

Vorlage Nr.: V0422/20

Datum:

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	09.06.2020	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	15.06.2020	nicht öffentlich	zur Information
Ausschuss für Finanzen	15.06.2020	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	15.06.2020	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	25.06.2020	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Ausübung der Ankaufoption zur Sicherung des Standortes des Stadtarchivs auf dem Grundstück Elisabeth-Boer-Straße 1/2

Beschlussvorschlag:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Ankaufoption für die Flurstücke 1966/33 und 1966/41 der Gemarkung Neustadt mit insgesamt 2163 m² zum Kaufpreis von 8.608.806,72 Euro zzgl. Nebenkosten i. H. von ca. 600.000,00 Euro bis einschließlich 30.06.2020 auszuüben.
2. Die Finanzierung des Ankaufs in Höhe von 9.208.806,72 Euro erfolgt aus dem Projekt 70.230011 (Ankauf/Verkauf von Grundstücken).
3. Zur vollständigen Finanzierung des Ankaufs werden dem Projekt 70.230011 (Ankauf/Verkauf von Grundstücken) im Haushaltsjahr 2020 Finanzmittel in Höhe von 6.595.111,48 Euro aus dem Straßen und Tiefbauamt zur Verfügung gestellt (Anlage3).

bereits gefasste Beschlüsse:

2419-63-1997 vom 21.08.1997

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element: 70.230011.710.010

Kostenart: 02900000

Investitionszeitraum/-jahr: 2020

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr: 9.208.806,72 Euro

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

keine

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

siehe Anlage 3

PSP-Element:

Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:
Sachverhalt

Im Beschluss zur „Entwicklungskonzeption des Stadtarchives der Landeshauptstadt Dresden“ vom 21.08.1997 hat sich der Stadtrat zur langfristigen Etablierung des Stadtarchives am Standort der sog. Heeresbäckerei bekannt.

Sowohl aus Sicht der Verwaltungsunterbringung als auch der fachlichen Aufgabenstellung zur Bewahrung und Pflege wertvollen Schriftgutes wurde das in Rede stehende Objekt als Vorzugsvariante ermittelt, weil es sich hervorragend eignet.

Es hat sich inzwischen als feste Größe in der Landschaft städtischer Einrichtungen etabliert.

Dabei sind die äußeren Bedingungen (infrastrukturelle Anbindung) und der bauliche Zustand einschließlich der räumlichen Gegebenheiten des Objektes als funktional sehr gut einzuschätzen. Von Vorteil sind zahlreiche Erweiterungsoptionen zum Ausbau der Archivflächen.

Der Beschluss besitzt nach wie vor Gültigkeit und auch langfristig steht kein vergleichbares Objekt zur Verfügung, sodass ein grundsätzliches Bekenntnis zur Erhaltung des Stadtarchivs am Standort gegeben ist.

Mit Vertrag vom 10.12.1997 schloss die Landeshauptstadt Dresden mit der in der Anlage 1 als Vermieterin bezeichneten Gesellschaft einen vom 01.01.1999 bis 31.12.2023 befristeten Vertrag zur Anmietung von gewerblichen Nutzflächen in dem beschlussgegenständlichen Objekt ab. Es wurde zudem eine Verlängerungsoption von 5 Jahren vereinbart, die im Falle der Nichtinanspruchnahme eine Kündigung des Vertragsverhältnisses bis einschließlich 31.12.2021 erfordern würde.

Das Vertragsverhältnis wurde so gestaltet, dass die Vermieterin das Objekt entsprechend des Nutzerbedarfsprogramms der Landeshauptstadt Dresden für die Nutzung als Stadtarchiv hergerichtete.

Neben den mietvertraglichen Vereinbarungen wurde der Landeshauptstadt Dresden ein Ankaufsrecht zum Erwerb des Objektes nebst Grundstück eingeräumt.

Über dieses Ankaufsrecht wurde am 18.12.1997 zu UR 2206/1997 des Notars Becker in Dresden eine notarielle Urkunde geschlossen. Danach steht der Landeshauptstadt Dresden für den Zeitraum 01.01.2020-30.06.2020 ein Ankaufsrecht zum 01.01.2021 zu. Dasselbe gilt im Falle der Verlängerungsoption zum Mietvertrag für den Zeitraum 01.01.2025 bis 30.06.2025.

Im Jahr 2003 hat der Insolvenzverwalter der Vermieterin das Grundstück an die in der Anlage 1 als Ersterwerberin bezeichnete Gesellschaft veräußert. Im Jahr 2008 veräußerte die Ersterwerberin das Grundstück an die Eigentümerin (siehe Anlage 1) weiter. Dabei hat die Ersterwerberin an diese das Optionsrecht nicht wie vertraglich vereinbart weitergegeben.

Die Eigentümerin hat im Jahr 2012 gegen die Landeshauptstadt Dresden Klage erhoben, und zwar gerichtet auf Feststellung, dass der Landeshauptstadt Dresden ihr gegenüber kein Optionsrecht zusteht (§ 566 BGB). In diesem (Vor-)Prozess hat die Landeshauptstadt der Ersterwerberin wegen möglicher Regressansprüche den Streit verkündet. Die bis zum Bundesgerichtshof ge-

fürte Klage der Eigentümerin hatte Erfolg. Die Landeshauptstadt Dresden hat daher im Jahr 2017 gegenüber der Ersterwerberin Regressansprüche geltend gemacht und Klage erhoben.

Die Landeshauptstadt Dresden begehrt Schadensersatz für entstandene Prozess-/Anwaltskosten sowie die gerichtliche Feststellung, dass die Ersterwerberin verpflichtet ist, alle aus dem Rechtsverlust entstandenen Schäden zu ersetzen. Der Rechtsstreit ist derzeit beim Landgericht München II anhängig (Az. 14 O 3652/17).

Mögliche Optionen

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung, dass der Standort langfristig für die Nutzung als Stadtarchiv gesichert werden sollte, ist zunächst – unabhängig von dem bestehenden Rechtsstreit - zu prüfen, inwieweit

- die Ausübung der Ankaufoption jetzt oder im Zeitraum 01.01.-30.06.2025 erfolgen sollte oder ob
- gemäß den aktuellen mietvertraglichen Bedingungen für die Zeit ab dem 01.01.2029 andere Dispositionen getroffen werden müssen, soweit eine weitere Verlängerung des Vertrages nicht möglich oder wirtschaftlich vertretbar ist oder ob
- der Fortbestand der Nutzung im Rahmen eines langfristigen Mietvertrages ohne vorab festgelegtes Mietende gesichert werden soll.

Praktisch spricht dabei alles für eine gesicherte Eigentümerposition der Landeshauptstadt Dresden, da diese sowohl die Unabhängigkeit von weiteren Marktentwicklungen als auch von Dritten sichert.

Für die Beantwortung der Fragestellung, ob der Ankauf angestrebt werden oder die Anmietung – im Vertrauen auf eine Verlängerung des Mietvertrages – beibehalten werden soll, kommt es jedoch insbesondere auf die Wirtschaftlichkeit der Szenarien an.

Wirtschaftlichkeitsaspekte

Für eine klassische Wirtschaftlichkeitsbetrachtung liegen nicht alle Kennziffern vor.

Das gilt vor allem für die sachverständige Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks, eine aussagefähige Übersicht möglicher offener Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, Kosten infolge etwaiger Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen und eine Prognose der Entwicklung der mietvertraglichen Bedingungen.

Im Folgenden liegen deshalb folgende vereinfachende Annahmen zugrunde:

- die aktuelle Jahresmiete (2019) als „best case“ im Rahmen der vereinbarten Wertsicherungsklausel und der anstehenden Mietverhandlungen unter Bedingungen eines weitgehend konstanten Markt- und Zinsniveaus;
- zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswertes die Kennziffern des Grundstücksmarktberichtes 2020 des Amtes für Geodaten und Kataster;
- allgemeine Instandhaltungsrücklage (IHR) von 1,25 % p.a.;
- ein weitgehend nutzbarer Zustand ohne akuten Rückstau an Investitionen;

- Investitionen im Sinne einer Werterhöhung treffen die Landeshauptstadt Dresden sowohl als Mieterin als auch als Eigentümerin.

→ Szenario Ankauf

Kostenart/Aufwand	2020	2025
Mietzahlungen (ohne Steigerungen, ohne Betriebskosten) Annahme Wertsicherung 2% kompensiert durch Barwertverzinsung von 2 %)	717.400,56 Euro	3.587.002,80 Euro
Kaufpreis (12 fache Mietzahlung) einschl. Nebenkosten	9.208.806,72 Euro	9.208.806,72 Euro
Bei LHD zu bilanzierende IHR 1,25 % p.a. bis 31.12.2025	500.000,00 Euro	0,00 Euro
Gesamtaufwand Objektnutzung bis 31.12.2025	10.426.207,28 Euro	12.795.809,52 Euro
Differenz		+ 2.369.602,24 Euro
Vergleichsgrößen vorbehaltlich Wertgutachten		
Verkehrswert nach Rohertrag Durchschnittliche Ausweisung gem. Grundstücksmarktbericht 17,5 x Jahresmiete)	12.555.000,00 Euro	
Verkehrswert nach Preisspiegel Durchschnittliche Ausweisung „alle Lagen“ gem. Grundstücksmarktbericht 1.160 Euro (Dienstleistung) bis 1.740 Euro (Büro, Verwaltung, Mehrfachnutzung) x 6.175 m ²	7.163.000,00 Euro bis 10.744.000,00 Euro	

Allein die Betrachtung unter den getroffenen stark vereinfachenden Annahmen bedeutet einen auf die Sicht von 5 Jahren aufzubringenden Mehraufwand von etwa 2,37 Mio. Euro, mithin durchschnittlich ca. 474.000 Euro pro Jahr.

Dieser Mehraufwand wird sich bei einer Relativierung der Annahme, dass die allgemeinen Rahmenbedingungen und die Miete konstant bleiben, noch signifikant erhöhen.

Bereits jetzt liegt ein Angebot zur Verlängerung des Mietvertrages zu neuen Konditionen vor, die eine Erhöhung der Mietzahlungen pro Quadratmeter beinhalten. Ohne den Verhandlungsergebnissen vorgreifen zu können, ist mit einer Mietsteigerung zu rechnen. Entsprechend der geltenden Vereinbarungen über das Ankaufsrecht wirkt sich das auch auf den Ankaufpreis aus, der nach momentanem Dafürhalten dann bis zu 10 Mio. Euro brutto betragen kann.

→ Szenario dauerhafte Anmietung

Anhand der getroffenen „best case“-Annahmen liegt die Jahresmiete für die beschlussgegenständlichen Flächen abzgl. der vom Eigentümer zu gewährleistenden Instandhaltungsrücklage bei etwa 617.000,00 Euro.

Selbst bei Zugrundelegung des oben dargestellten Verkehrswertes nach Rohertrag übersteigt die Summe der Mietzahlungen diesen in 20 Jahren. Legt man den für heute ermittelten Ankaufswert zugrunde, wären es 15 Jahre.

Realistisch betrachtet werden jedoch die Mieten im Verhältnis stärker steigen als der Verkehrswert, denn es handelt sich einerseits um eine Sonderimmobilie, die nur einen eingeschränkten Markt hat. Andererseits ergeben sich für den Mieter bestimmte Zwänge, seine Nutzungsziele langfristig gesichert zu bekommen.

Der Landeshauptstadt Dresden liegt bereits ein erstes Angebot der Eigentümerin vor. Die damit verbundenen, aber noch nicht vollständig dargelegten neuen – und mietseitig erhöhten - Konditionen können noch nicht abschließend geprüft und bewertet werden.

→ Berücksichtigung notwendiger Investitionen

Derzeit werden Anforderungen für höherwertigere Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen erarbeitet, die im Rahmen der anstehenden Gespräche mit der Eigentümerin zu verifizieren sind.

Dabei sind neben der Höhe der erwarteten Aufwendungen auch die Modalitäten zu klären, wer welche Maßnahmen durchführt und die Kosten hierfür zu tragen hat.

Etwaige Wertsteigerungsmaßnahmen schlagen sich aber in der perspektivischen Miethöhe nieder, sobald sie von der Vermieterin finanziert werden.

Die Landeshauptstadt Dresden hätte dann zwar im Rahmen einer Finanzierungsmiete die Möglichkeit, die Investitionssumme in kleinen Raten quasi über mehrere Jahre abzutragen. Kostenseitig wird die Vermieterin aber nicht nur die Wertsteigerung selbst, sondern auch ihre Finanzierungs- und Verwaltungskosten versuchen zu refinanzieren. Dies gilt insbesondere für die Zeit nach Verstreichen der Option 2025 und das Auslaufen des Mietvertrages Ende 2028.

Die Eigentümerin ist als Vermieterin insoweit in der Lage, bestimmte Bedingungen zu diktieren, die ebenfalls zugunsten des Ankaufs und der Unabhängigkeit von Dritten sprechen.

→ Fazit:

Auch ohne eine weitere Vertiefung der im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu berücksichtigenden Kennziffern ist der kurzfristige Ankauf als Vorzugsvariante anzustreben.

Sonstige Folgen

Aus praktischer Sicht kann die Ankaufoption zwar ausgeübt werden; sie richtet sich jedoch an die in Anlage 1 als Ersterwerberin bezeichnete Gesellschaft, die nicht mehr Eigentümerin ist.

Jedoch wurde auch vor dem Hintergrund der im Sachverhalt dargestellten rechtlichen Situation die kurzfristige Ausübung der Option empfohlen, denn es besteht die grundsätzliche Verpflichtung der Landeshauptstadt Dresden, mögliche Schäden zulasten Dritter so gering wie möglich zu halten.

Wenn die Landeshauptstadt Dresden das Eigentum erwerben will und dazu die Option ausübt, es der Ersterwerberin aber nicht gelingt, ihr das Eigentum bis Jahresende zu verschaffen, könnte die Landeshauptstadt Dresden den weiteren Schadensersatz verlangen, der sich aus der Differenz zwischen der 12-fachen letzten Jahresmiete und dem gegenüber dem aktuellen Eigentümer aufzuwendenden Kaufpreis ermittelt (Leistungsurteil).

Wenn die Landeshauptstadt Dresden die aktuelle Option nicht ausübt, steht ihr aus rechtlicher Sicht diese Option gegenüber der Ersterwerberin abermals in fünf Jahren, im Zeitraum Januar bis Juni 2025, zu. Konkrete Vermögensnachteile können insoweit (noch) nicht beziffert werden.

Die Landeshauptstadt Dresden würde dann an ihrem Antrag auf Feststellung der Schadensersatzpflicht der Ersterwerberin grundsätzlich festhalten (Feststellungsurteil). Unter dem Gesichtspunkt der Schadensminderung kann die Landeshauptstadt in diesem Fall aber verpflichtet sein, auf das Angebot der beklagten Ersterwerberin einzugehen, dass diese ihr einen langfristigen Mietvertrag unter Vereinbarung eines inhaltsgleichen Ankaufsrechts unmittelbar mit dem aktuellen Eigentümer vermittelt. Die – nur schwer bezifferbaren – Kosten für die Vereinbarung einer solchen Ankaufsklausel würden zulasten der Ersterwerberin gehen.

Infolge der Kopplung des Ankaufspreises an die letzte Jahresmiete kann das auch bedeuten, dass ein im Vergleich zu heute möglicherweise höherer Ankaufpreis in 5 Jahren sich zulasten der Landeshauptstadt Dresden auswirkt.

Auch insoweit ist der sofortigen Ausübung der Option Vorrang zu geben.

Finanzielle Auswirkungen

Im Projekt 70.230011 - Ankauf/Verkauf von Grundstücken und Gebäuden wurden das Budget für den Ankauf der Robotron-Kantine sowie der noch ungebundene Anteil des Budgets für strategische Ankäufe zu Gunsten der Ausübung des Vorkaufsrechtes zurückgestellt. Darüber hinaus wurden Budgets, welche aufgrund erwarteter Mindereinnahmen im Gesamthaushalt im Straßen- und Tiefbauamt vorsorglich gesperrt wurden, reaktiviert. Sodass die benötigte Gesamtsumme von 9.208.806,72 Euro zur Verfügung steht.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	Eigentums-/Vermietersituation
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3	Änderung im Finanzhaushalt