

FACHDIENST	BESCHLUSSVORLAGE
Fachdienst Wirtschaft und Steuern	

Geschäftszeichen 3-223 Cz	Datum 20.06.2016	BV/2016/046
------------------------------	---------------------	--------------------

Gremium	Beratungs- folge	Termin	Beschluss	TOP
Haupt- und Finanzausschuss	1	12.07.2016		
Rat	2	21.07.2016		

Verkauf von mit Erbbaurechten belasteten städtischen Grundstücken

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Wedel beschließt,

- 1.) die Aufhebung des Beschlusses vom 16.12.2004 (Vorlage 107/04) über den Verkauf von mit Erbbaurechten belasteten städtischen Grundstücken und
- 2.) soweit kein öffentliches Interesse entgegensteht, wird allen Erbbauberechtigten städtischer Wohngrundstücke bzw. deren Kindern, die Möglichkeit des Erwerbs des Grundstückes zu folgenden Konditionen gewährt:

Grundlage des Kaufpreises soll der aktuelle Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Kreises Pinneberg zuzüglich eines Aufschlages in Höhe der durchschnittlichen Bodenrichtwertveränderung der vergangenen vier Jahre plus 1/3 des Gebäudewertes zum Zeitpunkt des Kaufangebotes sein.

Finanzielle Auswirkungen? ☒ Ja ☐ Nein			
FINANZIERUNG			
Gesamtkosten der Maßnahmen EUR	Jährliche Folge- kosten/-lasten EUR	Eigenanteil EUR	Zuschüsse /Beiträge EUR
Veranschlagung im			Produkt
Ergebnisplan		Finanzplan (für Investitionen)	
2016 Betrag:	EUR	2016 Betrag:	
2017 Betrag:	EUR	2017 Betrag:	
2018 Betrag:	EUR	2018 Betrag:	
2019 Betrag:	EUR	2019 Betrag:	

Fachdienstleiter	Leiter mitwirkender Fachdienste	Fachbereichsleiter	Bürgermeister
Manuel Baehr	Volkmar Scholz/ Rolf Jagemann	Jörg Amelung	Niels Schmidt

Begründung:

1. Ziel(e) der Maßnahme und Grundlage(n)/Indikator(en) für die Zielerreichung:

Durch den neuen Grundsatzbeschluss werden die einheitlichen Vorgaben für die wirtschaftliche Verwertung von zu Wohnzwecken mit einem Erbbaurecht belasteten städtischen Grundstücken den aktuellen Immobilienmarktbedingungen angepasst.

2. Darstellung des Sachverhalts:

Zur Einführung in die Thematik Erbbaurechte hat die Verwaltung eine kurze Präsentation vorbereitet.

Entsprechend des Haushaltsbegleitbeschlusses vom 01.04.2004 wurden am 16.12.2004 mit der Beschlussvorlage 107/04 die Konditionen für den Verkauf von mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücken beschlossen. Im Zuge der seinerzeitigen Konsolidierungsmaßnahmen wurde damals ein Nachlass für Erbbaurechte mit langen Restlaufzeiten gewährt, um einen Anreiz zum Kauf, insbesondere von Erbbaurechtsgrundstücken mit langen Restlaufzeiten, zu schaffen. Aufgrund der aktuellen Immobilienmarktlage wird vor dem Hintergrund niedriger Hypothekenzinsen ein Nachlass nicht mehr für angebracht gehalten. Des Weiteren sind in den vergangenen Jahren beim Verkauf von Erbbaurechten Konstellationen aufgetreten, für die ein einheitlicher Regelungsbedarf besteht.

Die Stadt Wedel hat zurzeit 203 Grundstücke im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen vergeben, davon ca. 10 % an soziale Einrichtungen, Vereine und Firmen. Von den zu Wohnzwecken gegründeten Erbbaurechten enden 32 im Jahr 2024, weitere 115 in den folgenden 25 Jahren. Aufgrund von Generationswechseln und niedrigen Hypothekenzinsen wird verstärkt nach der Möglichkeit des Grundstückserwerbes nachgefragt.

Gemäß § 90 Abs. 1 der Gemeindeordnung darf die Gemeinde Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht braucht, veräußern. [...] Vermögensgegenstände dürfen in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden.

3. Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund des oben erläuterten Sachverhaltes zeigte sich die Notwendigkeit zur Überarbeitung der bestehenden Vorgaben. Der Erwerb des Grundstücks soll nicht nur den Erbbauberechtigten, sondern auch deren Kindern ermöglicht werden. Dies entspricht der Praxis bei der Übertragung des Erbbaurechtes an die Erben (vorweggenommene Erbfolge), bei der die Stadt ohnehin zustimmungspflichtig ist.

In der Regel erfolgen Grundstücksverkäufe zum Verkehrswert. Dieser ist in § 194 BauGB legal definiert. Danach wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks [...] ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für einen Dritten stellt ein Erbbaurecht eine erhebliche Belastung des Grundstückes dar, da die Einnahmen aus dem Erbbauzins in den meisten Fällen gering sind und er erst nach Ablauf des Erbbaurechtes und Zahlung einer Entschädigung in Höhe von 2/3 des Gebäudewertes frei über das Grundstück verfügen kann. Für den Erbbauberechtigten selbst hingegen stellt das Erbbaurecht keine Belastung dar, da er nach einem Erwerb des Grundstückes sowohl Erbbaurechtsgeber als auch Erbbaurechtsnehmer ist und als Eigentümer und Erbbauberechtigter in einer Person das Erbbaurecht löschen lassen kann. Der Verkehrswert eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes, der sich in der Regel aus dem Ertragswert bezüglich des Erbbauzinses bestimmt, liegt daher deutlich unter dem Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte stellen nach § 196 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches -BauGB- durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes dar, die auf Grund der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses nach §§ 195, 193 Abs. 5 Satz 1 BauGB flächendeckend zu ermitteln sind. Sie dienen der Transparenz des Grundstückmarktes und können eine Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes darstellen (VG Würzburg, Urteil vom 05. April 2016 - W 1 K 15.222 -).

Grundlage für den Kaufpreis soll der vom Gutachterausschuss des Kreises Pinneberg herausgegebene Bodenrichtwert ohne Berücksichtigung von Über- oder Untergrößen sein. Dieser Bodenrichtwert spiegelt den Durchschnitt der in den vergangenen zwei Jahren abgeschlossenen Kaufverträge wieder. Die Bodenrichtwerte sind in den letzten Jahren regelmäßig in nicht unbeträchtlichem Maße gestiegen. Zum Zeitpunkt eines Grundstücksverkaufs ist daher damit zu rechnen, dass der aktuelle Grundstücksverkehrswert höher als der Bodenrichtwert ist. Es wird daher ein Zuschlag in Höhe der durchschnittlichen Bodenrichtwertveränderung betrachtet für den Zeitraum der vergangenen vier Jahre aufaddiert.

Nach Zeitablauf des Erbbaurechtes fällt das Grundstück an die Stadt zurück und der Erbbauberechtigte erhält vertragsgemäß für den Verlust des Eigentums an dem Bauwerk eine Entschädigung in der Regel in Höhe von 2/3 des Gebäudewertes. Im Falle eines vorzeitigen Verkaufs des Grundstückes an den Erbbauberechtigten würde die Stadt auf den Gegenwert eines Drittels des späteren Gebäudewertes verzichten, wenn keine Regelung zu dem Gebäude getroffen würde. Der der Stadt Wedel dadurch entgehende Erlös von 1/3 des Gebäudewertes wird daher auf den Kaufpreis aufgeschlagen. Der Wert des Gebäudes ist durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, welches der Käufer in Auftrag gibt, zu ermitteln.

In Einzelfällen können Belastungen wie dingliche Rechte oder etwaige Baulasten angerechnet werden. Besonderheiten aufgrund bestehender Bebauungspläne bzw. stadtplanerischer Belange werden zur Ermittlung des Kaufpreises nicht berücksichtigt.

Für 11 Grundstücke wurden Wohnungserbbaurechte bestellt. Diese Grundstücke sind nur ideell vergleichbar dem Wohnungseigentum gemäß WEG mit Sondernutzungsrechten aufgeteilt. Ein Verkauf von einzelnen Wohnungserbbaurechten ist nicht sinnvoll. In diesen Fällen kann ein Verkauf lediglich erfolgen, wenn ein zeitgleicher Verkauf an alle Wohnungserbbauberechtigten möglich ist.

In 13 Fällen ist der Erbbauzins für die Dauer des Erbbaurechts durch die Zahlung eines einmaligen Ablösungsbetrages bereits abgegolten. In diesen Verkaufsfällen soll der auf die Zukunft entfallende Teil des abgelösten Erbbauzinses dem Erbbauberechtigten erstattet werden.

Größere zusammenhängende Gebiete, in denen Erbbaurechte vergeben wurden, sollen im städtischen Eigentum verbleiben.

In Härtefällen wird eine Einzelfallentscheidung eingeholt.

4. Entscheidungsalternativen und Konsequenzen:

Alternativ bestände auch die Möglichkeit, alle mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke im städtischen Eigentum zu behalten. Es könnten dann jedoch keine Erlöse aus den Grundstücksverkäufen dem städtischen Haushalt zugeführt werden. Die Stadt hätte in diesen Fällen zudem erst nach Ablauf des Erbbaurechtes und Zahlung einer Entschädigung an den Erbbauberechtigten Zugriff auf diese Grundstücke. Dabei muss berücksichtigt werden, dass durch Zeitablauf immer mehrere Erbbaurechte erlöschen und die Erbbauberechtigten gleichzeitig entschädigt werden müssten (im Jahr 2024 beispielsweise 32 Erbbauberechtigte), wofür dann nicht unbeträchtliche Haushaltsmittel vorzumerken wären.

Für den Fall, dass kein weiterer Verkauf von Erbbaurechten erfolgen soll, ist nur eine Entscheidung über die Aufhebung des alten Grundsatzbeschlusses (Nr. 1 dieser Beschlussvorlage) zu treffen.

5. Darstellung der Kosten und Folgekosten:

Im Falle eines Verkaufs entstehen der Stadt Wedel keine Kosten. Behält die Stadt Wedel die Grundstücke im Eigentum, fallen, wie bereits unter 4. aufgezeigt, bei Zeitablauf Entschädigungen für eine große Anzahl an Erbbauberechtigten an.

Diese Beschlussvorlage ist mit der Stabsstelle Prüfdienste abgestimmt.

Anlagen