

Sitzungsdrucksache-Nr.: 101/11/03

Beschlussvorlage zur Tagung des Stadtrates der Stadt Zittau am 20.11.03

Einreicher : Dezernat I

Bezeichnung der Vorlage : Änderung der Verfahrensweise bei Bestellung von Erbbaurechten und bei Kaufanträgen zu Erbbaugrundstücken

Gesetzliche Grundlagen : BGB, SächsGemO, VZOG

Bereits gefasste Beschlüsse : SR 55/06/97 (Grundsätze im Grundstücksverkehr)

Aufzuhebende Beschlüsse : keine

Veröffentlichung : nein / nicht öffentlich

Vorlagenberatung:

Ausschuss	Beratung am	Abstimmungsergebnis
Verwaltungsausschuss	06.11.2003	10 : 0 : 0
Finanzausschuss	11.11.2003	1 : 4 : 1
Technischer Ausschuss		
Sozialausschuss		

Finanzielle Auswirkungen:

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

Verteiler:

30 x Stadträte

1 x Oberbürgermeister

1 x Dezernent

1 x Amt für Finanzen

1 x Pressesprecherin

1 x Gleichstellungsbeauftragte

1 x Justitiar

1 x Rechnungsprüfungsamt

2 x Stadtratsbüro

je 1 x Ortsvorsteher Eichgraben, Pethau, Hartau

je 1 x SZ, Wochenkurier, Radio Lausitz

Anlage:

ja

Gerd Arnold
1. Bürgermeister

Begründung:

Beschluss -Nr. 101/11/03

Nach Maßgabe des SR-Beschlusses 55/06/97 ist bei der Bestellung von Erbbaurechten zu Gaststätten nach Möglichkeit eine 1%ige Umsatzbeteiligung zusätzlich zum Erbbauzins zu vereinbaren. Bei den gegenwärtig bestehenden 5 Erbbaurechten zu Gaststätten mit entsprechender Klausel wird die Umsatzbeteiligung z.Z. von nur einem Gastwirt tatsächlich abgerechnet und gezahlt.

Die schlechte wirtschaftliche Situation führt in allen Fällen zu Zahlungsschwierigkeiten bei den Erbbauberechtigten. Da für die Verwaltung der Aufwand zur Beitreibung erheblich ist, sollte zukünftig keine Umsatzbeteiligung vereinbart werden. Für die Bestandsverträge wird beginnend ab 01.01.04 vorgeschlagen, die Umsatzbeteiligung auf unbestimmte Zeit auszusetzen.

Bei bestehenden Erbbaurechten ist der Erbbauberechtigte während der Laufzeit des Erbbaurechtes Eigentümer der /des Gebäude/s, nicht aber des Grundstücks. In einigen Fällen stellen die Erbbauberechtigten den Antrag, das Grundstück hinzukaufen zu können. Meistens wird als Grund die durch den Zukauf des Grundstückes verbesserte Beleihbarkeit angegeben. Wegen des Fehlens einer generellen Festlegung muss bei jedem Antrag im vorstehenden Sinne der Verwaltungsausschuss bzw. der Stadtrat eine Entscheidung herbeiführen.

Grundsätzlich steht dem Verkauf der Grundstücke aus der Sicht der Sächsischen Gemeindeordnung nichts entgegen. Die Stadt benötigt die Erbbaugrundstücke nicht zur Erfüllung eigener Aufgaben. Zu den Erbbaugrundstücken selbst bestehen Dauerschuldverhältnisse mit den Nutzern (Erbbaurechtsverträge), die der Stadt eine nicht unbedeutende jährliche Einnahme im Verwaltungshaushalt bringt (z.Z. 215.000 €). Die Begründung von Erbbaurechten wurde vor allem in solchen Zeiten gegenüber einem Verkauf favorisiert, in denen Grundstückswerte hoch waren. Der Zukauf der Grundstücke wird regelmäßig dann begehrt, wenn die Immobilienpreise sinken. Langfristig betrachtet stellt eine 4%ige Verzinsung des Bodenwertes pro Jahr eine wesentlich höhere Einnahme für die Stadt dar als die Veräußerung der Grundstücke zum Bodenwert. Die Einnahme ist wegen des dinglichen Charakters des Erbbauzinses relativ sicher und kann wegen der Unterwerfung des Erbbauberechtigten unter die sofortige Zwangsvollstreckung im Vergleich zu rein schuldrechtlichen Forderungen bei Zahlungsverzug wesentlich einfacher beigetrieben werden. Die Beleihbarkeit des Erbbaurechtes ist gegenüber dem Volleigentum am Grundstück tatsächlich schlechter; diese kann aber durch spezielle Erklärungen des Grundstückseigentümers Stadt gegenüber der Gläubigerbank oder durch Rangrücktritte verbessert werden. Deshalb sollte ohne zwingende Gründe eine Veräußerung von Erbbaugrundstücken zum Bodenwert grundsätzlich gegenüber den dies beantragenden Erbbauberechtigten abgelehnt werden.

Werden Erbbaugrundstücke verkauft, sollten diese mindestens 30 % über dem Bodenrichtwert veräußert werden, um finanzielle Nachteile für die Stadt zu verringern.

Vergleicht man den Verkaufserlös mit dem Erbbauzins, ist der als Kaufpreis realisierte Bodenwert bei 4% Erbbauzins nach 25 Jahren auch über den Erbbauzins erwirtschaftet.

Der wesentliche Vorteil bei Erbbaurecht ist jedoch der, dass das Grundvermögen auch nach 25 Jahren noch da ist und weiter verwertet werden kann.

Darüber hinaus sind die Einnahmen in den Verwaltungshaushalt aus dem städtischen Grundvermögen gegenüber Steuerrückflüssen und Zuweisungen eine kalkulierbare und überaus sichere Bank.

Unter Beachtung von Zins und Zinseszins erbringt der Erbbauzins bei dessen Kapitalisierung langfristig den gleichen Ertrag wie der zu festen Zinsen angelegte Verkaufserlös (Laufzeit ca. 100 Jahre). Dabei bleiben die vereinbarten Erbbauzinserhöhungen in der Rechnung unberücksichtigt

Beispiel: (1) Verkauf des Erbbaugrundstücks für 40.000,-€ und Anlage über 80 Jahre mit 5,5% Zinsen p.a. (mit Zinseszinsen)

Ergebnis: Endbetrag 2,9 Mio €

Beschluss-Nr. 101/11/03

- (2) Zahlung von Erbbauzinsraten quartalsweise 400,-- € über einen Zeitraum von 80 Jahren und Verzinsung mit 5,5 % p.a. (mit Zinseszinsen)

Ergebnis: Endbetrag 2,15 Mio. €

Erbbauzinserhöhungen ca. alle 10 Jahre um 10% sind unberücksichtigt

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt nachfolgende Grundsätze:

1. Bei Bestellung von Erbbaurechten zu Gaststätten wird bis zu einem gegenteiligen Beschluss keine Umsatzbeteiligung vereinbart. Insoweit wird der SR-Beschluss 55/06/97 ab sofort präzisiert.
2. Bei bestehenden Erbbaurechten zu Gaststätten wird die Umsatzbeteiligung ab 01.01.04 bis zu einem gegenteiligen Beschluss nicht mehr erhoben.
3. Bei bestehenden Erbbaurechten an städtischen Grundstücken wird das Erbbaugrundstück grundsätzlich nicht an den Erbbauberechtigten oder Dritte veräußert. Ausnahmen in begründeten Fällen werden durch den Stadtrat nach Vorberatung im zuständigen Fachausschuss beschlossen. In diesen Fällen ist der Kaufpreis aus Bodenrichtwert und einem 30%igen Aufschlag zu bilden.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Stadtrates einschließlich Oberbürgermeister :	31
davon anwesend :	24
Ja-Stimmen :	16
Nein-Stimmen :	4
Stimmenthaltungen :	2

Bemerkung:

Frau Hannemann (SPD) und Herr Johne (CDU) nahmen aufgrund § 20 der SächsGemO an der Beratung und Abstimmung wegen Befangenheit nicht teil.

Zittau, den 20.11.2003

(Handwritten signature)
i.V. Gerd Arnold
A. Voigt
Oberbürgermeister

