

Vorlage Nr.: V0543/15
Datum: 18. August 2015

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften (Eigenbetrieb Stadtentwässerung)	nicht öffentlich	1. Lesung
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften (Eigenbetrieb Stadtentwässerung)	nicht öffentlich	beratend
Stadtrat	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Finanzen u. Liegenschaften

Gegenstand:

Aufhebung des Erbbaurechtes für das Grundstück Junghansstraße 2

Beschlussvorschlag:

1. Die Oberbürgermeisterin wird ermächtigt, das Erbbaurecht am Grundstück Junghans-straße 2, Flurstück 286 b der Gemarkung Striesen, zum 31.12.2015 aufzuheben.
2. Der Stadtrat beschließt, die Kosten der Aufhebung des Erbbaurechtes und der dafür zu zahlenden Entschädigungen in Höhe von insgesamt 7.154.511 Euro aus liquiden Mitteln für Rückstellungen zu finanzieren. Die Rückführung der vorübergehend verwendeten Liquidität erfolgt aus zukünftigen Minderauszahlungen infolge der Aufhebung des Erbbaurechts im Regiebetrieb Zentrale Technische Dienstleistungen.

bereits gefasste Beschlüsse:

3245-91-94

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element: 60.100.6120.0002

Kostenart: 89910000

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr: 5.771.995 Euro/2015 Aufhebung Erbbaurechts-
vertrag
230.880 Euro/2015 Vertragsnebenkosten
1.151.636 Euro/2015 Mietentschädigung

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik (einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

140.000 Euro
zzgl. 1,6 % Inflationsausgleich/ab 2016 (Instandhaltung)

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element: 60.100.6120.0002

Kostenart: 89910000

Einmaliger Aufwand/Jahr: 7.154.511 Euro/2015

PSF-Element: 60.100.6120.0002

Kostenart: 89920000

Laufender Ertrag/

Jährlich: 1.146.559 Euro/ab 2016
bis zur vollständigen
Rückführung

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:		Stand: 07.05.2015
Anlagen-Nr.	1200002628	
	124.200 Euro	
Anlagen-Nr.	5200000476	
	187.215,37 Euro	

Verkehrswert:

Bemerkungen: Das Gebäude ist neu zu erfassen und zu aktivieren mit einem Betrag in Höhe von 5.771.995 Euro zzgl. 230.880 Euro Vertragskosten

Begründung:1. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Junghansstraße 2, Flurstück 286 b der Gemarkung Striesen, ist im Grundbuch von Striesen, Blatt 1130 als Eigentum der Landeshauptstadt Dresden ausgewiesen. Das Flurstück hat eine Gesamtfläche von 5.400 m².

An diesem Flurstück lastet ein Erbbaurecht für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundbuchs Blatt 3852 von Striesen.

2. Erbbaurechtsvertrag

Aufgrund des Beschlusses des Hauptausschusses Nr. 3245-91-94 vom 30. Juni 1994 hat die Landeshauptstadt Dresden am 14. Oktober 1994 einen Erbbaurechtsvertrag zum Zwecke der Sanierung und Rekonstruktion des Ernemann-Altbaus, Junghansstraße 2, beurkundet. Die Laufzeit beträgt 30 Jahre und endet vertragsgemäß zum 31.08.2024. Der Erbbauzins ist wertgesichert vereinbart worden und ändert sich entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI). Zu Beginn des Erbbaurechtsvertrages wurde ein Erbbauzins in Höhe von 60.000 DM/Jahr (30.677,51 Euro/Jahr) vereinbart. Aufgrund der benannten Anpassungen beträgt der Erbbauzins derzeit 39.624 Euro/Jahr.

Mit dem Erbbaurechtsvertrag räumte der Erbbauberechtigte der Landeshauptstadt Dresden das Recht ein, den Erbbaurechtsvertrag vorzeitig zu beenden. Dies ist zu den Zeitpunkten 31.12.2010, 31.12.2015 und 31.12.2020 unter der Bedingung möglich, dass die Landeshauptstadt Dresden dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe von 76 %, 57 % bzw. 33 % des Gesamtinvestitionsaufwandes bezahlt.

Der Gesamtinvestitionsaufwand in Höhe von 10.126.308 Euro für die Sanierung des Objektes Junghansstraße 2 wurde durch Vorlage von Rechnungen nachgewiesen. Diese Summe wurde geprüft und bestätigt.

3. Mietvertrag

Aufgrund des o. g. Beschlusses wurde am 09.02.1995 ein Mietvertrag zwischen der Landeshauptstadt Dresden und dem Erbbauberechtigten über das Erbbaugrundstück Junghansstraße 2 abgeschlossen. Die Landeshauptstadt Dresden nutzt das Objekt derzeit als Verwaltungsstandort. Dieser soll auch weiterhin erhalten bleiben.

Der Mietvertrag war bis zum 31.12.2010 befristet worden. Er verlängert sich um jeweils 5 Jahre, sofern er nicht mit einer Frist von 2 Jahren zum Ablauf der festen Vertragsdauer gekündigt wird. Eine Kündigung ist bislang nicht erfolgt.

Der Mietvertrag sieht ein außerordentliches Kündigungsrecht der Landeshauptstadt Dresden für den Fall vor, dass der Erbbaurechtsvertrag vorzeitig zu den Stichtagen 31.12.2010, 31.12.2015 oder 31.12.2020 beendet wird. Wird der Erbbaurechtsvertrag nicht vorzeitig beendet und kündigt die Landeshauptstadt Dresden den Mietvertrag, so ist sie verpflichtet, einen Nachmieter zu benennen, der einen Mietvertrag zu den gleichen Konditionen schließt. Erfüllt sie diese Bedingungen nicht, haftet sie ggü. dem Erbbauberechtigten für die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages für den entstehenden Mietausfall.

Bei Beendigung des Mietvertrages ist die Landeshauptstadt Dresden in jedem Fall verpflichtet, eine Abfindung in Höhe der letzten Jahresmiete zu zahlen.

Die Miete ist wertgesichert vereinbart worden und ändert sich entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI). Zu Beginn des Mietvertrages wurde eine Kaltmiete in Höhe von 19,50 DM/m²/Monat (9,97 Euro/m²/Monat) sowie 110,00 DM/Stellplatz/Monat (56,24 Euro/Stellplatz/Monat) vereinbart. Aufgrund der benannten Anpassungen beträgt die Kaltmiete derzeit 11,69 Euro/m²/Monat sowie 65,92 Euro/Stellplatz/Monat und damit 1.126.959 Euro/Jahr. Sie kann aufgrund der Regelungen zur Wertsicherung zum 01.08.2015 auf 1.186.183 Euro/Jahr angepasst werden, das ergibt für das Jahr 2015 (durchschnittliche) Miete von 1.151.636 Euro.

4. Begründung für die Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages

Im Rahmen der Erarbeitung dieses Entscheidungsvorschlags wurde geprüft, ob eine Fortführung des Erbbaurechtsvertrages bei gleichzeitiger Fortsetzung des Mietvertrages wirtschaftlich sinnvoll und vertretbar ist.

5. Alleinige Aufhebung des Mietvertrages bei Weiterführung des Erbbaurechtes

Die derzeitige Miete entspricht nicht mehr den aktuellen ortsüblichen Büromieten. Daher wurden zunächst Möglichkeiten geprüft, nur den Mietvertrag zu beenden.

Eine Kündigung des derzeitigen Mietverhältnisses erweist sich als problematisch. Zum einen soll der Standort Junghansstraße als Verwaltungsstandort weiterhin erhalten bleiben. Zum anderen wäre die Landeshauptstadt Dresden bei einer Kündigung dazu verpflichtet, einen Nachmieter für den Mietvertrag zu finden, der den Mietvertrag zu den gleichen Konditionen für die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages übernimmt. Dies erscheint aufgrund der ortsunüblichen hohen Miete für das Objekt sowie den derzeit günstigen Konditionen auf dem Büromarkt als unrealistisch. Eine alleinige Kündigung des Mietvertrages wird zudem nicht verfolgt, weil dies dazu führen könnte, dass der für die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages entstehende Mietausfall ersetzt werden müsste.

6. Vorzeitige Beendigung des Erbbaurechtsvertrages

Da die Beendigung des Mietvertrages allein nicht vorteilhaft ist, wurde geprüft, den Erbbaurechtsvertrag vor Zeitablauf aufzuheben. Dazu wurden die der Landeshauptstadt Dresden entstehenden Kosten im Falle der Fortsetzung des Erbbaurechtsvertrages bis zum vertragsgemäßen Zeitablauf mit den Kosten der vorzeitigen Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages zu den vertraglich vereinbarten vorzeitigen Aufhebungsterminen 31.12.2015 und 31.12.2020 verglichen.

7. Verfahren

Der Variantenvergleich erfolgte mittels einer Wirtschaftlichkeitsberechnung auf der Grundlage eines dynamischen Investitionsrechnungsverfahrens. Dabei wurden nur solche Kosten berücksichtigt, die von der Änderung der gegenwärtigen Vertragssituation beeinflusst werden.

Um die zu den unterschiedlichen Zeitpunkten anfallenden Einnahmen und Ausgaben vergleichbar zu machen, wurden diese auf den 31.12.2015 diskontiert und so die entsprechenden Barwerte der Zahlungen ermittelt. Sodann wurden die summierten Barwerte für die verschiedenen Beendigungstermine miteinander verglichen. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist in der Anlage 3 dargestellt.

8. Parameter der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sind auf der Einnahmeseite die wertgesicherten Erbbauzinsen veranschlagt worden. Auf der Ausgabenseite wurden die Miete, die Grundsteuer, Instandhaltungskosten, Entschädigungen für die Aufhebung des Mietvertrages bzw. des Erbbaurechtes sowie Nebenkosten für die Aufhebung des Erbbaurechtes berücksichtigt.

Für die Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages wurden Nebenkosten in Höhe von 4 % der jeweiligen Entschädigungssumme in Ansatz gebracht und beinhalten u. a. Notar-, Grundbuchkosten sowie Grunderwerbssteuern.

Gemäß § 2 Ziffer 5 des Mietvertrages wird dem Mieter ein außerordentliches Kündigungsrecht eingeräumt für den Fall, dass das Erbbaurecht zu den Stichtagen 31.12.2015 oder 31.12.2020 beendet wird. Grundsätzlich ist an eine Beendigung des Mietverhältnisses nach § 5 Abs. 4 des Mietvertrages die Auslösung einer Abfindung in Höhe der letzten Jahresmiete geknüpft. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Erbbauberechtigte diesen Betrag versucht, geltend zu machen, wenngleich die Beendigung des Mietvertrages die bloße Folge der Beendigung des Erbbaurechtes ist.

Um ein etwaiges Prozessrisiko finanziell abzubilden, wurde die zu zahlende Abfindung in Höhe der letzten Jahresmiete bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt.

Die jährlichen Instandhaltungskosten, die zukünftig durch die Landeshauptstadt Dresden erbracht werden müssen, wurden mit ca. 140.000 Euro zzgl. eines Inflationsausgleiches in Höhe von 1,6 % pro Jahr veranschlagt.

Die Landeshauptstadt Dresden zahlt gegenwärtig Grundsteuern im Rahmen der Betriebskostenabrechnung, da der Erbbauberechtigte als gewerblicher Vermieter nicht grundsteuerbefreit ist. Bei Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages werden diese Kosten aufgrund der gesetzlichen Grundsteuerbefreiung gemäß § 3 (1) GrStG entfallen.

9. Ergebnis:

Für die Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages zu den nachfolgend genannten Terminen entstehen der Landeshauptstadt Dresden folgende, jeweils auf den 31.12.2015 abgezinste Kosten (siehe Anlage 3):

Zeitpunkt	
31.12.2015	9.591.451 Euro
31.12.2020	12.123.658 Euro
31.08.2024	14.497.001 Euro

Dabei steigt der Anteil der Miete an den Gesamtkosten, je später das Erbbaurecht aufgehoben wird.

Die Fortführung des Erbbaurechtsvertrages bis zum vertragsgemäßen Zeitablauf am 31.08.2024 verursacht Mehrkosten in Höhe von 4.905.550 Euro gegenüber einer Aufhebung zum 31.12.2015. Auch eine Aufhebung zum 31.12.2020 wäre mit 2.532.207 Euro Mehrkosten gegenüber einer sofortigen Aufhebung verbunden.

Als Ergebnis ist somit festzustellen, dass der Erbbaurechtsvertrag zum nächst möglichen Zeitpunkt, also zum 31.12.2015, aufgehoben werden sollte. Eine Fortführung über diesen Zeitpunkt hinaus ist bei Betrachtung der Kosten der Fortsetzung der bestehenden Verträge als wirtschaftlich nachteilig für die Landeshauptstadt Dresden anzusehen.

10. Folgekosten

Um Folgekosten, resultierend aus einem etwaigen Instandhaltungsrückstau vermeiden zu können, wurde eine bautechnische Bewertung des Objektes Junghansstraße 2 durch die STESAD GmbH vorgenommen. Im Ergebnis wurden folgende Mängel am Objekt festgestellt:

- Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss
- Statische Defizite im Deckenbereich eines Kellerraums
- Fehlende Verfugung der Fassade
- Kleinere Wartungsrückstände an Dachfenstern, Türen, Einfriedungen

Die Landeshauptstadt Dresden hat diese Mängel dem Vermieter/Erbbauberechtigten angezeigt und deren Beseitigung sowohl aus der Verpflichtung des Mietvertrages als auch des Erbbaurechtsvertrages gefordert, sodass bei Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages über die in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung berücksichtigten Kosten hinaus keine weiteren Folgekosten zu erwarten sind.

11. Mittelbereitstellung

Für die Aufhebung des Erbbaurechtes zum 31.12.2015 werden finanzielle Mittel in Höhe von 7.154.511 Euro benötigt. Diese setzen sich aus der vertraglich festgesetzten Entschädigung in Höhe von 5.771.995 Euro zzgl. der Nebenkosten von ca. 230.880 Euro sowie der ggf. zu zahlenden Mietentschädigung in Höhe von 1.151.636 Euro zusammen.

Dazu sollen die im Rahmen der Liquiditätsplanung vorgehaltenen liquiden Mittel für Rückstellungen vorübergehend als Deckungsmittel herangezogen werden.

Die Rückführung der vorübergehend verwendeten Liquidität erfolgt durch Minderauszahlungen im Regiebetrieb Zentrale Technische Dienstleistungen für die veranschlagte Miete in Höhe von jährlich 1.186.183 Euro, welche im Falle der Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages entfällt.

Unter Berücksichtigung der wegfallenden Einnahmen des Erbbauzinses in Höhe von 39.624 Euro ab dem Haushaltsjahr 2016 können somit jährlich 1.146.559 Euro an die Liquiditätsreserve zurückgeführt werden.

Diese Verwendung ist im Anhang zum Jahresabschluss darzustellen.

12. Bilanz

Aufgrund des bestehenden Erbbaurechtsvertrages sind bisher nur der Grund und Boden des Grundstücks sowie die Mieteinbauten im Gebäude aktiviert. Mit Aufhebung des Erbbaurechtes ist das Gebäude in das Anlagevermögen der Landeshauptstadt Dresden aufzunehmen. Als Anschaffungs- und Herstellungskosten sind die Entschädigung in Höhe von 5.771.995 Euro sowie die Erwerbsnebenkosten in Höhe von 230.880 Euro anzusetzen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Erbbauberechtigter/Vermieter (nicht öffentlich)

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Dirk Hilbert
Erster Bürgermeister