



B E S C H L U S S V O R L A G E

Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau

Beschluss zur grundsätzlichen Verfahrensweise mit Anträgen zum Erwerb von Grund und Boden bei existierenden Erbbaurechtsverträgen

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Verwaltungs- und Finanzausschuss	08.11.2018	Vorberatung				
Verwaltungs- und Finanzausschuss	13.09.2018	Vorberatung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	22.11.2018	Entscheidung				

Gesetzliche Grundlage:	BGB, SächsGemO, ErbbauRG
Bereits gefasste Beschlüsse	SR- Beschluss Nr. 052/09 vom 04.05.2009 i.V.m. Nr. 101/11/03 vom 20.11.2003 beispielhaft: SR-Beschluss Nr. 148/2013 vom 26.09.2013 VFA- Beschluss Nr. 204/2015 vom 08.10.2015
Aufzuhebende Beschlüsse	SR- Beschluss Nr. 052/09 vom 04.05.2009 i.V.m. Nr. 101/11/03 vom 20.11.2003 (teilweise)

Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:

Veranschlagt unter HH-Stelle/ Produktkonto	11135.506100; 11135.341103
Bezeichnung der HH-Stelle/ Produktkonto	Erlöse aus Veräußerung unbeweglichen Vermögens (<i>außerordentliche Erträge</i>); Einnahmen aus Erbbaurechtsverträgen

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtbetrag	aktuelles HH-Jahr	Folgejahre
Erträge bei Beibehaltung der bisherigen Beschlusslage:	Planansatz HH 2018 ff: 225.000 €/a	225.776 €	ca.225.000 €
Erbbauzinsminderung in 60 Jahren Laufzeit	ca. 1,5 Mio. € ohne Wertsicherungsklausel	ca. 7.000 €	25.000 € (jährlich)
Erträge bei Veräußerung von 50% des Grund und Boden der Wohngrundstücke im Weinauviertel (Annahme)	ca. 910.000 € entspricht 50€/m ² bei durchschnittlich 637 m ² Fläche und 22 von 44 Fällen + 30% Aufschlag	keine	ca. 910.000 € (einmalig – jedoch auf die nächsten Jahre verteilt)

gezeichnet
 Höhne

Begründung:

Die Stadt Zittau hat bereits ab dem Jahr 1925 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen. Damals war das Anliegen, insbesondere einkommensschwachen Menschen zu ermöglichen, ohne den Grund und Boden kaufen zu müssen, Wohneigentum zu errichten.

Die Erbbaurechtsverträge enthielten feste Anpassungssätze für den Erbbauzins bis zum Ende der Laufzeit, die nach den vom Stadtrat der Stadt Zittau beschlossenen Erbbauzinsrichtlinien vom 04.07.1924 errechnet wurden. Auch bereits im Jahr 1937 gab es eine Änderung dieser Richtlinie, die den Erbbauberechtigten durch Minderung eine finanzielle Erleichterung schaffen sollte.

Die Erbbaurechtsverordnung aus dem Jahr 1919 (umbenannt in Erbbaurechtsgesetz im Jahr 2007) regelt bis heute die inhaltlichen Grundzüge.

Die Stadt Zittau verwaltet derzeit 129 Erbbaurechtsverträge, die in den Jahren 2019 bis 2099 enden.

Die Erbbaurechtsnehmer sind verschiedener Rechtsnatur. So gibt es neben den 72 Verträgen zu reinen Wohnobjekten (Eigennutzung oder Vermietung), 8 Verträge zu gemischt genutzten Gebäuden (Wohn- und Gewerbe), 12 reine Gewerbeobjekte und 27 Gebäude zu Vereinszwecken sowie 8 für Schul- und Kitanutzung. Jeweils ein Vertrag beinhaltet rein kulturelle (Theater) bzw. touristische (Lauscheplateau) Nutzungszwecke.

Eine Besonderheit stellen die touristisch und denkmalpflegerisch bedeutenden Immobilien, die zu meist auf den Gemarkungen benachbarter Gemeinden gelegen sind, dar. Das sind im Zittauer Gebirge Verträge zu Bergbauden (Berg Oybin, Töpferbaude, Hochwaldbaude, Hochwaldturmstübel mit Turm, Baude auf dem Nonnenfelsen). Vergleichbar mit diesen sind in Zittau selbst die Weinaugaststätte, die Burgteichgaststätte und die Fleischerbastei.

Im Jahr 1993 positionierten sich die Fraktionen des Stadtrates gemeinsam im Beschluss-Nr. 45/04/93 zur verstärkten Anwendung des Erbbaurechtes. Im Sinne dieses Beschlusses und der anhängenden Begründung wurden Neuverträge geschlossen und Altverträge verlängert. Auch die Neufassung der *Grundsätzlichen Verkaufsbedingungen der Stadt Zittau* mit Beschluss- Nr. 55/06/1997 änderte an der Verfahrensweise nichts, den Kaufinteressierten als Alternative auch das Erbbaurecht anzubieten oder bei Ausschreibungen, diesem den Vorzug einzuräumen.

In den Jahren 2003 und 2009 (Grundsatzbeschlüsse- Nr. 101/11/03 i.V.m. 052/09) bekräftigte der Stadtrat auf Vorlage der Verwaltung die Lesart, Grund und Boden zum bestehenden Erbbaurecht grundsätzlich nicht an den Erbbauberechtigten oder Dritte zu veräußern. Einzelanfragen wurden teils mittels Beschluss, teils direkt durch die Verwaltung abgelehnt, es sei denn, die Begründung ließ eine Abweichung vom Grundsatz zu.

Bei jedem der Anträge ging der Veräußerung eine gründliche breitgefächerte Diskussion voraus. Zwei Verkäufe waren motiviert durch den Insolvenzverwalter des vorherigen Erbbauberechtigten- um der Immobilie durch einen Verkauf als Volleigentum wieder eine Chance einzuräumen. In einem Fall konnte bewirkt werden, dass eine Allgemeinmedizinerin in Zittau die langjährige Praxis der aus dem Dienst scheidenden Ärztin übernommen hat, in einem zweiten soll die Sanierung einer stadtbildprägenden Nachbarimmobilie befördert werden.

Neben anderen positiven Effekten stand und steht für die Stadt Zittau die langfristige Einnahmesituation der wertgesicherten Erbbauzinsen von derzeit 225.000 Euro/ jährlich im Focus. Mit der Veräußerung von großen Teilen des Grund und Bodens auf Antrag wird man einen kurzfristigen Effekt erzielen, jedoch die Chancen der stets im Haushalt kalkulierbaren Einnahme vertun. Weitere interessante Aspekte sind in einem Artikel im *Verbandsorgan des vhw- Bundesverbands für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.- Forum Wohnen und Stadtentwicklung 3/2018 (Anlage zum Beschluss aus dieser Quelle)* – nachzulesen.

Es bleibt trotzdem unbenommen, in schwierigen Situationen, wie z.B. Rückgang der Bodenwerte oder wirtschaftliche Schief lagen, abweichend vom vereinbarten Wortlaut des Vertrages, bestimmte Erleichterungen für alle oder einzelne zuzugestehen.

Davon ist in der Vergangenheit verantwortungsbewusst Gebrauch gemacht worden (z.B. Beschluss-Nr. 052/2009)

Die derzeitig vorliegenden Anträge zum Erwerb des Grund und Boden enthalten nur bedingt Begrün-

dungen, die die Ausnahme vom Grundsatz zulassen und es mehrten sich die Fragen über die Sinnhaftigkeit der bisherigen Verfahrensweise.

Daher soll mit diesem Beschluss, nochmals eine zukünftige Richtlinie erarbeitet werden, die der Verwaltung eine einheitliche Vorgehensweise ermöglicht.

Die Konditionen in den Erbbaurechtsverträgen unterscheiden sich je nach Zeit ihres Abschlusses bzw. ihrer Verlängerung z.T. gravierend: Bei Altverträgen konnte der Erbbauzins z.B. 100,80 Reichsmark, jetzt 51,54 €/a betragen, gemessen am aktuellen Verkehrswert macht dies einen Erbbauzins von 0,245 % aus. Bei Neuverträgen nach 1990 wurden 4 – 6 % Erbbauzins vereinbart mit Wertsicherungsklausel. Einer der Gründe für die Vereinbarung dieser Klausel war, damit die zu der Zeit vorausgesagten Steigerungen der Grundstückswerte auszugleichen.

Stattdessen sanken diese aber, so dass der Erbbauzins jetzt bis zu 9 % des Verkehrswertes betragen kann.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau fasst den Beschluss, zukünftig bei Interesse der Antragsteller weitere Erbbaurechtsverträge abzuschließen.

Die Erbbauberechtigten erhalten die Möglichkeit, den Grund und Boden zu bestehenden Erbbaurechtsverträgen an Grundstücken im Eigentum der Stadt Zittau auf Antrag zu erwerben. Ausnahmen hiervon bilden Erbbaurechtsgrundstücke, die für die Stadt Zittau und die Region eine besondere kulturelle, historische, denkmalpflegerische oder touristische Bedeutung haben, dies sind z.B. die Bergbauden und diesen gleichzusetzende Immobilien im unmittelbaren Stadtgebiet. Der Kaufpreis wird gebildet aus dem aktuellen Bodenrichtwert für Bauland zum Zeitpunkt der Antragstellung oder dem durch ein Gutachten eines Sachverständigen ermittelten Verkehrswert und einem 30%igen Aufschlag für zukünftig entgangene Erbbauzinsen.

Wurde der Erbbauzins aus dem Verkehrswert des Grund und Boden und des Gebäudes berechnet, ist für das Gebäude eine Abstandszahlung zu leisten.

Die Einnahmen aus den Verkäufen sollen vorrangig zur Liquiditätssicherung eingesetzt werden.