



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

Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau

Beschluss zur Bestellung eines Erbbaurechts für das Grundstück Dresdner Str. 7, Flurstück- Nr. 1153e Gem. Zittau.

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Verwaltungs- und Finanzausschuss	11.04.2024	Vorberatung				
Sozialausschuss	15.04.2024	Vorberatung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	25.04.2024	Entscheidung				

Gesetzliche Grundlage:	BGB, ErbbauRG, SächsGemO
Bereits gefasste Beschlüsse	SR- Beschluss Nr. 55/06/97 vom 26.06.1997 (Grundsätzliche Verkaufsbedingungen) SR- Beschluss Nr. 23/03/07 vom 04.04.2007 (Bestellung Erbbaurecht anderer Antragsteller) SR- Beschluss Nr. 685/2023 vom 23.02.2023 (EFRE)
Aufzuhebende Beschlüsse	SR- Beschluss Nr. 23/03/07 (teilweise)

Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:

Veranschlagt unter HH-Stelle/ Produktkonto	11135.341103
Bezeichnung der HH-Stelle/ Produktkonto	Erträge aus Erbbaurechtsverträgen

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtbetrag	aktuelles HH-Jahr	Folgejahre jährlich
Minderung Mieteinnahme	18.120 EUR/a	9060 EUR	0 EUR
zuzügl. Abschreibungsaufwand			
zuzügl. geschätztem Bewirtschaftungsaufwand			
Erträge	1.170EUR/a wertgesichert	585 EUR	1.170EUR/a wertgesichert

gezeichnet
 Zenker
 Oberbürgermeister

Begründung:

Das Grundstück Dresdner Straße 7 ist seit dem 01.01.1997 vermietet und wird seitdem als private und staatlich anerkannte Berufsschule für die Erstausbildung in den Bereichen Ergotherapie und Diätassistenten geführt. Seit 2019 ist ein Tochterunternehmen des Antragstellers Träger der Einrichtung. Ähnliche Konstellationen existieren bereits u.a. in der freien Grundschule Hartau, welche ebenfalls auf Grundlage eines Erbbaurechtes genutzt wird.

Die aktuelle Miete beträgt monatlich 1.510 EUR.

Am Gebäude sind dringend Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen notwendig. Im Rahmen eines Mietverhältnisses wäre der Vermieter, hier die Stadt Zittau, für die Finanzierung der Arbeiten zuständig. Es wurde die Förderung der Maßnahme über EFRE-Mittel beantragt. Um diese Baumaßnahmen durch den Antragsteller eigenständig durchführen zu können und den Standort langfristig zu sichern, ist Eigentum oder ein eigentumsgleiches Recht notwendig. Daher wurde die Bestellung eines Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von 50 Jahren und einem Erbbauzins in Höhe von 2,5% des Wertes für Grund und Boden beantragt. Bei einem Bodenrichtwert am Standort in Höhe von derzeit 30 EUR/m² beträgt der jährlich zu zahlende Erbbauzins 1.170 EUR. Für die Absicherung der Eigentumsmittel für die Sanierungsarbeiten bedarf es einer Belastungsvollmacht in Höhe von 420.000 EUR. Die Gesamtinvestitionssumme beträgt ca. 3 Mio. EUR. (SR- Beschluss Nr. 685/2023 vom 23.02.2023 (EFRE))

Mit der Vergabe des Erbbaurechtes und Sanierung des Gebäudes Dresdner Straße 7 erfolgt eine langfristige Bindung der Berufsschule an den Standort Zittau.

Das Gebäude wird ohne Abstandszahlung übertragen. Auf eine Entschädigung nach §27 ErbBauRG nach Ablauf der Laufzeit wird aus diesem Grund verzichtet.

Es ist für diesen Fall die Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde notwendig.

Bei Nutzung für soziale Zwecke bei kostenrechnenden Einrichtungen ist laut dem Beschluss- NR. 55/06/97 ein Erbbauzins von 3% des Verkehrswertes - für die gemeinnützige Nutzung durch Vereine 2,5% des Bodenwertes - vorgesehen. Die Übertragung des Gebäudes ohne Gegenleistung ist nach vorgenanntem Beschluss möglich, wenn Aufgaben der Stadt Zittau übernommen werden oder wenn die Nutzung von öffentlichem Interesse ist.

Es liegt ein Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2006 vor, welches einen Wert von 205.800 Euro ausweist.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau fasst den Beschluss, der Bestellung eines Erbbaurechts mit einer Laufzeit von 50 Jahren für den Antragsteller gemäß Anlage am bebauten Grundstück Dresdner Straße 7, Flurstück 1153e der Gemarkung Zittau mit einer Fläche von 1.560 m², zuzustimmen. Die Höhe des Erbbauzinses beträgt 2,5% des Wertes für Grund und Boden. Dieser wird wertgesichert. Das Gebäude wird ohne Abstandszahlung übertragen und damit die Entschädigungszahlung des Eigentümers am Ende der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages ausgeschlossen. Im Vertrag wird ein Vorrecht auf Erneuerung aufgenommen und gegenseitige Vorkaufsrechte für den Fall der Veräußerung eingeräumt.

Eine Belastungsvollmacht für die dingliche Sicherung von Grundpfandrechten am Erbbaurecht zur Absicherung des Eigenanteiles der Investition in Höhe von 420.000 EUR wird erteilt.