wird: Pkt. 3, Satz 3
- ergänzt wird: Pkt. 4 Die Wertsicherungsklausel wird nach Inkrafttreten der zweiten Anpassung des Erbbauzinses nach Abschluss des Vertrages für einen Zeitraum von fünf Jahren ausgesetzt. Der dann anzuwendende Ausgangsindex soll der Verbraucherpreisindex zum Zeitpunkt des Wiedereintritts in die Prüfung sein. Eine Erhöhung oder Erniedrigung des Erbbauzinses wird nicht vorgenommen, wenn die Differenz dieses Ausgangsindex mit dem Vergleichsindex weniger als 10v.H. beträgt.

Tritt jedoch in dieser 5-jährigen Ruhephase eine überdurchschnittliche Änderung des VPI von mehr als 10v.H. in einem Jahr ein (Inflation bzw. Deflation) so tritt wieder die ursprünglich in den Verträgen getroffene Regelung in Kraft.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Stadtrates einschließlich Oberbürgermeister	:	31
davon anwesend	:	26
Ja-Stimmen	:	21
Nein-Stimmen	:	0
Stimmenthaltungen	:	5

Bemerkung:

Aufgrund des § 20 der Sächsischen Gemeindeordnung waren folgende Mitglieder des Stadtrates an der Beratung und Abstimmung nicht beteiligt: keine

Zittau, 28.05.2009


A. Voigt
Oberbürgermeister

